

## FAQs (Stand 04.04.2024)

### Fragen und Antworten zum Vergabeverfahren für das Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße“ – Bauabschnitt 1

**Frage:** Nach welchem Vergabeverfahren werden die städtischen Baugrundstücke vergeben?

**Antwort:** Die Vergabe erfolgt entsprechend der vom Stadtrat der Stadt Augsburg in seiner Sitzung vom 26.10.2023 (BSV/23/09805) [Vorlage \(augsburg.de\)](https://www.augsburg.de) beschlossenen „Vergaberichtlinie für das Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße“ – Bauabschnitt 1“ (nachstehend kurz „Vergaberichtlinie“ genannt).

### Begriffsdefinitionen

**Frage:** Wer ist antragstellende bzw. bewerbende Person?

**Antwort:** Antragstellende bzw. bewerbende Personen sind natürliche, volljährige und geschäftsfähige Personen, Ehepaare oder in einer Partnerschaft lebende Personen, die ein Erbbaurecht erhalten wollen.

**Frage:** Wer ist eine potenziell berechnete Person?

**Antwort:** Antragstellende bzw. bewerbende Personen, deren Einkommen und Vermögen die nach der Vorprüfung in der Vergaberichtlinie definierten Grenzen (Abschnitt I der Vergaberichtlinie) nicht überschreiten, sind potentiell Berechnete.

**Frage:** Wer sind weitere Haushaltsmitglieder?

**Antwort:** Hier sind z. B. Kinder oder Eltern der antragstellenden Person einzutragen. Es sind alle Personen anzugeben, die künftig in dem antragstellenden Haushalt in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden.

**Frage:** Was ist der antragstellende Haushalt?

**Antwort:** Beim antragstellenden Haushalt handelt es sich um die Summe aller künftigen Mitglieder des Haushalts.

**Frage:** Warum wird die Staatsangehörigkeit abgefragt?

**Antwort:** Im Rahmen der Vergabe im Erbbaurecht erfolgt die vertragliche Vereinbarung einer Selbstnutzungspflicht über 15 Jahre, weshalb zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung von Nicht-EU-Bürgerinnen und -Bürgern ein Nachweis über einen Aufenthaltstitel von mind. 15 Jahren zu erbringen ist. Anderenfalls kann keine Berücksichtigung im Vergabeverfahren erfolgen.

Die Stadt Augsburg behält sich vor in der Vergabeentscheidung bestehende oder künftige Rechtsverordnungen der Bundesregierung zur Beschränkung des Erwerbs von Rechten durch ausländische Staatsbürgerinnen und -bürger sowie Beschränkungen im Zusammenhang

mit bestehenden oder künftigen Sanktionen gegen andere Staaten – auch ggf. kurzfristig - zu berücksichtigen.

### Einkommensobergrenze

**Frage:** Welche Einkommensobergrenze gilt laut Vergaberichtlinie?

**Antwort:** Das Gesamteinkommen des antragstellenden Haushalts darf die Einkommensobergrenze von **150.000 € p.a.** (steuerpflichtiger Bruttoarbeitslohn) im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung nicht überschreiten.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich um jeweils **9.312 €** für jedes zu berücksichtigende Kind (s. a. Abschnitt V Ziffer 3 der Vergaberichtlinie für das Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße“ – Bauabschnitt 1).

Dieser Wert orientiert sich an den steuerrechtlichen Freibeträgen für Kinder im Sinne des § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit dem Inflationsausgleichsgesetz.

Bei der Berechnung der Einkommensgrenze wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des/der Antragstellenden, des/der künftig im Gebäude wohnenden Partners/Partnerin sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem/der Antragstellenden, dem/der jeweiligen Partner/Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/innen abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

Sämtliche durch die Vermietung oder Verpachtung generierten Einnahmen des antragstellenden Haushalts sind in der abzugebenden Einkommenserklärung entsprechend zu berücksichtigen.

