

Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Vogt für die Vergabe von Reihen- und Doppelhausbauplätzen im Baugebiet „Damooserweg-Küchel“



Die vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat von Vogt nach öffentlicher Beratung in öffentlicher Sitzung am 14.06.2023 beraten und beschlossen.

Im Rahmen der ersten Ausschreibung der Bauplätze wurden die Doppel- und Reihenhäuser mitangeboten, aufgrund der Anzahl der Bewerbungen soll nun eine neue Vergaberunde mit anderen Vergabekriterien erfolgen.

Diese Vergaberichtlinie ist lediglich für die Doppel- und Reihenhäuser im Baugebiet Damooserweg-Küchel im Losverfahren heranzuziehen.

Vogt, den 14.06.2023

gez.

Peter Smigoc
Bürgermeister

Präambel

Die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach der vom Gemeinderat der Gemeinde Vogt beschlossenen Vergaberichtlinie. Diese findet Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, privat, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen unterworfen ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie altersgerechtes Wohnen, preisgünstiger und/oder geförderter Wohnungsbau, Schaffung von Mietwohnraum etc.).

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsrechts. Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergaberichtlinien setzen die EU-Kautelen dabei im Rahmen der Möglichkeiten um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines städtischen Bauplatzes abgeleitet werden.

I. Anwendungsbereich

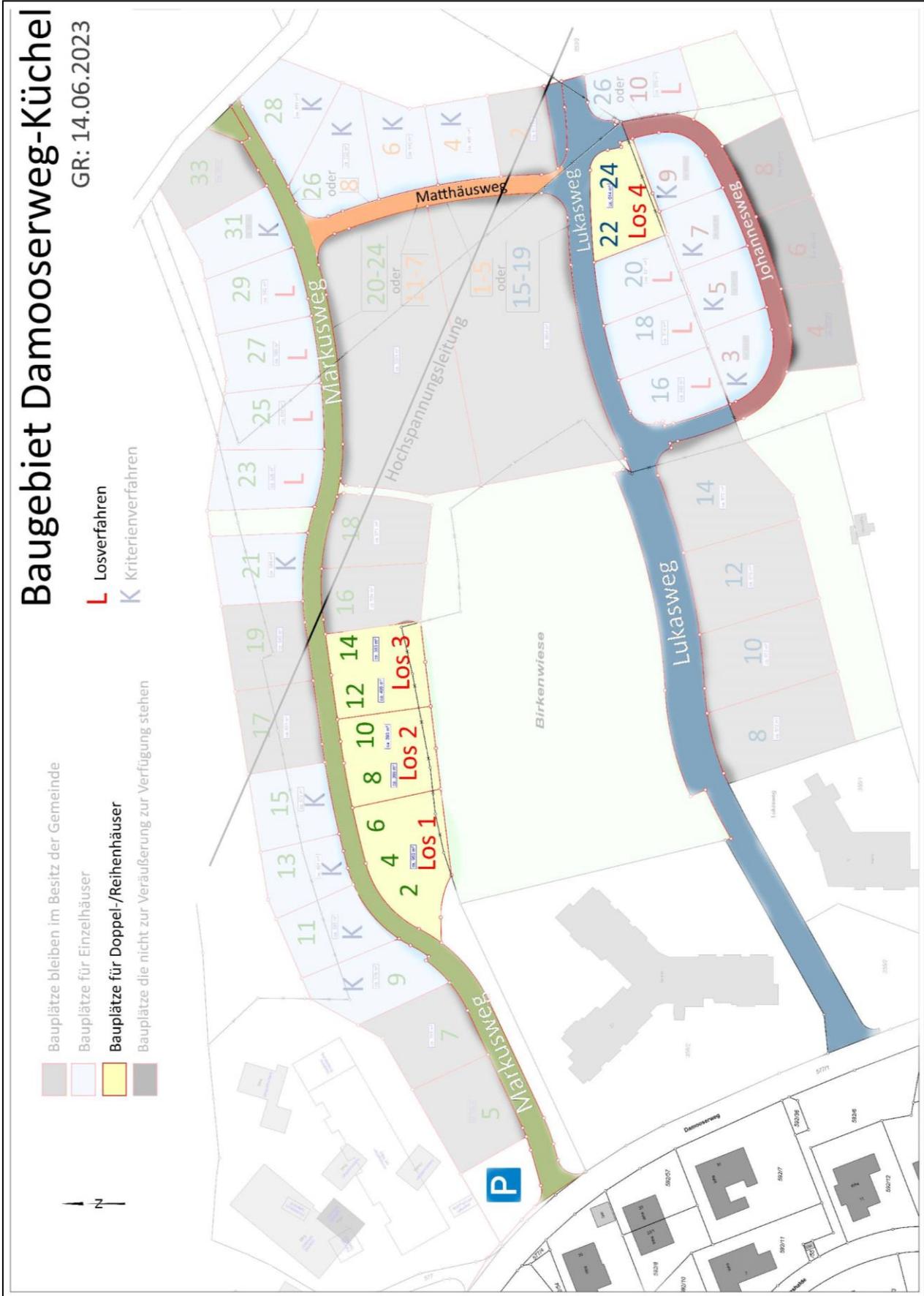
Diese Vergaberichtlinie findet nur Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken, die nach §§ 30, 33 mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Die Vergaberichtlinie findet auf die folgenden Bauplätze im Baugebiet Damooserweg-Küchel für Doppel- und Reihenhäuser Anwendung. Diese Bauplätze wurden in 4 Lose aufgeteilt.

