



## **Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen im Neubaugebiet „Kisselfieß 2. Bauabschnitt“**

### **Präambel**

Die Gemeinde Laudenbach vergibt im Neubaugebiet „Kisselfieß 2. Bauabschnitt“ einen Teil der gemeindeeigenen Bauplätze nach den folgenden Vergaberichtlinien.

Mit der Vergaberichtlinie verfolgt die Gemeinde das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Vergaberichtlinie dient dazu, die dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Laudenbach berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft und alleinerziehende Elternteile werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde durch Familien besonders bepunktet.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Laudenbach wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen zum einen Bürger<sup>1</sup>, welche sich eine ehrenamtliche Tätigkeit beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als ehrenamtliches Mitglied im aktiven Einsatzdienst einer Rettungsdienstorganisation sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde Laudenbach 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 Vergaberichtlinie setzt die EU-Kautelen dabei im Rahmen der Möglichkeiten um und wird 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.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung und den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

## 1. Allgemeine Informationen

Die folgenden gemeindeeigenen Bauplätze werden nach diesen Vergaberichtlinien in Verbindung mit den unten aufgeführten Punktekriterien vergeben:

Nr.	Größe	Neue Flurstücks -Nr.	Preis
1	480 m <sup>2</sup>	3929	700 € / qm
2	432 m <sup>2</sup>	3928	700 € / qm
3	264 m <sup>2</sup>	3927	700 € / qm
4	264 m <sup>2</sup>	3926	700 € / qm
5	264 m <sup>2</sup>	3925	700 € / qm
6	264 m <sup>2</sup>	3924	700 € / qm
7	264 m <sup>2</sup>	3923	700 € / qm
8	419 m <sup>2</sup>	3949	700 € / qm
9	478 m <sup>2</sup>	3948	700 € / qm
10	455 m <sup>2</sup>	4014	700 € / qm

Die Grundstücke befinden sich im Neubaugebiet „Kisselfließ 2. Bauabschnitt“.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kisselfließ 2. Bauabschnitt“ wird ausdrücklich verwiesen.

Alle Unterlagen stehen auf Baupilot ([www.baupilot.com/laudenbach](http://www.baupilot.com/laudenbach)) zur Verfügung und können bei der Gemeindeverwaltung, Untere Straße 2, Zimmer 9, 69514 Laudenbach zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 2. Zulassungsvoraussetzungen

- 2.1 Es können nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen eine Bewerbung abgeben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht zur Abgabe einer Bewerbung berechtigt. Juristische Personen sind nicht bewerbungsberechtigt.
- 2.2 Eine Person darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem

gemeinsamen Antrag aufgeht. Ist eine Person Antragsteller, muss diese Person die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Sind mehrere Personen Antragsteller, muss jede Person die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Bei einer gemeinsamen Bewerbung müssen alle Bewerber auch Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

- 2.3 Mit der Abgabe der Bewerbung, spätestens bis eine Woche nach Ende der Bewerbungsabgabefrist (Ziff. 3.1), ist ein Finanzierungsnachweis über die Höhe des Gesamtkaufpreises einzureichen (z.B. Finanzierungsbestätigung eines Finanzinstitutes). Die Finanzierungsbestätigung darf zum Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein. Bei mehreren Bewerbungen ist eine Finanzierungsbestätigung mit einem Betrag über den höchsten Kaufpreis einzureichen. Ein Nachweis von liquiden Eigenmitteln des Bewerbers (Kontoauszug) wird der Finanzierungsbestätigung gleichgesetzt. Dieser darf jedoch zum Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 1 Monat sein. Der Eigentümer der liquiden Eigenmittel muss in diesem Fall der/die Käufer des Grundstückes sein. Nicht berücksichtigt werden Finanzinstrumente oder Geldanlagen mit Kündigungsfristen über 3 Monaten oder Finanzinstrumente mit volatiler Betragshöhe/Wert.

Bei fehlendem und/oder einem nicht den o.g. Vorgaben entsprechenden Finanzierungsnachweis gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

### 3. Vergabeverfahren und Fristen

- 3.1 Nach Beratung und Beschlussfassung der Vergaberichtlinie werden die Bauplätze über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com), auf der Homepage der Gemeinde Laudenbach ([www.gemeinde-laudenbach.de](http://www.gemeinde-laudenbach.de)) und im Amtsblatt der Gemeinde ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
- Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren (z.B. Plattform Baupilot, Homepage der Gemeinde).

- 3.2 Die Bewerbung erfolgt vorzugsweise über die digitale Plattform Baupilot ([www.baupilot.com/laudenbach](http://www.baupilot.com/laudenbach)). Sollte keine Möglichkeit zur Teilnahme am Vergabeverfahren über Baupilot vorhanden sein, kann die Bewerbung in schriftlicher Form bei der Gemeinde eingereicht werden. Bei Bewerbungen in Papierform ist der Posteingangsstempel der Gemeinde Laudenbach maßgebend.

Wichtiger Hinweis für Bewerbungsabgaben in schriftlicher Form:

Fügen Sie die ausgefüllten Bewerbungsunterlagen bitte einem verschlossenen Umschlag bei, welcher mit der Aufschrift „Bewerbungsunterlagen Kisselfieß 2. Bauabschnitt“ gekennzeichnet ist.