- Frage:** Wie wird das Einkommen von Kindern berücksichtigt?
- Antwort:** Das Einkommen von Kindern unter 18 Jahren bleibt unberücksichtigt. Volljährige Kinder haben eine eigene Einkommens- und Vermögenserklärung abzugeben, sofern sie nicht unterhaltsberechtigten sind.
- Frage:** Wie wird das Einkommen weiterer Familienmitglieder (z. B. Eltern) berücksichtigt?
- Antwort:** Das Einkommen aller volljährigen, nicht unterhaltsberechtigten, künftigen Haushaltsmitglieder ist zu addieren und als Gesamteinkommen des antragstellenden Haushalts im Formular einzutragen.
- Frage:** Wie errechnet sich das jährliche Durchschnittseinkommen?
- Antwort:** Das jährliche Durchschnittseinkommen errechnet sich aus dem jährlichen Durchschnittseinkommen aller volljährigen, nicht unterhaltsberechtigten künftigen Haushaltsmitglieder der letzten drei Kalenderjahre.

### Vermögensobergrenze

- Frage:** Welche Vermögensobergrenze gilt laut Vergaberichtlinie?
- Antwort:** Das Gesamtvermögen des antragstellenden Haushalts darf 300.000 € zum Stichtag - 01.01. des Antragsjahres nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des/ der Antragstellenden, des/ der künftig im Gebäude wohnenden Partners/ Partnerin sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem/ der Antragstellenden, dem/ der jeweiligen Partner/ Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnenden abgestellt wird

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt Augsburg) - sofern kein Ausschlusskriterium nach Abschnitt I Ziffer 3.1 der Vergaberichtlinie vorliegt [siehe hierzu: „Wer ist von der Antragstellung grundsätzlich ausgeschlossen?“]-, Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld. Es ist das Nettovermögen anzusetzen (Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten) D.h. es wird der Differenzbetrag des aktuellen Werts der Eigentumswohnung (potenziell geschätzter Verkaufserlös) abzüglich der noch bestehenden finanziellen Belastungen angesetzt und zum Vermögen des antragstellenden Haushalts hinzugezählt.

Der/Die Antragstellende muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der Finanzierung behält sich die Stadt Augsburg vor, die angegebenen Werte zu prüfen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass falsche Angaben zum Ausschluss am Verfahren führen.

**Frage:** Wer ist von der Antragstellung grundsätzlich ausgeschlossen?

**Antwort:** Von der Antragstellung grundsätzlich ausgeschlossen sind Antragstellende, die im Stadtgebiet Augsburg über ein bebautes oder bebaubares Wohnbaugrundstück (durch Eigentum, Erbbaurecht, Eigentumsanteil oder ein vergleichbares Recht) oder über eine Eigentumswohnung verfügen.

**Frage:** Welche Ausnahmen gibt es von der Ausschlussregelung?

**Antwort:** Verfügen Antragstellende über nicht ausreichendes Wohnungseigentum im Stadtgebiet Augsburg [siehe hierzu: „Was bedeutet „nicht ausreichendes Wohnungseigentum“? sowie Abschnitt I Ziffer 3.2. der Vergaberichtlinie], wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung dem Vermögen zugerechnet; ein Ausschlusskriterium liegt dann nicht vor. Wohnungseigentum außerhalb des Stadtgebiets Augsburg wird ebenfalls als Vermögen angerechnet.

Eigentum an sonstigen Immobilien, die nicht bebaut oder bebaubar sind, (z. B. rein landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke) führt ebenfalls nicht zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

**Frage:** Was bedeutet „nicht ausreichendes Wohnungseigentum“?

**Antwort:** Die vorstehende Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnungen, wenn diese für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend sind. Nicht ausreichend ist Wohnraum, wenn dieser die in den Bayer. Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023) in der Fassung vom 13.04.2023 unter Nrn. 12.2 definierten Grenzen angemessener Wohnfläche unterschreitet.

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m <sup>2</sup>
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m <sup>2</sup>
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m <sup>2</sup>
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m <sup>2</sup>
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m <sup>2</sup>
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m <sup>2</sup>

Für jeden weiteren Angehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. In diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer höheren Zimmerzahl zulässig.

