



Richtlinien für die Vergabe von **Wohnbaugrundstücken** **im Baugebiet „Unsernherrn - Nord“**

Präambel

Die Stadt Ingolstadt ist bestrebt, der Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, den Erwerb von Wohnraum zu ermöglichen. Die Stadt Ingolstadt veräußert deshalb aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 11.02.2026 nach Maßgabe der vorliegenden Richtlinien Wohnbaugrundstücke. Die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber richtet sich hierbei vorrangig nach sozio-ökonomischen Kriterien. So finden die Höhe des Einkommens, das vorhandene Vermögen der Bewerberinnen und Bewerber sowie die Anzahl der Kinder Berücksichtigung. Auch die Pflegebedürftigkeit oder eine Behinderung haushaltsangehöriger Personen werden gewürdigt. Damit sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt gewahrt werden.

1. Allgemeine Vorschriften

Diese Richtlinie legt die inhaltliche Ausgestaltung sowie das Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Wohnbauvorhaben im Baugebiet „Unsernherrn - Nord“ fest.

Sie gilt ab dem Tag der öffentlichen Ausschreibung der Wohnbaugrundstücke. Diese erfolgt über Anzeigen in der örtlichen Tageszeitung und dem Amtsblatt der Stadt Ingolstadt, den E-Mail-Newsletter des Liegenschaftsamtes und die Homepage der Stadt (Planen und Bauen, Städtische Baugrundstücke).

Mit einer Bewerbung erkennen die Kaufinteressenten die Bestimmungen dieser Richtlinien als verbindlich an. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks kann nicht abgeleitet werden.

Die Bewerbung ist über das Online-Formular auf der städtischen Internetseite (s.o.) einzureichen.

In Ausnahmefällen kann die postalische Versendung der Unterlagen beim Liegenschaftsamt, Rathausplatz 1, 85049 Ingolstadt angefordert und die Bewerbung schriftlich eingereicht werden.

Die Stadt kann von den Bewerberinnen und Bewerbern Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf deren Kosten anfordern.

2. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Gemeinschaftliche Bewerbungen



müssen gemeinschaftlich erwerben. Neben den gemeinschaftlichen Bewerbungen sind Einzelbewerbungen der beiden Bewerberparteien oder weitere gemeinschaftliche Bewerbungen, insgesamt also Mehrfachbewerbungen im gleichen Vergabeverfahren ausgeschlossen.

3. Ausschluss vom Verfahren

Bewerberinnen und Bewerber, die bereits einzeln oder gemeinschaftlich in der Vergangenheit ein städtisches Wohnbaugrundstück erworben haben, sind von der Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Ausgeschlossen von einer Teilnahme am Vergabeverfahren sind auch Bewerberinnen und Bewerber, die

- Allein- oder Miteigentümer eines Wohnbaugrundstückes (auch Erbbaurecht) im Stadtgebiet Ingolstadt sind
- Eigentümer einer Wohnung im Stadtgebiet Ingolstadt sind und diese für die bestehenden oder zu erwartenden Familienverhältnisse ausreichend ist (Wohnraum gilt als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 120 qm Fläche vorhanden sind – bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 15 qm zu erhöhen bzw. zu vermindern)

Grundbesitz, der mit einem Wohn- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter auf deren Lebenszeit dinglich belastet ist, bleibt hierbei außer Betracht.

Eine Bewerbung ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn

- die Bewerberin/der Bewerber die vorliegenden Vergabekriterien nicht anerkennt,
- die Bewerbung unvollständige bzw. unklare Angaben enthält und auch auf Nachforderung nicht vervollständigt wird,
- Unterlagen oder Erklärungen, insbesondere die Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes, nicht fristgerecht abgegeben werden oder
- die Bewerber/der Bewerber vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige Angaben macht.

4. Vergabe

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Reihenfolge der Höhe der jeweiligen Gesamtpunktzahl, die jede Bewerbung nach der abgebildeten Punktetabelle erreicht.

max. 45 Punkte		
Einkünfte		
Einzelbewerber	Gemeinschaftliche Bewerber	
bis 60.000 €	bis 120.000 €	3 Punkte
bis 70.000 €	bis 140.000 €	2 Punkte



bis 80.000 € (+ Freibetrag je Kind i.H.v. 9.756 €)	bis 160.000 € (+ Freibetrag je Kind i.H.v. 9.756 €)	1 Punkt
--	---	---------

Zur Berechnung der Einkünfte gilt der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Der Nachweis ist durch Vorlage entsprechender Einkommenssteuerbescheide aus den Vorjahren zu erbringen. Können diese aufgrund noch offener Verfahren nicht vorgelegt werden, so sind ersatzweise frühere Einkommenssteuerbescheide vorzulegen und nach Möglichkeit Fortschreibungen vorzunehmen. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden ist das Einkommen durch Vorlage von Bilanzen mit Gewinn- und Verlustrechnungen oder Einnahmenüberschussrechnungen inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen.

