

Stadt Herrieden

Bauplatzvergaberichtlinien nach dem zweiteiligen Verfahren

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken zum vollen Wert gemäß Art. 75 der Gemeindeordnung Bayern handelt die Gemeinde privatrechtlich.

Grundsätzlich gilt hierbei Vertragsfreiheit. Jedoch ist bei der Vergabe von Bauplätzen das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 GRC (Charta der Grundrechte der Europäischen Union) zu beachten.

In Ausübung des in Art. 28 Abs. 2 GG garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden.

D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Im Sinne der Sozialpolitik verfolgt die Stadt Herrieden mit dieser Vergaberichtlinie das Ziel, ein „Ausbluten“ der Gemeinde und der vorhandenen, teilweise sehr kostenintensiven Infrastruktur zu verhindern, indem vor allem Familien und für das Allgemeinwohl engagierten Ortsansässigen ein attraktiver Lebensort zur Verfügung gestellt werden soll. Weiter soll die Möglichkeit für junge Familien eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

Um die Vergabe von Bauplätzen zu Wohnzwecken in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und nachhaltig zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien. Dieser Vorgabe kommt die Stadt Herrieden mit diesen Vergaberichtlinien nach.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- 1.1 Diese Bauplatz-Vergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Diese Bauplatz-Vergaberichtlinie umfasst **nicht** kommunale Mehrgeschosswohnungsbaugrundstücke und Grundstücke für gewerbliche Zwecke.
- 1.2 Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Bau- und Verkehrsausschuss jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke.
- 1.3 Die Vergabe von Baugrundstücken hat das Ziel, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

§ 2

Bewerbungsverfahren

- 2.1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Herrieden (www.herrieden.de) und im Amtsblatt der Stadt Herrieden ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- die Bezeichnung des Baugebiets und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
 - die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen
 - den Hinweis auf die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com) sowie auf die Homepage der Stadt Herrieden (www.herrieden.de), wo die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergaberichtlinien eingesehen werden können.
- 2.2 Bereits vor Eröffnung eines Verfahrens können sich Interessenten¹ bei der Stadt Herrieden elektronisch über die Plattform www.baupilot.com registrieren. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden zeitgleich über den Beginn der Vermarktung informiert.
 - 2.3 Nach Eröffnung des Verfahrens sind Bewerbungen ebenfalls elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

¹ Mit der Bewerbung wird der Interessent zum Bewerber.

- 2.4 Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die Bewerbungen eingereicht werden. Erforderliche Nachweise können nachgereicht werden. Sollten Nachweise jedoch nicht bis zum Ablauf der dazu veröffentlichten Frist vorliegen, wird die entsprechende Angabe nicht bewertet.
- 2.5 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.
- 2.6 Die Bewerber¹ erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Herrieden“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt Herrieden, dem Stadtrat Herrieden mit seinen Ausschüssen, dem beauftragten IT- Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch gegenüber dem zuständigen Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§ 3

Bewerbungsfragebogen

- 3.1 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den / die Bewerber. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 3.2 Antragssteller kann/können eine oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Person/en sein. Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs sein, d.h. als Miteigentümer ins Grundbuch eingetragen werden.
- 3.3 Bei mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel bei positiver Bepunktung (s. Bewerbungsfragebogen):

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.

Beispiel bei negativer Bepunktung (s. Bewerbungsfragebogen):

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl -100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit -100 Punkten herangezogen.

- 3.4 Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur **einen** Antrag stellen und auch nur **einen** Bauplatz erwerben. Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein, werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen.
- 3.5 Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- 3.6 Maßgeblicher Stichtag für die Verhältnisse der Bewerber und zur Berechnung der Fristen im Bewerbungsfragebogen ist das Ende der Bewerbungsfrist. Der

Bewerbungsfragebogen mit den Kriterien ist als Anlage beigelegt.

§ 4

Grundstücksvergabeprozess

- 4.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.com.
- 4.2 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden.
- 4.3 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatz-Vergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl: je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.
- 4.4 Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

*** Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:**

Die Person/en mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihr dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Die Person/en mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte ihre erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe ihrer zweiten Priorität sichergestellt, dass ihr ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Zeitgleich mit der Festlegung der Priorität müssen die Bewerber eine Finanzierungsbestätigung vorlegen.