## Nachweise zur Finanzierung des Gesamtvorhabens

**Frage:** Muss bereits bei der Bewerbung die Finanzierung des Gesamtvorhabens nachgewiesen werden, und wenn ja, wie?

**Antwort:** Bei Antragstellung ist eine **unverbindliche Finanzierungszusage** einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters nachzuweisen.

**Frage:** Welcher Finanzierungsnachweis muss zu welchem Zeitpunkt vorliegen?

**Antwort:** Die Finanzierbarkeit des Gesamtvorhabens ist unverzüglich nach Mitteilung der Stadt Augsburg über die mögliche Zuschlagserteilung aus der Vergabeentscheidung, jedoch spätestens 4 Wochen vor der Beurkundung, durch einen **detaillierten Finanzierungsplan (Tilgungsplan)** nachzuweisen.

Dieser ist von einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters zu erbringen. Bei mehreren Kreditgebern ist der Stadt Augsburg ein **Gesamtfinanzierungsplan** vorzulegen.

Neben dem Finanzierungsplan ist eine Erklärung der finanzierenden Bank/en innerhalb dieser Frist vorzulegen, in der die **Kenntnis und Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag** (insbesondere hinsichtlich Abschnitt IV. Ziffern 4 und 5 der Vergaberichtlinie) verbindlich erklärt wird.

## Vergabeentscheidung

**Frage:** Wonach richtet sich die Vergabeentscheidung?

**Antwort:** Die Vergaberichtlinie sieht eine detaillierte Punktevergabe im Sinne eines Familienmodells vor. Nach Auswertung der im Bewerbungszeitraum eingegangenen Bewerbungen wird eine Reihung nach den erreichten Punkten (sog. Ranking) erstellt.

**Frage:** Welche Merkmale werden bepunktet?

**Antwort:** Anhand des in Abschnitt II. der Vergaberichtlinie verankerten Punktekatalogs sind für die familiären Verhältnisse der Bewerbenden mehr als die Hälfte (59%) der maximal zu erreichenden Punktezahl zu vergeben. Im Haushalt lebende pflegebedürftige Personen oder Personen mit Behinderung werden mit etwa einem Fünftel der Maximalpunktezahl (23 %) berücksichtigt. Rund ein weiteres Fünftel der Maximalpunktezahl ist zudem auf die Kategorie Wohnung (18 %) verteilt, bei der unzureichende Wohnverhältnisse sowie das Freimachen einer öffentlich geförderten Sozialwohnung Berücksichtigung finden.

Im Hinblick auf die europarechtskonforme Ausgestaltung der Richtlinie unter Berücksichtigung der Grundfreiheiten, insbesondere des Grundrechts auf Freizügigkeit, wird auf die Einführung von Ortsansässigkeitskriterien sowohl als Zugangsvoraussetzung, als auch als zu bepunktender Parameter verzichtet.

**Frage:** Was passiert bei Punktegleichstand?

**Antwort:** Sofern potentiell berechnigte Personen die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet sich die Vergabe im Rahmen eines notariell begleiteten Losverfahrens.

**Frage:** Was ist eine öffentlich geförderte Wohnung?

**Antwort:** Dazu zählen Wohnungen, die im Sinne des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBinG) oder einer analog anzuwendenden Vorschrift gefördert sind.

Die Sozialbindung der bisherigen Wohnung ist durch Vorlage eines geeigneten Nachweises (z.B. Mitteilung einer Behörde, Grundbuchauszug) zu belegen. Sofern die Sozialbindung, insbesondere bei öffentlich geförderten Sozialwohnungen außerhalb des Stadtgebiets Augsburg, nicht zweifelsfrei nachgewiesen wird, kann keine Bepunktung erfolgen.

**Frage:** Kann ich bereits bei der Bewerbung ein Wunschgrundstück angeben?

**Antwort:** Nein, die endgültige Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Reihung mittels des in der Vergaberichtlinie vorgegebenen Punktesystems (sog. Ranking). Dies bedeutet, dass ein Grundstück an die potentiell berechnigte Person mit der höheren Punktezahl vor der potentiell berechnigten Person mit der niedrigeren Punktezahl vergeben wird.