Los	Bauplatz	Flist. Nr.	Größe	Straße	Bauplatz Nr.
Los 1	Reihenhausbauplatz	1393	926 m ²	Markusweg 2	14
				Markusweg 4	15
				Markusweg 6	16
Los 2	Doppelhausbauplatz	1394	386 m ²	Markusweg 8	17
		1395	393 m ²	Markusweg 10	18
	<i>Gesamt</i>		<i>779 m²</i>		
Los 3	Doppelhausbauplatz	1396	409 m ²	Markusweg 12	19
		1397	383 m ²	Markusweg 14	20
	<i>Gesamt</i>		<i>792 m²</i>		
Los 4	Doppelhausbauplatz	1414	614 m ²	Lukasweg 22	34
				Lukasweg 24	35

Baugebiet Damooserweg-Küchel

GR: 14.06.2023



Der Grundstücksplan des Baugebietes „Damooserweg-Küchel“ wird in der öffentlichen Sitzung vom 14.06.2023 vorgelegt und ist Bestandteil dieser Vergaberichtlinie.

II. Zugangsvoraussetzungen und Antragsberechtigte

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen (z.B. Bauträger) sind ebenfalls berechtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.
2. Jeder Bewerber kann sich auf alle Lose bewerben, jedoch nur für ein Los den Zuschlag erhalten. Ein Bewerber darf – auch zusammen mit einem anderen Bewerber je Los nur einen Antrag stellen. Ist ein Bewerber Antragsteller, muss dieser Bewerber die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Sind zwei Bewerber Antragsteller, müssen beide Bewerber die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht.
3. Bewirbt sich für ein Los/Bauplatz eine natürliche Person und zusätzlich eine juristische Person, an der die sich bewerbende natürliche Person als Geschäftsführer, Gesellschafter oder in anderer Form beteiligt ist, um Ziffer II. 2. und Ziffer III. 4. zu umgehen, oder werden mehrere Bewerbungen durch anderweitige Gestaltungen abgegeben, um Ziffer II. 2. und Ziffer III. 4. zu umgehen, wird nur die zuerst eingereichte Bewerbung für dieses Los/diesen Bauplatz gewertet. Die nachfolgende Bewerbung für dieses Los/diesen Bauplatz wird vom Verfahren ausgeschlossen.
4. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft können sich gemeinsam oder als Einzelperson bewerben. Die Bewerbung von beiden Ehegatten bzw. Partnern durch zwei getrennte Bewerbungen, um Ziffer II. 2. und Ziffer III. 4. zu umgehen, ist jedoch unzulässig. Es wird nur die zuerst eingereichte Bewerbung für dieses Los/diesen Bauplatz gewertet. Die nachfolgende Bewerbung für dieses Los/diesen Bauplatz wird vom Verfahren ausgeschlossen.

III. Bewerbungs- und Grundstücksvergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats wird die Vergaberichtlinie auf der Homepage der Gemeinde Vogt sowie auf der Plattform www.baupilot.com/vogt veröffentlicht und im Gemeindeamtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
2. Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:
 - Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts)
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen
Die Information, dass Baupilot die elektronische Plattform ist, auf der die für die gebietsbezogenen Vergabe zur Anwendung kommenden Vergaberichtlinie und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.