Alle notwendigen Unterlagen und Vordrucke erhalten Sie bei der Gemeinde Laudenbach, Untere Straße 2, Zimmer 9, 69514 Laudenbach zu den allgemeinen Öffnungszeiten. Der Umschlag mit den Bewerbungsunterlagen wird von der Verwaltung erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet und in das laufende Bewerbungs- und Vergabeverfahren übertragen. Werden die Bewerbungsunterlagen nicht in einem verschlossenen bzw. entsprechend gekennzeichneten Umschlag eingereicht oder können die abgegebenen Bewerbungsunterlagen nicht eindeutig zugeordnet werden, führt dies automatisch zum Ausschluss der Bewerbung vom weiteren Vergabeverfahren.

- 3.3 Sollten sich Änderungen in den Verhältnissen des Bewerbers ergeben oder die Bewerbung geändert werden, kann bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist ein aktualisierter Bewerberfragebogen eingereicht werden.

Auf dem schriftlichen Bewerberfragebogen ist das aktuelle Datum zu vermerken. Ebenso ist zu vermerken, welche Änderungen vorgenommen wurden.

Eine Bewerbungsabgabe bzw. die Einreichung der Unterlagen per Email bei der Gemeinde ist nicht möglich!

- 3.4 Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Falsche Angaben bzw. Unterlagen können zum Verfahrensausschluss führen. Die Beweislast für alle gemachten Angaben zur Bewerbung liegt beim Bewerber.

#### 4. Grundstücksvergabeprozess

- 4.1 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Bewerber erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden, der im Rahmen der Ausschreibung bekanntgegeben wird. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) wird von Baupilot per Mail, ansonsten schriftlich bestätigt.
- 4.2 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand der 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.
- 4.3 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:**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm 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.

- 4.4 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, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 4.5 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 Gemeinde.

Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang der Reservierungsbestätigung ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. In diesem Fall rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung und Prioritätenauswahl berücksichtigt.

- 4.6 Nach Zuteilung durch den Gemeinderat vereinbart die Gemeinde 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 Können während der Zuteilungsphase nicht sämtliche Grundstücke vergeben werden, 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.
- 5.3 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 möglichen neuen Ausschreibung berücksichtigt.

## **6. Begriffsbestimmungen, Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit**

- 6.1 Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in einer sonstigen auf Dauer angelegten, eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen; hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.
- 6.2 Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche, sowie kindergeldberechtigte Kinder, welche mit Hauptwohnsitz im Haushalt der Bewerber gemeldet sind und dort wohnen. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

6.3 Unterschriftsberechtigt für das auf Baupilot zur Verfügung stehende bzw. bei der Gemeinde Laudenschbach, Untere Straße 2, 69514 Laudenschbach, Zimmer 9 erhältliche Formular „Bestätigung der ehrenamtlichen Tätigkeit“ sind:

- Tätigkeit als aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr: Bestätigung des Trägers der Freiwilligen Feuerwehr
- Ehrenamtliche Tätigkeit im aktiven Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG, usw.): Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Ehrenamtliche Tätigkeit in Höhe von mindestens 5 Stunden pro Woche in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Einrichtung: Bestätigung des Vorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. der überordneten Körperschaft oder des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Tätigkeit in einem rechtlich unselbstständigen Ortsverein).

## **7. Vertragsbedingungen**

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

### **7.1 Bauverpflichtung**

Die Bewerber verpflichten sich vertraglich, auf dem nach Ziff. 3 zugeteilten Baugrundstück innerhalb von 24 Monaten nach vollständiger Erschließung mit dem Bau zu beginnen. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren nach Erschließung vollständig zu bebauen. In dieser Zeit sind auch die Außenanlagen fertig zu stellen.

### **7.2 Eigennutzungsverpflichtung**

Die Bewerber 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.

### **7.3 Übertragungs- und Belastungsbeschränkung**

Bis zum Ablauf der Dauer der Eigennutzungsverpflichtung nach Ziff. 7.2 darf das Eigentum an dem Wohngrundstück weder auf Dritte übergehen (beispielsweise im Wege der Veräußerung, des Tausches), noch in einer Weise belastet werden, die Dritten Nutzungsmöglichkeiten (beispielsweise in Form eines Erbbaurechts, eines Nießbrauchs oder einer Dienstbarkeit) einräumt (Übertragungs- und Belastungsbeschränkung).

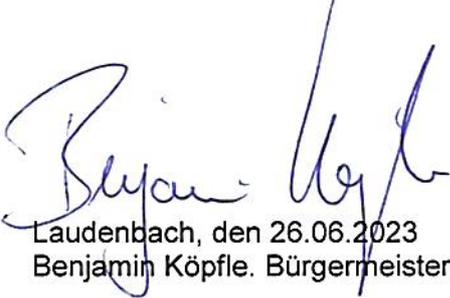
### **7.4 Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe**

Bei einem Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung, die Eigennutzungsverpflichtung oder die Übertragungs- und Belastungsbeschränkung sowie bei falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren kann die Gemeinde entweder eine Nachzahlung (mit der Gemeinde vereinbarter Kaufpreis zuzüglich der tatsächlich eingetretenen Bodenwertsteigerung des Baugrundstücks verlangen) oder ein dinglich zu sicherndes Wiederkaufsrecht ausüben.

## 8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Diese Kriterien wurden vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2023 beraten und beschlossen. Sie treten mit diesem Datum in Kraft und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.
- 8.2 Ansprechpartner bei Fragen zum Bewerbungsverfahren:

Gemeinde Laudenbach  
Herr Louis Ehret  
E-Mail: [louis.ehret@gemeinde-laudenbach.de](mailto:louis.ehret@gemeinde-laudenbach.de)  
Tel.: 06201 7002-56



Laudenbach, den 26.06.2023  
Benjamin Köpfe, Bürgermeister