

Baugebiet Schrahöfe-Bergleweg und Schrahöfe-Schulhaus Bauplatzvergaberichtlinien

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2024 folgende Bauplatzvergaberichtlinien beschlossen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die Bauplatzvergaberichtlinien vom 17.10.2023 aufgehoben.

Nach Durchführung von zwei Vergabeverfahren sind in den Baugebieten Schrahöfe-Bergleweg und Schrahöfe-Schulhaus die vier Bauplätze 2192, 2193, 2198 und 2206 noch nicht veräußert worden. Für die vier freien Bauplätze wird ein neues Vergabeverfahren durchgeführt. Dabei wird auf die Anwendung besonderer Vergabekriterien verzichtet.

I. Vergabeverfahren

1. Die vier Bauplätze 2192, 2193, 2198 und 2206 in den Baugebieten Schrahöfe-Bergleweg und Schrahöfe-Schulhaus werden in einem gemeinsamen Vergabeverfahren ausgeschrieben.
2. 14 Tage vor Beginn des Verfahrens werden die Bauplätze auf der Webseite der Stadt Elzach, im örtlichen Mitteilungsblatt (enthalten im Elztäler Wochenbericht) und über die Plattform www.baupilot.com ausgeschrieben.
3. Das Vergabeverfahren endet, nachdem die vier betroffenen Bauplätze veräußert wurden.
4. Die erforderliche Finanzierungsbestätigung ist grundsätzlich in deutscher Sprache vorzulegen.
5. Die technische Abwicklung des Bauplatzvergabeverfahrens erfolgt über die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com). Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Elzach“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung, dem Gemeinderat, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht,

dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt. Die Stadt hat einen Vertrag über Auftragsverarbeitung (AVV) zur Nutzung des oben genannten Dienstleisters BAUPILOT geschlossen. Hierbei handelt es sich um einen datenschutzrechtlich vorgeschriebenen Vertrag, der gewährleistet, dass dieser die personenbezogenen Daten der Bewerber nur nach den Weisungen der Stadt Elzach und unter Einhaltung der DSGVO verarbeitet.

6. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Elzach während der regulären Öffnungszeiten oder nach vorheriger telefonischer Vereinbarung abgegeben werden. Bewerbungen, die per Post geschickt oder in den Briefkasten der Kommune eingeworfen werden, werden nicht berücksichtigt. Nähere Informationen bzw. das Bewerbungsformular erhalten Sie bei Fr. Henin, Tel. 07682/804-29, E-Mail manuela.henin@elzach.de oder bei Hr. Bühner, Tel. 07682/804-30, E-Mail julian.buehrer@elzach.de. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf den von der Stadt zur Verfügung gestellten Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht wurden.

II. Zugangsvoraussetzungen

1. Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart (siehe Ziff. IV). Es können sich zum Zeitpunkt der Antragstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern/Sorgeberechtigte/Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt
3. Antragsteller können eine oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Person/en sein. Bei zwei Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden (mit notarieller Eintragung ins Grundbuch).
4. Eine Person darf nur einen Bauplatz erwerben.
5. Der Bewerbung ist eine aktuelle Finanzierungsbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf zzgl. Bauvorhaben mit einem Mindestbetrag von 500.000,- €) nachweist. Auch bei vorhandenem Eigenkapital ist ein Nachweis in genannter Höhe vorzulegen. Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Bewerbung eine Finanzierungsbestätigung eingereicht wird, so wird die Bewerbung durch die Stadtverwaltung abgelehnt.

III. Grundstücksvergabeprozess – Reservierungsverfahren und Warteliste

1. Die technische Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT.
2. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in einem Reservierungsverfahren.
3. Die Bewerber können über die Plattform Baupilot die Reservierung eines spezifischen Grundstücks anfragen.
4. Durch einen Bewerber kann eine Reservierungsanfrage oder die Eintragung in die Warteliste für ein oder mehrere Grundstücke vorgenommen werden. Wenn durch den

Bewerber eine Reservierungsanfrage für mehrere Grundstücke gestellt wird, ist auf der Plattform Baupilot eine Priorisierung der Reservierungsanfragen vorzunehmen.