Bei Punktegleichstand richtet sich die Reihung nach dem Ergebnis des notariellen Losverfahrens.

Jede potenziell berechnigte Person kann maximal ein Grundstück im Erbbaurecht erhalten. Auch Ehepaare/ Partner/innen oder gemeinsam in einem Haushalt lebende Personen können maximal ein Grundstück im Erbbaurecht erhalten.

## **Erbbaurecht**

**Frage:** Was ist ein Erbbaurecht?

**Antwort:** Für die Begründung eines Erbbaurechts bedarf es des Abschlusses eines notariell zu beurkundenden Erbbaurechtsvertrags zwischen dem Erbbaurechtsnehmer und dem Grundstückseigentümer. Das Erbbaurecht wird anschließend in das Grundbuch eingetragen.

Das Erbbaurecht ist somit ein dingliches Recht, welches dem Erbbauberechtigten erlaubt während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Als Gegenleistung hierfür ist dem Grundstückseigentümer/Erbbaurechtsgeber ein regelmäßig zu zahlender Erbbauzins zu entrichten.

Das Erbbaurecht ist ein sogenanntes grundstücksgleiches Recht und kann folglich grundsätzlich veräußert, vererbt und z.B. mit Grundpfandrechten belastet werden.

**Frage:** Wer ist Erbbauberechtigte/r?

**Antwort:** Erbbauberechtigte/r ist die Person bzw. sind die Personen, zu dessen bzw. zu deren Gunsten ein Erbbaurecht am Grundstück der Stadt Augsburg bestellt wird. Bei Ehepaaren/ Partnerschaften erfolgt die Einräumung des Erbbaurechts zu gleichen Anteilen.

**Frage:** Wie lange läuft das Erbbaurecht?

**Antwort:** Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 70 Jahren eingeräumt.

**Frage:** Kann das Erbbaurecht einseitig gekündigt werden?

**Antwort:** Nein, das Erbbaurecht endet grundsätzlich entweder mit Zeitablauf oder mit Ausübung des Heimfalls durch den Grundstückseigentümer bei Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Erbbauberechtigten.

**Frage:** Was bedeutet Heimfall?

**Antwort:** Für den Fall einer groben Pflicht- oder Vertragsverletzung des/ der Erbbauberechtigten wird ein Heimfallrecht für die Stadt Augsburg insbesondere vereinbart bei Nichteinhaltung von

- Bau,- Instandhaltungs- und Versicherungsverpflichtung
- Übernahme von Lasten und Abgaben
- Verzug der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 2 Jahresraten
- Insolvenz, etc.

kann die Stadt Augsburg demnach als Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch machen. Das Bauwerk/ die Bauwerke bzw. baulichen Anlagen fallen dann vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit in das Eigentum der Stadt Augsburg zurück und der Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten erhält/ erhalten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke/ der baulichen Anlagen.

**Frage:** Was passiert nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags (Zeitablauf)?

**Antwort:** Zum jetzigen Zeitpunkt wird für stadteigene im Erbbaurecht vergebene Wohnbaugrundstücke bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von weniger als zehn Jahren oder auf Anfrage des Erbbauberechtigten und bei Vorliegen eines Sachgrundes grundsätzlich ein Angebot zur Verlängerung unterbreitet, sofern nicht im Einzelfall rechtliche, wirtschaftliche oder

tatsächliche Gründe in der Person oder Sache entgegenstehen. Im Falle des Angebots auf Verlängerung werden die aktuellen Konditionen ermittelt und ggf. Vertragsbedingungen der aktuellen Rechtslage angepasst (Bericht des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2021; BER/21/05901).

Sofern keine Verlängerung des Erbbaurechts erfolgt, fällt bei Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit das Bauwerk/die Bauwerke bzw. die baulichen Anlagen in das Eigentum der Stadt Augsburg und der Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten erhält/ erhalten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke/ der baulichen Anlagen.

