

# Richtlinien über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen im Baugebiet „Hinter dem Kirchhof“ nach Gebot und Konzept

## Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen und weiblichen Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## Präambel

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

## 1. Ablauf des Verfahrens

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 2. Juni 2022 wird diese Richtlinie auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Alle Bewerber können sich mit dem Formular in Anlage 1 schriftlich bis zum 20.03.2023 um 16.00 Uhr bewerben. Die Bewerbung ist mit Plänen, Visualisierungen oder ähnlichem sowie allen erforderlichen Angaben und Nachweisen und von einem oder dem bevollmächtigten Vertreter des Bewerbers handschriftlich unterzeichnet, in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Auswahlverfahren – Hinter dem Kirchhof“ fristgerecht an die Gemeindeverwaltung (Gemeinde Affalterbach, Marbacher Straße 17, 71563 Affalterbach) zu richten. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Dokumente, die nach dieser Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt. Maßgebend ist das Datum des Eingangs bei der Gemeindeverwaltung. Eine unvollständige Bewerbung führt zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Nach Ablauf des 20.03.2023 wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips nach den festgelegten Auswahlkriterien aus.

Der Gemeinderat berät anschließend in einer nicht-öffentlichen Sitzung über die eingereichten Konzepte und beschließt den Verkauf der Bauplätze.

Über den Beschluss des Gemeinderats werden die Bewerber schriftlich von der Gemeinde informiert. Die Bewerber haben innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information zu erklären, dass sie den zugewiesenen Bauplatz erwerben. Nach

fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben.

Nach erfolgter Bestätigung durch die Bewerber vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. Die Bauplatzkaufverträge müssen innerhalb von 12 Wochen nach Eingang der Bestätigung in einem Notartermin geschlossen werden. Kommt ein Vertragsschluss gleich aus welchem Grund nicht innerhalb dieser Frist zustande, werden die Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde den Grund für das Überschreiten der Frist zu vertreten hat.

## 2. Allgemeine Grundsätze

Folgende gemeindeeigene Bauplätze werden nach Beschluss des Gemeinderats vom 02.06.2022 im Baugebiet „Hinter dem Kirchhof“ nach Gebot und Konzept vergeben.

Flurstücks-Nummer	Größe des Bauplatzes in m <sup>2</sup> nach Vermarktungsplan*	Mindestgebot in Euro pro m <sup>2</sup>
4930	747	640,00 €
4931	734	640,00 €

Dem Vermarktungsplan (Anlage 2) können Sie die Lage der o.g. gemeindeeigenen Bauplätze, die im Auswahlverfahren vergeben werden, entnehmen. Sie sind im Vermarktungsplan rot markiert. Bitte beachten Sie, dass bezüglich der Bauplatzgrößen der Vermarktungsplan zugrunde zu legen ist, nicht der Bebauungsplan. Im Vermarktungsplan sind die Größen nach dem Vermessungsergebnis ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann auf der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden. Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.

Für die Abgabe von Bewerbungen wird ein Bewerbungsbogen (Anlage 1) zur Verfügung gestellt. Dieser kann auf der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden.

Mit dem Bewerbungsbogen kann für einen oder beide Bauplätze ein Gebot und Konzept abgegeben werden. Wird für beide Bauplätze eine Bewerbung abgegeben, dürfen die Gebote für die einzelnen Plätze nicht unterschiedlich sein. Es muss derselbe Preis für beide Grundstücke geboten werden.

Das Mindestgebot liegt jeweils bei 640 Euro pro m<sup>2</sup>. Das Gebot muss in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden.

Der Bewerbung sind außerdem Pläne (Maßstab 1:200, Grundrisse, Systemschnitte, Ansichten), Visualisierungen oder ähnliche Unterlagen beizufügen, aus denen die

geplante Bebauung ersichtlich und eine Bewertung nach den festgelegten Kriterien möglich ist. Außerdem ist auszuführen, ob und wie viele Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden.

Darüber hinaus muss der Bewerbung eine aktuelle Bonitätsprüfung sowie eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung des Bewerbers beigelegt werden. Als Bonitätsprüfung gilt eine allgemeine Bankauskunft über die wirtschaftliche Situation und das Zahlungsverhalten des Unternehmens. Aus der Finanzierungsbestätigung muss hervorgehen, dass die Zahlung des Kaufpreises im Falle eines Vertragsabschlusses zum Fälligkeitszeitpunkt gesichert ist. Die Finanzierungsbestätigung kann daher in Form einer Bankbestätigung, einer Bürgschaftserklärung, einer Liquiditätsbestätigung oder dergleichen erfolgen. Zweifel an der Erklärung gehen zu Lasten des Bewerbers.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bewerber gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen bestätigt werden. Zweifel an den Nachweisen oder Erklärungen oder deren mangelnde Beleg- bzw. Aussagekraft gehen zu Lasten des Bewerbers. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Auswahlverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

Der Bewerber hat jede Veränderung bezüglich des Vorliegens der Voraussetzungen unverzüglich in Textform mitzuteilen. Ein Wegfall der Voraussetzungen bis zum Kaufvertragsabschluss kann auch zur nachträglichen Versagung des Zuschlags führen.

### 3. Zulassungsvoraussetzungen

Es können sich nur Bauträger und Firmen bewerben.

Die Bewerber müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Erwerber im Kaufvertrag sein.

Über das Vermögen des Bewerbers darf nicht das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt oder ein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt worden sein. Der Bewerber darf sich nicht in Liquidation befinden. Außerdem muss der Bewerber seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung erfüllt haben und bei der Berufsgenossenschaft angemeldet sein.

### 4. Auswahlkriterien

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt anhand folgender Kriterien und der genannten Gewichtung:

Gewichtung	Kriterien
25 %	<p><b>Architektur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundrisse und Wohnungsmenge</li> <li>- Bauweise, Baumaterial, Konstruktionsprinzip</li> <li>- Fassadengestaltung</li> <li>- Organisation der Tiefgarage</li> <li>- Gestaltung Freiflächen</li> </ul>
25 %	<p><b>Kaufpreisgebot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhe des Gebots</li> </ul>
25 %	<p><b>Energetische u. ökologische Kriterien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltigkeit – Regenwasserrückhaltung, Dachbegrünung</li> <li>- Photovoltaik, Batteriespeicher</li> <li>- E-Mobilität</li> <li>- Heizungsart</li> <li>- Warmwassererzeugung</li> <li>- Begrünungen Fassade</li> </ul>
25 %	<p><b>Soziale Kriterien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteil sozialer Mietwohnraum (Wohnungsbau BW 2022)</li> <li>- Anteil Mitarbeiterwohnungen für Mitarbeiter des Bewerbers</li> </ul>

## 5. Weitere Bedingungen und Regelungen

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages inklusive der Herstellung der Außenanlagen entsprechend des eingereichten Konzepts realisiert werden, d. h. bezugsfertig bebaut sein.

Für den Fall des Verstoßes gegen diese Verpflichtungen, wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen. Wiederkaufspreis ist der unverzinsten Verkaufspreis, zuzüglich eines Wertausgleichs bei erfolgter Bebauung. Ist das Grundstück nur teilweise bebaut, erfolgt ein Wertausgleich nur, soweit eine Wertsteigerung damit tatsächlich verbunden ist. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung. Die Wertfeststellung erfolgt durch den Gutachterausschuss.

## 6. Ansprechpartner der Gemeinde

Sollten Sie Fragen zur Richtlinie oder zum Auswahlverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Gemeinde Affalterbach  
Ansprechpartnerin: Frau Lange  
E-Mail: [i.lange@affalterbach.de](mailto:i.lange@affalterbach.de)  
Tel.: 07144 / 83 53 - 33

Rechtskräftig mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Affalterbach am Mittwoch, den 18.01.2023.