

**Stadt Schelklingen
Alb-Donau-Kreis**

**Vergaberichtlinien für Bauplätze in den Neubaugebieten „Oberes Berntal“ und
„1. BA Baumgartenweg, Justingen“ im Rahmen des
Reservierungsverfahrens (Windhundprinzip)**

Präambel

Die Stadt Schelklingen vergibt gemeindeeigene Bauplätze in den Neubaugebieten „Oberes Berntal“ und „1. BA Baumgartenweg Justingen“, gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2025 nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien im Rahmen des Reservierungsverfahrens. Mit Beschluss vom 25.03.2026 werden weitere fünf Bauplätze im BG „Oberes Berntal“ zum Verkauf angeboten. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach der zeitlichen Reihenfolge des vollständigen Bewerbungseingangs.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung oder Erwerb eines Grundstücks besteht nicht und kann aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der unterschiedlichen Geschlechterformen (männlich, weiblich, divers) verzichtet. Alle Personenbezeichnungen in der Vergaberichtlinie beziehen sich auf alle Geschlechter gleichermaßen.

1. Allgemeine Informationen

Die angebotenen Grundstücke befinden sich in den Neubaugebieten „Oberes Berntal“ und „1. BA Baumgartenweg, Justingen“. Es wird ausdrücklich auf die Bestimmungen der Bebauungspläne für beide Gebiete verwiesen.

Alle relevanten Unterlagen können auf der Plattform Baupilot (www.baupilot.com/schelklingen) eingesehen werden. Zusätzlich sind diese auch während der allgemeinen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Schelklingen, Marktstraße 15, 89601 Schelklingen, verfügbar.

Neubaugebiet „Oberes Berntal“, Schelklingen			
Nr.	Größe	Flurstücks -Nr.	Preis (inkl. Erschließungskosten)
1	589 qm	580/4	256 € / qm
5	503 qm	580/5	256 € / qm
10	496 qm	580/6	256 € / qm
15	492 qm	580/7	256 € / qm
20	457 qm	580/8	256 € / qm
21	452 qm	580/9	256 € / qm
22	411 qm	580/11	256 € / qm
23	413 qm	580/12	256 € / qm
26	507 qm	580/15	256 € / qm
6	419 qm	580/22	256 € / qm
12	524 qm	580/23	256 € / qm
14	418 qm	580/29	256 € / qm
13	531 qm	580/30	256 € / qm

Neubaugebiet „1. BA Baumgartenweg, Justingen“			
Nr.	Größe	Flurstücks -Nr.	Preis (inkl. Erschließungskosten)
2	560 m ²	61/18	180 € / qm
5	560 m ²	61/15	180 € / qm
6	560 m ²	61/14	180 € / qm

2. Zulassungsvoraussetzungen

- 2.1. Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird im Kaufvertrag vereinbart. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 2.2. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- 2.3. Eine Bewerbung kann von einer volljährigen Person (Einzelbewerbung) oder von zwei volljährigen Personen gemeinsam eingereicht werden (gemeinsame Bewerbung), wenn es sich um Ehepaare
 - (nicht getrennt lebend)
 - Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (nicht getrennt lebend)
 - eheähnliche Gemeinschaften
 handelt.

Gemeinsame Bewerbungen von zwei natürlichen Personen, bei denen die Voraussetzungen dieser Ziffer nicht vorliegen, werden ausgeschlossen. Liegen die Voraussetzungen der Ziffer 2.3 für eine gemeinsame Bewerbung nicht vor, ist nur eine Einzelbewerbung zulässig.

Bei einer Einzelbewerbung ist der Bewerber auch der Erwerber und nur er wird in das Grundbuch eingetragen. Er alleine muss die unter Nr. 5 geregelten Verpflichtungen übernehmen. Bei einer gemeinsamen Reservierungsanfrage wird der Grundstückskaufvertrag mit beiden Bewerbern abgeschlossen. Beide Bewerber werden in das Grundbuch eingetragen. Somit müssen auch beide Bewerber die unter Ziffer 5 geregelten Verpflichtungen übernehmen. Sind zwei Personen Antragsteller, müssen beide Personen die Zugangsvoraussetzungen erfüllen.