**Frage:** Kann man als Erbbauberechtigter das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück erwerben?

**Antwort:** Der Verkauf des Erbbaugrundstückes an den jeweiligen Erbbauberechtigten ist nach den derzeitigen Bestimmungen für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts grundsätzlich nicht vorgesehen.

**Frage:** Wie hoch ist der Erbbauzins?

**Antwort:** Der jährlich zu entrichtende Erbbauzins beträgt für die Dauer von 15 Jahren ab Besitzübergang 1,8 % (reduzierter Erbbauzinssatz) des relativen Bodenwertes des jeweiligen Grundstücks gemindert um den Erschließungsaufwand. Dies stellt die Gegenleistung für die auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) ab Besitzübergang vertraglich vereinbarte Selbstnutzungspflicht dar [siehe hierzu: „Gibt es eine Selbstnutzungspflicht?“].

Nach Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang erhöht sich der Erbbauzinssatz auf 3 % (regulärer Erbbauzinssatz).

Der Erbbauzins wird alle 5 Jahre gemäß Verbraucherpreisindex im Rahmen einer Wertsicherungsvereinbarung angepasst. Es erfolgt hierzu die Eintragung einer wertgesicherten Gleitklausel im Grundbuch zur automatischen dinglichen Sicherung künftiger Erbbauzinsanpassungen.

**Frage:** Wie hoch ist der relative Bodenwert – gemindert um den Erschließungsaufwand?

**Antwort:** Der ermittelte, relative Bodenwert, gemindert um den Erschließungsaufwand, beläuft sich bei den Grundstücken für Einfamilienhäuser auf 672,85 €/m<sup>2</sup> und bei den Grundstücken für Doppelhaushälften auf 727,85 €/m<sup>2</sup>. [Zur Höhe des Erschließungsaufwands siehe: „Werden für die Erbbaurechtsgrundstücke noch Erschließungsbeiträge fällig?“]

**Frage:** Wann wird der Erbbauzins zur Zahlung fällig?

**Antwort:** Der jährliche Erbbauzins ist jeweils in Vierteljahresraten im Voraus zum jeweiligen Kalendervierteljahresersten (01.01., 01.04., 01.07., 01.10.) zur Zahlung fällig.

**Frage:** Wie werden die Erbbaurechtsverträge der Stadt Augsburg vertraglich ausgestaltet?

**Antwort:** Der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages basiert auf den Bericht des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2021 (BER/21/05618) formulierten Eckdaten.

Alle Regelungen sind grundsätzlich den bereits heute zur Verfügung gestellten wesentlichen Vertragsbedingungen der Stadt Augsburg zu entnehmen, wobei darauf hingewiesen wird, dass noch Anpassungen im Rahmen der endgültigen notariellen Vertragsgestaltung vorgenommen werden. Maßgeblich ist somit der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Der notarielle Entwurf des konkreten Erbbaurechtsvertrages muss dem künftigen Erbbauberechtigten mindestens 14 Tage vor Beurkundung vorliegen, um die Regelungen eingehend sichten zu können.

### **Bebauung/ Selbstnutzungspflicht/ Erschließungsbeträge**

**Frage:** Wann erfolgt die Erschließung des Baugrundstücks bzw. ist das Grundstück bei der Vergabe bereits voll erschlossen?

**Antwort:** Die städtischen Baugrundstücke im ersten Bauabschnitt verfügen über eine Zufahrtsmöglichkeit und die Grundstücksanschlüsse der Versorgungsleitungen, sodass diese als erschlossen angesehen werden können. Einzelne ggf. erforderliche Erschließungsarbeiten (z.B. Einbau oder Erneuerung der Deckschicht) zu einem späteren Zeitpunkt bleiben vorbehalten.