Vermögen	
Unterschreitung des durchschnittlichen Grundstückswertes (265.000 EUR) mit dem Gesamtvermögen der Bewerber/des Bewerbers um min. 10 % (238.500 EUR)	2 Punkte

Zum Gesamtvermögen zählen insbesondere: vorhandenes Grundstücks- und Wohneigentum oder Miteigentumsanteile an Immobilien außerhalb der Stadt Ingolstadt, Bargeld, Bankguthaben, sonstiges Anlagevermögen wie z. B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer, sonstige Vermögenswerte wie z. B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter. Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z. B. ein Kraftfahrzeug sind nur dann anzugeben, sofern diese einen Gesamtwert von 45.000 EUR (Gesamtrechnung, nicht Einzelfall) überschreiten. Kredite oder Schulden vermindern das zu ermittelnde Vermögen nur dann, soweit hierfür prüfsichere Unterlagen vorgelegt werden. Verwandtendarlehen gelten nicht als vermögensmindernd.

Familienstand	
- Ehe / Lebenspartnerschaft	10 Punkte
- Alleinerziehend mit Kind	10 Punkte

Kinder	max. 20 Punkte
Pro Kind:	
- unter 10 Jahren (inkl. Schwangerschaft)	10 Punkte
- von 10 bis 18 Jahren	5 Punkte



Behinderung/Pflegebedürftigkeit	
Ab 50% Grad der Behinderung einer Bewerberin/eines Bewerbers oder eines zum Haushaltsstand gehörenden Angehörigen oder ab Pflegegrad 2 einer Bewerberin/eines Bewerbers oder eines zum Haushaltsstand gehörenden Angehörigen	10 Punkte

5. Auswahl der Baugrundstücke

Die Auswahl der Baugrundstücke durch die Auswahlberechtigten erfolgt in der Reihenfolge ihrer Platzierungen auf der Vergabeliste.

Bei Punktegleichstand erhält den Zuschlag, wer die höhere Zahl an errechneten Kinderpunkten erreicht. Sofern weiterhin Punktegleichstand besteht, erhält den Zuschlag, wer die höhere Zahl an Punkten in der Kategorie Behinderung/Pflegebedürftigkeit erreicht. Besteht auch hier Punktegleichstand, entscheidet das Los.

Werden nach der Durchführung des Auswahlverfahrens Baugrundstücke nicht ausgewählt oder sind sie erneut verfügbar (z. B. wegen eines späteren Verzichts), werden die Baugrundstücke den nachrückenden Bewerbungen zur Auswahl angeboten.

Im Laufe des Vergabeverfahrens wieder freiwerdende Grundstücke werden nur solchen Bewerberinnen und Bewerbern angeboten, welchen zuvor noch kein Grundstück angeboten wurde.

6. Finanzierung, Erbbaurecht, Reservierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Der Stadt Ingolstadt ist eine belastbare Bestätigung eines Kreditinstitutes vorzulegen.

Die Stadt Ingolstadt behält sich unabhängig von einer Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes das Recht vor, eine eigene Bewertung der finanziellen Gesamtsituation vorzunehmen. Kommt sie hierbei zu dem Ergebnis, dass die Tragfähigkeit der Gesamtfinanzierung (Grundstücks- und Baukosten) nicht gegeben ist, wird die Bewerbung von der Vergabe ausgeschlossen. Die Stadt Ingolstadt hat das Recht, vom Bewerber die Vorlage ggf. weiterer erforderlicher Unterlagen und begründender Belege zur Finanzierung zu verlangen. Auf Ziffer 3 der Vergaberichtlinien wird hingewiesen.

Bei positiver Vergabeentscheidung besteht alternativ zum Kauf auf Antrag die Möglichkeit, für das Grundstück ein Erbbaurecht zu bestellen. Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 75 Jahre ab Eintragung im Grundbuch. Die Höhe des Erbbauzinses beträgt 3 % des Verkaufspreises des Grundstückes.