5. Die eingehenden Reservierungsanfragen für die einzelnen Grundstücke werden nach dem zeitlichen Eingang der Reservierung berücksichtigt. Soweit die als erstes eingegangene Reservierungsanfrage die Zugangsvoraussetzungen (siehe Ziffer II) erfüllt, wird das Grundstück an den entsprechenden Bewerber veräußert. Andernfalls wird jeweils die im zeitlichen Ablauf als nächstes eingegangene Reservierungsanfrage berücksichtigt, die die Zugangsvoraussetzungen (siehe Ziffer II) erfüllt.
6. Soweit Bewerber ein Grundstück erwerben möchten, für das durch die Stadtverwaltung bereits eine Reservierungsbestätigung für einen anderen Bewerber ausgesprochen wurde, besteht die Möglichkeit, sich auf die Warteliste für dieses Grundstück eintragen zu lassen. Soweit ein Verkauf an den entsprechenden Bewerber nicht zustande kommt, kommt bei Erfüllen der Zugangsvoraussetzungen (siehe Ziffer II) jeweils diejenige Bewerbung zum Zuge, deren Reservierungsanfrage / Eintrag auf die Warteliste in zeitlicher Reihenfolge als nächstes eingegangen ist.
7. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss.

IV. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind bei Abschluss des Kaufvertrages folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

- Auf dem Grundstück des Bauplatzes 2206 befindet sich eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Elzach belastet wird und nicht überbaut werden darf. Die Fläche kann dem Bebauungsplan entnommen werden.
- Die Erwerber verpflichten sich, den Bauplatz innerhalb von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf der Grundlage einer bestandskräftigen Baugenehmigung nach Maßgabe des Bebauungsplans Schrahöfe-Schulhaus oder Schrahöfe-Bergleweg mit einem bezugsfertigen Gebäude bebaut zu haben (Bauverpflichtung).
- Die Erwerber verpflichten sich für einen Zeitraum von drei Jahren (Beginn ist das erste Bezugsdatum) zu einem Vermietungsverbot. Ausnahmen hiervon sind Vermietungen von z.B. Einliegerwohnungen. Der Hauptteil der Wohnfläche (mehr als 50 %) muss eigengenutzt werden (Eigennutzungsverpflichtung).
- Die Erwerber verpflichten sich das Grundstück oder Teile dessen binnen 6 Jahren seit dem Kaufdatum nur mit Zustimmung der Stadt Elzach zu veräußern (Spekulationsfrist).
- Die Stadt Elzach ist für den Fall eines jeden Verstoßes gegen die Eigennutzungs-, Bau- und Spekulationsverpflichtung berechtigt, die Rückübertragung des Grundstücks auf sich oder auf eine von ihr zu benennende dritte Person zu verlangen. Der Käufer bewilligt und die Stadt Elzach beantragt zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung zugunsten der Stadt Elzach im Grundbuch.

Für den Rückerwerb gelten folgende Bedingungen:

- Im Falle des Verstoßes gegen die Baupflicht ist die Stadt Elzach nur zur Rückzahlung des Kaufpreises ohne Beilage von Zinsen verpflichtet. Werterhöhende Verwendung im Sinne des § 459 BGB, insbesondere die Kosten begonnener Baumaßnahmen werden nicht erstattet. Der Käufer ist verpflichtet die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern zu tragen.
- Im Falle des Verstoßes gegen die Spekulationsfrist ist die Stadt Elzach zur Rückzahlung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Beilage von Zinsen verpflichtet. Werterhöhende Verwendung im Sinne des § 459 BGB, insbesondere die Kosten begonnener Baumaßnahmen werden nicht erstattet. Der Käufer ist verpflichtet die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern zu tragen. Erteilt die Stadt Elzach die Zustimmung zur Veräußerung, ist ihr Zug um Zug gegen Erteilung der Zustimmung der Unterschiedsbetrag zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung vom Gutachterschuss geschätzte Bodenwert vom heutigen Käufer zu bezahlen.

V. Allgemeine Informationen

Dem Käufer wird empfohlen, sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Baugebiet Schrahöfe-Bergleweg bzw. Schrahöfe-Schulhaus zu informieren.

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: Stadtverwaltung Elzach – Herrn Julian Bühner –, Hauptstraße 69, 79215 Elzach, E-Mail: julian.buehrer@elzach.de; Tel.: 07682/804-30.

Bei technischen Fragen & Problemen bei einer Bewerbung über BAUPILOT: support@baupilot.com. BAUPILOT bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt ausschließlich durch die Stadt Elzach.

Elzach, den 26.11.2024

Stadtverwaltung Elzach