**Frage:** Wann kann ich mit dem Hausbau beginnen?

**Antwort:** Mit den Hochbaumaßnahmen kann begonnen werden, sobald die schriftliche Bestätigung des Erschließungsträgers über die Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsanlagen vorliegt. Dies beinhaltet keine Aussagen zu erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

Auskünfte zum Baugenehmigungsverfahren erteilt das Bauordnungsamt der Stadt Augsburg unter [bauordnungsamt@augsburg.de](mailto:bauordnungsamt@augsburg.de) bzw. zu den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 671 das Stadtplanungsamt unter [info.stadtplanungsamt@augsburg.de](mailto:info.stadtplanungsamt@augsburg.de).

**Frage:** Muss das Erbbaugrundstück innerhalb einer bestimmten Frist bebaut werden?

**Antwort:** Ja, gemäß den Bestimmungen der Vergaberichtlinie ist das Erbbaugrundstück innerhalb von **3 Jahren** nach dem Tag der notariellen Beurkundung bezugsfertig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 671 mit einer vor Abschluss des notariellen Vertrages zu definierenden und binnen eines Jahres nach Fertigstellung des Bauwerks nachzuweisenden (Mindest-) Bausumme zu bebauen.

**Frage:** Gibt es eine Selbstnutzungspflicht?

**Antwort:** Ja, mit dem/ der/ den Erbbauberechtigten wird auf die Dauer von **15 Jahren (Bindungsfrist)** ab Besitzübergang eine vertragliche Nutzungsbeschränkung vereinbart. Auf dieser Grundlage hat/ haben der/ die Erbbauberechtigten das auf dem Erbbaurechtsgrundstück errichtete Wohngebäude ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf der Bindungsfrist selbst zu bewohnen, dort seinen/ ihren Lebensmittelpunkt zu haben und zu eigenen Wohnzwecken als melderechtlichen Erstwohnsitz zu nutzen. Die Bezugsfertigkeit ist der Stadt Augsburg mitzuteilen.

Als Gegenleistung wird für die Dauer von 15 Jahren ab Besitzübergang ein reduzierter Erbbauzinssatz zur Berechnung des Erbbauzinses herangezogen [siehe hierzu: „Wie hoch ist der Erbbauzins?“]

**Frage:** Werden für die Erbbaurechtsgrundstücke noch Erschließungsbeiträge fällig?

**Antwort:** Die Erbbauberechtigten sind gemäß § 2 Nr. 3 Erbbaurechtsgesetz verpflichtet alle mit dem Grundstück zusammenhängenden öffentlichen und privaten Lasten, Steuern und Abgaben aller Art zu tragen. Darunter fallen grundsätzlich auch Erschließungsbeiträge.

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in der Stadt Augsburg für die erstmalige endgültige Herstellung der Straßen im Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße“ fallen nicht an. Die Erschließungsmaßnahmen wurden im Baugebiet durch einen privaten Vorhabenträger hergestellt, woran sich die Stadt Augsburg anteilig kostenmäßig - bezogen auf die städtischen Baugrundstücke - beteiligt hat.

Von dem/ der/ den künftigen Erbbauberechtigten sind der Stadt Augsburg aus diesem Grund die anteiligen Kosten für den Erschließungsaufwand zu erstatten.

Die Höhe der Kosten für den Erschließungsaufwand bemisst sich nach der Größe des einzelnen Erbbaugrundstücks. Je nach Grundstücksgröße sind der Stadt Augsburg über eine einmalige Zahlung die angefallenen Erschließungskosten im Bereich von rund 52.100 € bis rund 70.100 € zu erstatten.

**Frage:** Wie hoch sind die Grundstücks- und Hausanschlusskosten?

**Antwort:** Die Hausanschlusskosten (Wasser, Strom, Telekommunikation, Fernwärme) belaufen sich grundsätzlich nach derzeitig gültigem Preisstand und bei Ausführung bis 31.12.2024 bei Doppelhaushälften mit insgesamt einem Anschluss auf rund 21.000 € (netto - zzgl. MwSt.), bei Doppelhaushälften mit jeweils eigenem Anschluss auf rund 24.000 € (netto - zzgl. MwSt.) und bei Einfamilienhäusern auf rund 23.000 € (netto - zzgl. MwSt.).

Die Abrechnung erfolgt entsprechend dem jeweils gültigen Preisblatt (Wasser, Strom) der swa Netze GmbH zum Zeitpunkt der Ausführung. Beim Fernwärmeanschluss gelten die Kosten ohne optionale Zusatzkomponenten (Frischwassermodul, Heizkreisgruppen). Die Anschlusskosten werden nach Fertigstellung des jeweiligen Hausanschlusses fällig und werden dem jeweiligen Erbbauberechtigten durch die swa Netze GmbH in Rechnung gestellt.

**Frage:** Was bedeutet die Solarpflicht und wie ist diese umzusetzen?

**Antwort:** Der Stadtrat der Stadt Augsburg hat am 31.03.2022 (BSV/22/07365) einen Grundsatzbeschluss zur Solarpflicht auf Gebäuden in Augsburg gefasst. Demzufolge sind künftig u.a. bei der Vergabe von städtischen Grundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden im Erbbaurecht Regelungen zur Solarpflicht in den Erbbaurechtsverträgen zu treffen.

Entsprechend dem Beschluss des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.07.2023 (BSV/23/09211) hat in den Erbbaurechtsverträgen zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Baugebiet „Westlich der Wernhüterstraße“ die Vereinbarung einer Bauverpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zur überwiegenden Versorgung der auf der Erbbaurechtsfläche befindlichen Bauwerke bzw. baulichen Anlagen auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu erfolgen.

Alternativ ist es möglich, die Dachfläche/n an einen Dritten zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage zu vermieten. Da diese gewerbliche Nutzung eine Zweckerweiterung des Erbbaurechtszwecks darstellt, sind 25 % der Nettomieteinnahmen an die Stadt Augsburg abzuführen.

### **Antragstellung**

**Frage:** Wann kann ich meine Bewerbung einreichen und in welcher Form erfolgt die Antragstellung?

**Antwort:** Die Antragstellung/ Bewerbung ist ausschließlich innerhalb eines durch die Stadt Augsburg definierten Zeitraums möglich. Die Bekanntgabe des Bewerbungszeitraums erfolgt auf der Internetseite der Stadt Augsburg.

Der Bewerbungszeitraum beginnt am 15.04.2024 und endet am 26.05.2024.

Der/ Die Antragstellende hat das auf der Internetseite der Stadt Augsburg hinterlegte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen.

Als Nachweis der Fristwahrung gilt das Eingangsdatum des ausgefüllten Formulars bei der Stadt Augsburg.

**Frage:** Wie kann ich nach Abgabe des Antrags der Stadt Augsburg relevante Änderungen mitteilen?

**Antwort:** Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z.B. persönliche Verhältnisse, etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, so ist der/ die Antragstellende berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt bis zum Antragsfristende in Textform (z.B. per E-Mail an [werhueterstrasse.liegenschaftsamt@augzburg.de](mailto:werhueterstrasse.liegenschaftsamt@augzburg.de)) unverzüglich mitzuteilen.

Der/ Die Antragstellende kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen. Es wird empfohlen, bei erforderlichen Anpassungen den bereits gestellten Antrag zurückzunehmen und einen neuen Antrag zu stellen.

**Frage:** Welcher Stichtag ist für die Richtigkeit der Angaben maßgeblich?

**Antwort:** Als Stichtag für alle in der Vergabeentscheidung nach Abschnitt II der Vergaberichtlinie zu berücksichtigenden Umstände zählt das Bewerbungsfristende (letzter Tag des Bewerbungszeitraums).

Nachträglich eingehende Angaben finden bei der Vergabeentscheidung keine Berücksichtigung.

### Sonstiges

**Frage:** Wer erteilt Auskünfte zum Verfahren?

**Antwort:** Aufgrund der Vielzahl von Bewerbungen bitten wir Sie von Nachfragen zum Bearbeitungsstand Ihres Antrages abzusehen. Sie erhalten von uns zeitnah nach Ende der Bewerbungsfrist eine Nachricht.