Sobald die Zusage für ein Baugrundstück eingeht, wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.000 EUR zur Zahlung fällig. Diese ist innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung auf das



Konto der Stadt Ingolstadt einzuzahlen. Bei nicht fristgerechter Zahlung erfolgt der Ausschluss vom Vergabeverfahren. Die Reservierungsgebühr wird bei Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kaufpreis und im Falle eines Erbbaurechtes mit der ersten Erbbauzinszahlung verrechnet.

7. Ergänzende Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden grundsätzlich folgende Bedingungen vereinbart:

- **Bauverpflichtung:**
Das Wohngebäude ist innerhalb einer Frist von drei Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages bzw., wenn zeitlich nachfolgend, ab Bebaubarkeit des Grundstücks bezugsfertig zu errichten. Die Frist kann auf Antrag unter Angabe von gewichtigen Gründen um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Als gewichtige Gründe zählen lediglich solche, die eine Baudurchführung unmöglich machen und die nicht in der Person des Antragstellers liegen bzw. die er nicht zu vertreten hat. Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Vorhabens führen nicht zu einer Fristverlängerung.
- **Eigennutzungsverpflichtung:**
Der bzw. die Käufer verpflichten sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Zulässig ist lediglich die Vermietung einer sog. „Einliegerwohnung“, wenn deren Größe 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.
Der bzw. die Käufer verpflichten sich, das Grundstück, auch in Teilen, innerhalb von mindestens 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit des darauf zu errichtenden Gebäudes nicht an andere Personen zu übertragen bzw. zu veräußern sowie kein Erbbaurecht zugunsten anderer zu bestellen.
- **Finanzierungsgrundpfandrechte:**
Finanzierungsgrundpfandrechten wird vor den vorgenannten Rechten der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme (Grundstücks-, Erschließungs- und Baukosten) eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden.
- **Mobilfunk:**
Auf dem Vertragsgrundstück ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen nur mit Zustimmung der Stadt Ingolstadt zulässig.
- **Bebauungsplan:**
Der Vertragsgrundbesitz liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der u.a. Regelungen zur Bebaubarkeit enthält. Dem Käufer/den Käufern sind die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bekannt und von ihm/ihnen zu beachten.

8. Vertragsverletzungen/Sicherungen

Vertragsverletzungen liegen u.a. vor, wenn

- gegen die o.g. Bedingungen verstoßen wird,



- vor Vertragsabschluss gegenüber der Stadt unrichtige Angaben gemacht wurden, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen wurden, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht verkauft bzw. das Erbbaurecht nicht bestellt worden wäre.

Die Stadt Ingolstadt ist berechtigt, bei Vertragsverletzung eine einmalige Kaufpreisaufzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Aufzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Kaufpreisaufzahlung. Der Aufzahlungsbetrag reduziert sich pro Jahr, in dem das Grundstück richtlinienkonform genutzt wurde um 1/15.

Die Stadt Ingolstadt behält sich alternativ zur Kaufpreisaufzahlung bei Vertragsverletzungen das Recht zur Rückübertragung des verkauften Grundstücks für 15 Jahre vor.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem im Kaufvertrag vereinbarten Gesamtkaufpreis für das Grundstück zzgl. den bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt Ingolstadt ist eine Verzinsung oder ein sonstiger Ausgleich, wie z. B. für eine mögliche Bodenwertsteigerung, ausgeschlossen.

Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen.

Die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten hat der Wiederverkäufer zu tragen.

Die genannten Vorgaben (Vertragsverletzungen, Bauverpflichtung und Eigennutzung) gelten, unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Erbbaurechts, ebenso für die Bestellung eines Erbbaurechts.

Insbesondere sind folgende Eigenarten des Erbbaurechts zu berücksichtigen:

- Im Hinblick auf die Bindungswirkung sind die Besonderheiten bei der Vergabe von Grundstücken nach den vorstehenden Regelungen durch Erbbaurechtsverträge zu berücksichtigen. An die Stelle der einmaligen Kaufpreisaufzahlungen tritt eine Anpassung des Erbbauzinses auf den marktüblichen Zinssatz mit Wirkung für die Zukunft.
- Die Fristen hinsichtlich der Eigennutzungsverpflichtung finden Berücksichtigung im Rahmen der Zustimmungspflichten der Stadt Ingolstadt zu Vermietung und zu Verfügungen über das Erbbaurecht.

9. Härtefallklausel

Die Stadt Ingolstadt kann in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen.

Auf Antrag können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen oder Abweichungen von den Verkaufsbedingungen zugelassen und von der Anwendung der im Falle der Vertragsverletzung festgelegten Maßnahmen abgesehen werden, wenn deren Anwendung für die Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde.