

Bauplatzvergabekriterien für das Baugebiet „Oberdigsheimer Straße“ nach dem sog. „Windhundprinzip (Reservierungsverfahren)“

Präambel

Die Stadt Meßstetten vergibt im Neubaugebiet „Oberdigsheimer Straße“ im Stadtteil Unterdigsheim gemeindeeigene Mischgebietsbauplätze nach den folgenden Vergaberichtlinien im Reservierungsverfahren. Die Vergabe des Bauplatzes erfolgt nach der zeitlichen Reihenfolge des vollständigen Bewerbungseingangs zugelassener Bewerber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke.

§2

Vergabeverfahren

2.1 Nach Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinien 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 Meßstetten und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:

- Die Bezeichnung des Baugebiets und Anzahl der zu vergebende Baugrundstücke
- Startzeitpunkt (Datum und Uhrzeit) des Reservierungsverfahrens
- Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können

- Hinweis auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren (z.B. Plattform Baupilot, Homepage der Kommune).

2.2 Bewerbungen können elektronisch über die Plattform www.baupilot.com eingereicht werden. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Meßstetten eingereicht oder an die Stadt Meßstetten per Einschreiben geschickt werden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Meßstetten – Finanzverwaltung bei Lisa Graf unter 07431/6349-47 und/oder lisa.graf@messstetten.de. Der Eingang wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

2.3 Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Meßstetten“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung und dem Gemeinderat der Stadt, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT GmbH als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§3

Zulassungsvoraussetzungen

- Zur Abgabe einer Reservierungsanfrage sind volljährige und vollgeschäftsfähige natürliche Personen sowie juristische Personen berechtigt.
- Juristische Personen müssen mit Abgabe der Reservierungsanfrage bzw. spätestens eine Woche nach Erhalt der Reservierungszusage/Mitteilung des Eintrags in der Warteliste, ein aktueller Handelsregisterauszug bzw. ein beglaubigter Auszug aus dem Gewereregister beifügen. Bei fehlendem Nachweis gilt die Reservierungsanfrage als zurückgenommen
- Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen
- Eltern oder Alleinerziehende sind nicht berechtigt für ihre minderjährigen Kinder eine Reservierungsanfrage abzugeben
- Eine Reservierungsanfrage kann von ein oder mehreren zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährige Personen gestellt werden
- Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden
- Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur eine Reservierungsanfrage stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Sollte der Bauplatz bereits reserviert sein, wird eine Warteliste geführt. Dem

Bauplatzinteressenten bleibt es frei, diese Anfrage zurückzunehmen und eine Anfrage auf ein anderes Grundstück abzugeben

- Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung bzw. des eigenen Betriebs

§4

Grundstücksvergabeprozess

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.de. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt. Für Menschen, die keinen Internetzugang haben, werden zusätzlich zu Onlinebewerbungen auch schriftliche Bewerbungen zugelassen.

Das Reservierungsverfahren beginnt ab dem 14.07.2025 um 09:00 Uhr.

Die zugelassenen Reservierungsanfragen für jeden Bauplatz werden nach der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs in eine Rangliste mit Platzziffern eingetragen. Als Zeitpunkt des Eingangs der Reservierungsanfrage gilt bei elektronischen Reservierungsanfragen über Baupilot die registrierte Uhrzeit des Eingangs. Bei Reservierungsanfragen in Papierform ist der Posteingangsstempel und die von der Verwaltung vermerkte Uhrzeit als Zeitpunkt des Eingangs maßgebend.

Haben mehrere Bewerber den gleichen Zeitpunkt des Eingangs, entscheidet das Los über die Platzziffer in der Rangliste.

Der Bewerber mit der in der Rangliste zugeordneten Platzziffer eins erhält die unverbindliche Reservierungszusage für einen Zeitraum von einem Monat des gewünschten Bauplatzes. Alle nachrangigen Bewerber werden in einer Warteliste entsprechend ihrer Platzziffer in der Rangliste eingetragen. Die Benachrichtigung bezüglich der Reservierungszusage bzw. über die Information über den Eintrag in die Warteliste erfolgt per E-Mail oder per Brief.

Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von einer Woche nach Ablauf des oben genannten Reservierungszeitraums ihre Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. In diesem Fall rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber auf der Rangliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer bei der Reservierung berücksichtigt. Bei elektronischen Reservierungsanfragen über die Plattform www.baupilot.de erfolgt die Äußerung der Kaufabsicht über Baupilot. Bei schriftlichen Reservierungsanfragen muss die Äußerung schriftlich erfolgen.

Nach erfolgter Zuteilung durch den Gemeinderat vereinbart die Stadt Meßstetten mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

§5

Sonstige Voraussetzungen

- 6.1 Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Meßstetten in Abt. II des Grundbuchs
Der Käufer räumt der Stadt Meßstetten das Recht zur lastenfreien Rückübertragung des Vertragsgegenstandes ein.

Zur Klarstellung der unten genannten Fälle wird beim Abschluss des Kaufvertrages zugunsten der Stadt ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, also ohne Verzinsung, vereinbart. Die Kosten für die Rückabwicklung eines Kaufvertrages einschließlich eventuell anfallender Steuern trägt derjenige, der die Bauverpflichtung nicht erfüllt hat.

Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer:

- auf dem Vertragsgegenstand nicht innerhalb einer Frist von 3 (drei) Jahren, gerechnet ab dem Vertragsabschluss, mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen hat, d.h., die Ausgrabungsarbeiten müssen abgeschlossen sein, oder
 - das Gebäude nicht innerhalb von 2 (zwei) weiteren Jahren (gerechnet ab dem Fristbeginn) entsprechend den örtlich geltenden Bauvorschriften bis zur Bezugsfertigkeit fertiggestellt hat, oder
 - der Käufer den Vertragsgegenstand vor Erfüllung der Bauverpflichtung ohne Genehmigung der Stadt Meßstetten veräußert, oder
 - der Käufer der Stadt Meßstetten schriftlich mitteilt, dass er seine Bauabsicht aufgegeben hat
- 6.2 Von jedem Bauplatzinteressenten wird nach der Äußerung der Kaufabsicht und Zustimmung des Verkaufs der zuständigen Gremien eine Vormerkgebühr in Höhe von 250,00 € erhoben. Bei einem späteren Verkauf wird diese Gebühr auf den Bauplatzpreis angerechnet. Bei einer Rückabwicklung eines Kaufvertrags wird die Vormerkgebühr von der Stadt einbehalten.
- 6.3 Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

- 6.4 Auf die Übertragung eines Bauplatzes nach diesen Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch
- 6.5 Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall von diesen Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken abzuweichen, sofern das öffentliche Interesse an einem Bauplatzverkauf überwiegt oder besondere Grundstückskonstellationen eine Abweichung von diesen Richtlinien erforderlich machen.

§ 6

Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber versichern die Richtigkeit und Vollständigkeit aller gemachten Angaben zum Zeitpunkt der Reservierungsanfrage.

§ 7

Allgemeine Informationen

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:

Stadtverwaltung Meßstetten – Liegenschaften

Lisa Graf

Hauptstraße 9

72469 Meßstetten

Telefon: 07431/ 6349 -47

Telefax: 07431/ 6349 -996

E-Mail: lisa.graf@messstetten.de

Bei technischen Fragen und 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 alleine durch die Kommune.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberdisheimer Straße“ wird ausdrücklich verwiesen. Alle Unterlagen stehen auf der Plattform www.baupilot.com zur Verfügung und können bei der Stadt Meßstetten, Hauptstraße 9, 72469 Meßstetten zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie treten aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.07.2025 zum 07.07.2025 in Kraft.

Meßstetten, den 04.07.2025

Frank Schroft
Bürgermeister

Hinweise zur Datenverarbeitung: ²

Gemäß Art. 13 DSGVO ist die Kommune in der Pflicht, **Informationen zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren** den Bewerbern zur Verfügung zu stellen.

Nachstehend finden Sie den Formulierungsvorschlag welcher in Ihr Informationsblatt eingearbeitet werden muss.

BAUPILOT

Wir nutzen das Tool "BAUPILOT", dessen Anbieter die BAUPILOT GmbH, Pfluggasse 16-18, 88400 Biberbach, Deutschland ist. Dieser Anbieter betreibt ein Portal, auf dem wir Informationen über freie Bauplätze veröffentlichen und auf denen Sie mit uns Kontakt aufnehmen können. Das Portal ist unter <https://www.baupilot.com> zu erreichen, die Datenschutzerklärung des Anbieters finden Sie hier, <https://www.baupilot.com/privacy>. Sofern Sie über diese Internetseite Kontakt zu uns aufnehmen, sind wir Verantwortlicher. In diesem Zusammenhang haben wir den Anbieter gemäß Artikel 28 DSGVO beauftragt. Hierbei erheben wir die Kontaktdaten, die Sie uns mitteilen, sowie die Kommunikationsdaten (Inhalte Ihrer Anfrage) sowie Informationen zu Ihrem Interesse an einem bestimmten, freien Bauplatz.

Dies ist aber nur eine Anregung und bedarf der rechtlichen Überprüfung Ihres Datenschutzbeauftragten. Wir können keine Gewähr übernehmen, dass damit Ihre Pflichten nach Artikel 13 DSGVO bzgl. des Portals BAUPILOT erfüllt werden. Wir bitten Sie dies zu berücksichtigen

² Nach unserem Verständnis handelt es sich hierbei um Datenschutzinformationen nach Artikel 13 DSGVO. Die Pflicht, diese Informationen zur Verfügung zu stellen, trifft ausschließlich die Stelle, die für die Datenverarbeitung rechtlich verantwortlich ist (vgl. Artikel 13 DSGVO, Artikel 4 Ziffer 7 DSGVO). Sofern Sie das Portal BAUPILOT nutzen, ist Ihre Kommune Verantwortlicher und die BAUPILOT GmbH ist Auftragsverarbeiter. Daher darf die BAUPILOT GmbH für Ihre Kommune diese Erklärung nicht abgeben. Wir müssen auch darauf hinweisen, dass die BAUPILOT GmbH mit Blick auf das Rechtsdienstleistungsgesetz nicht berechtigt ist, für Sie eine Erklärung zu entwerfen und/oder selber abzugeben. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an support@baupilot.com