3. Die Bewerbung erfolgt durch Ausfüllen des Bewerberfragebogens und Beifügung der erforderlichen Nachweise und Unterlagen. Die Bewerber können sich auf ein oder auf mehrere Lose (Bauplätze) bewerben.
4. Jeder Bewerber kann maximal für ein Los den Zuschlag erhalten. Für jedes Los wird ein separater Los-Topf mit den jeweils für dieses Los eingegangenen Bewerbungen erstellt.
5. Die Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Für Bewerber die sich nicht digital bewerben können, wird das Recht eingeräumt, schriftliche Bewerbungen bei der Gemeinde einzureichen. Die entsprechenden Bewerbungsunterlagen können bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden. Der Eingang der Bewerbung wird mit einer automatisch generierten E-Mail vom System bestätigt. Schriftlich eingereichte Bewerbungen werden von der Gemeindeverwaltung per Mail oder in schriftlicher Form bestätigt. Die Bewerber müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde spätestens innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist (Bewerbungsfrist) nachweisen. Die Daten sowie Nachweise aus dem Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Bauplatzvergabe und werden nicht weiterverarbeitet.
6. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens mit einem Mindestbetrag von 400.000 EUR nachweist. Soweit von den Bewerbern innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden kann, wird die Gemeinde den Bewerbern eine Frist zur Vorlage vor Durchführung des Losverfahrens setzen. Sollte bis zu dieser gesetzten Frist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, gilt die Teilnahme am Losverfahren als zurückgenommen.
7. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.
8. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wird für jeden Los-Topf jeweils eine Rangliste der Bewerber ausgelost. Die Auslosung beginnt mit Los-Topf 1 und erfolgt in dieser Reihenfolge:

Los	Bauplatz	Flist. Nr.	Größe	Straße	Bauplatz Nr.
Los-Topf 1	Reihenhausbauplatz	1393	926 m ²	Markusweg 2	14
				Markusweg 4	15
				Markusweg 6	16
Los-Topf 2	Doppelhausbauplatz	1394	386 m ²	Markusweg 8	17
		1395	393 m ²	Markusweg 10	18
	<i>Gesamt</i>		<i>779 m²</i>		
Los-Topf 3	Doppelhausbauplatz	1396	409 m ²	Markusweg 12	19
		1397	383 m ²	Markusweg 14	20
	<i>Gesamt</i>		<i>792 m²</i>		
Los-Topf 4	Doppelhausbauplatz	1414	614 m ²	Lukasweg 22	34
				Lukasweg 24	35

Die jeweilige Rangfolge der Bewerber richten sich nach der Reihenfolge in der die Bewerbungen gezogen werden. So entsteht pro Los-Topf jeweils eine Rangliste.

9. Steht ein Bewerber nach der Auslosung des jeweiligen Los-Topfes auf dem ersten Ranglistenplatz, werden weitere Bewerbungen dieses Bewerbers - über alle Los-Töpfe hinweg - vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.
10. Jeweils der Bewerber, der den ersten Ranglistenplatz innehält, erhält den Zuschlag für den entsprechenden Bauplatz/das entsprechende Los.
11. Um die endgültige Zuteilung abschließen zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Der Bewerber wird aus dem Bewerbungsverfahren gestrichen und auch nicht auf der Nachrückerliste geführt.
12. Fallen während dieser Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den nicht vergebenen Losen eine weitere Zuteilungsphase gestartet. Dabei wird je Bauplatz/Los-Topf der nächste Bewerber auf den bereits ausgelosten Ranglisten berücksichtigt. Die nun zum Zuge kommenden Bewerber müssen wiederum innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Dieser Schritt wird je Los-Topf so lange wiederholt, bis alle Bauplätze vergeben sind.
13. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden keine weiteren Bewerbungen oder Nachrücker in das Verfahren aufgenommen. Diejenigen Bewerber, die in diesem Verfahren den Zuschlag für ein Los bekommen haben, haben im Falle des Nachrückens nachfolgender Bewerber bzw. weiterer Zuteilungsphasen keinen Anspruch gegenüber der Gemeinde auf einen „Tausch“ des ihnen bereits zugeteilten Grundstücks bzw. Zuteilung eines anderen Grundstücks.
14. Nach Zuteilung aller im jeweiligen Vergabeverfahren ausgeschriebenen Bauplätze vereinbart die Gemeindeverwaltung mit den Bewerbern, denen ein Los zugeschlagen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Der Bewerber erhält einen Kaufvertragsentwurf zugesandt mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag spätestens innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Frist abzuschließen ist. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück oder erfolgt die notarielle Beurkundung nicht innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Der Bauplatz steht dann für die Nachrücker zur Verfügung.

IV. Vertragsbedingungen

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich.

Mit Abschluss des Kaufvertrages mit der Gemeinde verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Gemeinde Vogt **insbesondere** folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Das zu errichtende Gebäude muss **mindestens Effizienzhaus-Klasse 55 EE** oder besser (gem. der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude-Wohngebäude (BEG WG)“ vom 17.12.2020) entsprechen. Nach Erstellung des Gebäudes wird der jeweilige Energieausweis für die Prüfung der Einhaltung der Effizienzklasse herangezogen.

Werden die geforderten Maßnahmen nicht fristgerecht durchgeführt und durch Vorlage von Belegen nachgewiesen, kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes fordern. Das Recht des Verkäufers auf Forderung einer Vertragsstrafe erlischt, wenn es nicht innerhalb von einem Jahr, gerechnet ab Ablauf der 5-Jahres-Frist (untenstehende Bauverpflichtung), geltend gemacht wird.

- Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Ein Ziel der Gemeinde Vogt ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Das gilt auch für Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotischen Gehölzen wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Sträucher gemäß Pflanzliste im Bebauungsplan.
- Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer zur Einhaltung der nachfolgenden Beschränkung hinsichtlich der Nutzung von Energie zur Beheizung. Die Vertragsteile belasten das Kaufgrundstück zugunsten der Gemeinde Vogt mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:
„Der jeweilige Eigentümer hat im Bereich der Vertragsfläche jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen (z.B. Kohle, Erdgas, Flüssiggas, Erdöl) zu unterlassen. Dies gilt auch für die Befuerung von Kachelöfen, Kaminen usw. mit derartigen Brennstoffen.“ Zur Sicherung dieser Verpflichtung bewilligt der Käufer und beantragt die Gemeinde Vogt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde Vogt und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem:

auf dem Kaufgrundstück innerhalb von **zwei Jahren** ab Vertragsunterzeichnung mit der Errichtung eines Wohnhauses im Rahmen des Bebauungsplans zu beginnen und dieses innerhalb von **drei weiteren Jahren** bezugsfertig zu erstellen. Dazu gehört auch die Anbringung des Außenputzes oder Außenfassade und die Herstellung der Außenanlagen.

Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nach, steht dem Verkäufer am Kaufgrundstück ein Wiederkaufsrecht gem. den §§ 456 bis 462 BGB zu. Übt der Verkäufer (= Wiederkäufer) das Recht nicht innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab Eintritt des Wiederkaufsfalles, aus, erlischt das Wiederkaufsrecht. Der Wiederkaufspreis besteht aus dem Kaufpreis. Hinzuzurechnen ist der noch vorhandene Wert der vom Käufer geschaffenen baulichen Verbesserungen sowie ein etwaiger Verwendungsersatz nach § 459 BGB. Ein etwaiger darüberhinausgehender Anspruch

des Wiederverkäufers (= heutiger Käufer) auf Ersatz der gezahlten Nebenkosten, der gezahlten Grundstückslasten und sonstiger Verwendungen oder auf Ersatz eines sonstigen Schadens wird ausgeschlossen. Jeglicher Finanzierungsaufwand und Bodenwertsteigerungen bleiben unberücksichtigt. Wird das Wiederkaufsrecht ausgeübt, hat der Wiederverkäufer (= heutiger Käufer) alle durch den Rückerwerb entstehenden Kosten und Steuern zu tragen.

Wahrheitswidrige Angaben im Bewerbungsverfahren:

- Für den Fall von **vorsätzlich falschen, unrichtigen oder unvollständigen Angaben** oder Unterlagen im Bewerbungsverfahren für einen Bauplatz die zur Zuteilung des Kaufgrundstücks geführt haben, obwohl der Käufer gemäß den Vergaberichtlinien des Verkäufers nicht zum Erwerb des Vertragsgegenstandes berechtigt gewesen wäre, und vom Käufer zu vertreten sind, gilt folgendes:
 - a) Dem Verkäufer steht am Kaufgrundstück ein Wiederkaufsrecht gem. den §§ 456 bis 462 BGB zu. Übt der Verkäufer (= Wiederkäufer) das Recht nicht innerhalb von einem Jahr, gerechnet ab Kenntniserlangung der falschen Angaben oder Unterlagen, erlischt das Wiederkaufsrecht. Für die Ausübung des Wiederkaufs gelten die Bestimmungen des § 2 Ziffer 6. dieses Vertrags.
 - b) Statt der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes fordern. Diese Vertragsstrafe fällt an mit Zugang der schriftlichen Mitteilung inklusive Zahlungsaufforderung des Verkäufers, wonach die vorgenannten Voraussetzungen für das Entstehen der Vertragsstrafe vorliegen, und wird zur Zahlung fällig einen Monat nach Zugang dieser Zahlungsaufforderung des Verkäufers. Das Recht des Verkäufers auf Forderung einer Vertragsstrafe erlischt, wenn es nicht innerhalb von einem Jahr, gerechnet ab Kenntniserlangung der falschen Angaben oder Unterlagen, geltend gemacht wird. Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben vorbehalten.

V. Allgemeine Informationen

Die Gemeinde Vogt ist beim Bau von Doppel- oder Reihenhäuser nicht für die notwendigen Abstimmungen zwischen den angrenzenden Bauherren zuständig.

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können diese sich unter nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Gemeinde Vogt, Raphael Bentele Telefonnummer 07529 209-28 oder per E-Mail unter: bentele@gemeinde-vogt.de.

Bei technischen Fragen & Problemen:

Fa. Baupilot GmbH unter support@baupilot.com

Die Fa. Baupilot bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall an die Gemeinde Vogt.