- 4.5 Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe oder fehlt die Finanzierungsbestätigung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 4.7 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt Herrieden.
- 4.8 Um die endgültige Zuteilung durch den Bau- und Verkehrsausschuss vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer dann gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht schriftlich erklären. Erfolgt seitens der Bewerber innerhalb der

angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

- 4.9 Anschließend vereinbart die Verwaltung mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

§ 5 Nachrückverfahren

- 5.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
- 5.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.
Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Allgemeiner Hinweis.

In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessenten/Bewerber werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt.

§ 6 Weitere verbindliche Regelungen

a. Bauverpflichtung

Die Bauplatzbewerber verpflichten sich vertraglich, auf dem nach den §§ 4 u. 5 zugeteilten Baugrundstück innerhalb von 18 Monaten nach Erwerb mit dem Bau zu beginnen. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung). Weitere zwei Jahre später sind auch die Außenanlagen fertig zu stellen.

b. Eigennutzungsverpflichtung

Die Bauplatzbewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens fünf Jahren ab Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert oder ein Erbbaurecht daran bestellt werden.

c. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist durch Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung vor Abschluss des Kaufvertrages nach § 4.8 nachzuweisen. Eine fehlende Finanzierungsbestätigung führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

d. Verpflichtungen zum Baustandard

- aa) Die Gebäude sind mindestens nach dem Standard KfW 55 zu errichten.
- bb) Bei technischer Realisierbarkeit ist eine Zisterne zu errichten. Technisch nicht realisierbar ist der Zisternenbau dann, wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit der Einbau einer Zisterne unmöglich ist. Den Nachweis hierzu muss vom Erwerber erbracht werden.

e. Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe

Kommen die Bauplatzbewerber einer Verpflichtung nach § 6 a) oder b) aus Gründen, welche von ihnen zu vertreten sind, nicht nach, so sind sie auf Verlangen der Stadt Herrieden verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen. Die Stadt erstattet in diesem Fall den entrichteten Kaufpreis zinslos an die Bewerber zurück. Für bereits begonnene Bauwerke erstattet die Stadt nur den Betrag, den sie bei einer Weiterveräußerung erzielt. Die Bewerber haben sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen. Ein Rückkaufrecht besteht auch dann, wenn ein Bewerber bestehendes Wohneigentum nicht offengelegt hat.

Kommen die Bauplatzbewerber einer Verpflichtung nach § 6 d) nicht nach, so sind sie verpflichtet, eine Vertragsstrafe an die Stadt Herrieden zu entrichten. Diese beträgt 10 % des entrichteten Kaufpreises.

§ 7

Informationspflichten & Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise.

§ 8

Allgemeine Informationen

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

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Stadt Herrieden, Herrnhof 10, 91567 Herrieden

Telefon: 09825/808-13 oder -21

Mail: bauplatzsuche@herrieden.de

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Stadt Herrieden.

Hinweis zur Datenverarbeitung:

Gemäß Art 13 DSGVO ist die Stadt Herrieden in der Pflicht, den Bewerbern eine **Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren** zur Verfügung zu stellen. Diese Information ist als Anlage 2 beigefügt.

BAUPILOT

Die Stadt Herrieden nutzt die Plattform "BAUPILOT", dessen Anbieter die BAUPILOT GmbH, Zeppelingring 7, 88400 Biberbach, Deutschland ist. Dieser Anbieter betreibt ein Portal, auf dem die Stadt Herrieden Informationen über freie Bauplätze veröffentlicht und über das Interessenten mit der Verwaltung Kontakt aufnehmen können. Das Portal ist unter <https://www.baupilot.com> zu erreichen, die Datenschutzerklärung des Anbieters finden Sie unter <https://www.baupilot.com/privacy>. Sofern über diese Internetseite Kontakt aufgenommen wird, ist die Stadt Herrieden Verantwortlicher. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Herrieden den Anbieter gemäß Artikel 28 DSGVO beauftragt. Hierbei werden die Kontaktdaten, die übermittelt werden, sowie die Kommunikationsdaten (Inhalte der Anfragen) und Informationen zum Interesse an einem bestimmten, freien Bauplatz erhoben.

Herrieden, Datum nach der Sitzung, in der der abschließende Beschluss gefasst wird.

Dorina Jechnerer
Erste Bürgermeisterin