- 2.4 Eine Person darf nur eine Reservierungsanfrage (entweder Einzelbewerbung oder Teil einer gemeinsamen Bewerbung) einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Im Falle einer Einreichung von mehreren Bewerbungen werden alle betreffenden Bewerbungen vom Verfahren ausgeschlossen.
- 2.5 Mit Abgabe der Reservierungsanfrage, spätestens jedoch 14 Tage nach Erhalt der Reservierungszusage, ist ein Nachweis zur Gesamtfinanzierung (Finanzierungsbestätigung) für Grunderwerb plus Bauvorhaben von mind. 600.000 EURO beim Bau eines Einfamilienhauses bzw. von mind. 300.000 EUR pro Hausanteil beim Bau einer Doppelhaushälfte, ausgestellt von einem deutschen Kreditinstitut, beigefügt werden. Der Finanzierungsnachweis muss sich auf das Vorhaben (z. B. Bebauung Bauplatz Baumgartenweg Justingen oder Oberes Berntal) beziehen. Die Finanzierungsbestätigung darf nicht älter als 2 Monate sein. Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis (Einreichung innerhalb der Bewerbungsfrist) gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Eigenkapital schließt die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung in o. g. Höhe nicht aus. **Bei fehlendem und /oder einem nicht den o.g. Vorgaben entsprechenden Finanzierungsnachweis gilt die Reservierungsanfrage als zurückgenommen.**

- 2.6 Eine Reservierungszusage an Personen, die innerhalb der letzten 20 Jahren einen Bauplatz von der Stadt Schelklingen erworben haben ist nicht möglich. Die Frist beginnt mit der Einreichung des Baugesuchs auf dem zuerst erworbenen Grundstück.

3. Vergabeverfahren und zeitliche Vorgaben

- 3.1 Interessierte können sich jederzeit auf eine Interessentenliste der Stadt Schelklingen auf der Plattform Baupilot (www.baupilot.com/schelklingen) eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per Email über den Beginn von Vermarktungen informiert.
- 3.2 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung der Vergaberichtlinie wird der Verkauf der Bauplätze mit
- Bezeichnung des Baugebiets
 - Anzahl der zu vergebenden Plätze
 - Dem Bewerbungsbeginn und die Frist für die Vorlage von Nachweisen
 - Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren
- ortsüblich bekannt gegeben. Die Bauplätze werden über die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com/schelklingen), auf der Homepage der Stadt Schelklingen (www.schelklingen.de) und im Stadtboten der Stadt Schelklingen ausgeschrieben.
- 3.3 Interessenten auf der Interessentenliste auf der Plattform www.baupilot.com werden nur mit einer konkreten Bewerbung zum Bewerber.
- 3.4 Die Reservierungsanfragen sind ab Bewerbungsbeginn, bevorzugt elektronisch über die digitale Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com/schelklingen), einzureichen. Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung schriftlich bei der Stadt Schelklingen einzureichen. Bei schriftlichen Anfragen ist der Posteingangsstempel der Stadt Schelklingen sowie die von der Verwaltung vermerkte Uhrzeit maßgeblich.

Bitte beachten Sie für schriftliche Reservierungsanfragen: Alle benötigten Unterlagen und Formulare erhalten Sie nach Veröffentlichung der Vergaberichtlinien während den allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Schelklingen, Marktstraße 15, 89601 Schelklingen. Fehlen erforderliche Dokumente oder entspricht der Finanzierungsnachweis nicht den Vorgaben, wird die Anfrage aus dem Vergabeverfahren ausgeschlossen. Anfragen werden nur berücksichtigt, wenn sie auf dem offiziellen Vordruck der Stadt Schelklingen eingereicht werden.

Können die abgegebenen Bewerbungsunterlagen nicht eindeutig zugeordnet werden, wird der erforderliche Finanzierungsnachweis nicht oder nicht fristgerecht eingereicht oder entspricht dieser nicht den Vorgaben der Ziffer 2.3 führt dies automatisch zum Ausschluss der Reservierungsanfrage vom weiteren Vergabeverfahren.

Eine Einreichung oder Übermittlung der Unterlagen per E-Mail ist nicht möglich.

- 3.5 Sollte die abgegebene Reservierungsanfrage geändert werden (z. B Änderung in der Konstellation der Antragsteller), muss die Änderung im elektronischen Fragebogen eingepflegt werden, bei einer schriftlichen Bewerbung ist ein aktualisierter Bewerberfragebogen einzureichen.

- 3.6 Durch die Einreichung der Reservierungsanfrage versichern die Bewerber, dass alle Angaben wahrheitsgemäß und vollständig sind. Unvollständige oder falsche Informationen können einen Ausschluss aus dem Verfahren zur Folge haben.

Die technische Abwicklung des Bauplatzvergabeverfahrens erfolgt über die Plattform Baupilot (www.baupilot.com). Die Stadt hat einen Vertrag über Auftragsverarbeitung (AVV) zur Nutzung des oben genannten Dienstleisters geschlossen. Hierbei handelt es sich um einen datenschutzrechtlich vorgeschriebenen Vertrag, der gewährleistet, dass dieser die personenbezogenen Daten der Bewerber nur nach unseren Weisungen und unter Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet.

- 3.7 Bewerber können Reservierungsanfragen nur für ein Grundstück einreichen. Bei mehreren Anfragen wird die Priorität nach dem Zeitpunkt des Eingangs der gültigen Anfragen festgelegt.

4. Grundstücksvergabeprozess

- 4.1 Die zugelassenen Reservierungen jedes Bauplatzes erfolgt gemäß der zeitlichen Reihenfolge in der die Anfragen bei der Stadtverwaltung eingegangen sind. Bei einer Reservierungsanfrage über die Plattform BAUPILOT wird der Eingang anhand der registrierten Uhrzeit ermittelt.

Bei einer schriftlichen Reservierungsanfrage an die Stadt Schelklingen gilt als Zeitpunkt die Eingangsbestätigung der Verwaltung. Falls die Anfrage außerhalb der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingeht (etwa durch Einwurf in den Briefkasten der Stadtverwaltung), ist der Posteingangsstempel sowie die von der Verwaltung vermerkte Uhrzeit der maßgebliche Zeitpunkt des Eingangs.

Haben mehrere Reservierungsanfragen den gleichen Zeitpunkt des Eingangs, entscheidet das Los über die Reihenfolge der betreffenden Reservierungsanfragen in der Rangliste.

- 4.2 Die Reservierung des gewünschten Bauplatzes erfolgt basierend auf der Platzierung des Bewerbers in der Rangliste. Ist der Bauplatz bereits einem vorrangigen Bewerber zugeteilt, wird der nachrangige Bewerber auf eine Warteliste für diesen Platz gesetzt.
- 4.3 Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Reservierungsbestätigung ihre verbindliche Kaufabsicht erklären.

Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Kaufabsichtserklärung, gilt die Reservierungsanfrage als zurückgenommen. Die nachfolgenden Bewerber rücken in der Rangliste entsprechend auf.

Bei elektronischen Reservierungsanfragen über BAUPILOT erfolgt die Äußerung der Kaufabsicht ebenfalls über BAUPILOT, bei schriftlichen Anfragen muss die Äußerung der Kaufabsicht schriftlich bei der Stadtverwaltung eingereicht werden.

- 4.4 Nach der Zuteilung durch den Gemeinderat setzt sich die Stadtverwaltung mit den ausgewählten Bewerbern in Verbindung, um Notartermine für die Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge zu vereinbaren.

5. Vertragsbedingungen

- 5.1. Die Erwerber verpflichten sich vertraglich, auf dem zugeteilten Bauplatz innerhalb

von zwei Jahren nach dem Kauf des Grundstücks mit dem Bau zu beginnen. Die Baufertigstellung muss innerhalb von fünf Jahren erfolgen. Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück vor Erfüllung der Bauverpflichtung nicht weiter zu veräußern.

Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung zur Bebauung oder vertragswidriger Weiterveräußerung oder bei Aufgabe der Bauabsicht wird der Stadt ein Wiederkaufsrecht eingeräumt, das im Grundbuch eingetragen wird.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird die Einbehaltung eines Verwaltungs-kostenbeitrages von 0,5% des Gesamtkaufpreises und die Kostentragung sämtlicher Gebühren festgelegt, die vom Kaufpreis einbehalten werden.

- 5.2. Der Käufer hat die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und mindestens auf die Dauer von fünf Jahren ab Einzug selbst zu nutzen (Eigennutzungsverpflichtung). Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert werden. Im Falle der Nichterfüllung dieser Verpflichtung wird der Stadt Schelklingen ebenfalls ein Wiederkaufsrecht eingeräumt oder die Stadt Schelklingen erhält einen Ausgleichsbetrag, der sich nach der tatsächlichen Bodenwertsteigerung bemisst.

Eine Nachzahlung ist in besonderen Härtefällen ausgeschlossen, wenn ein Verkauf des Grundstücks aus finanziellen, familiären oder beruflichen Gründen unumgänglich ist. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.

- 5.3. Die Stadt schließt im Kaufvertrag Gewährleistungsansprüche wegen Sachmängeln bezogen auf das Grundstück aus. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baugrundverhältnisse rasch wechseln können und Felsuntergrund und Dolinen vorhanden sein können. Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen.

In den weiteren Vertragsbestimmungen wird ausdrücklich aufgenommen, dass keinerlei Zusicherungen übernommen werden, wie die, dass Bereiche um das jeweilige Baugebiet auf Dauer unbebaut bleiben werden und dass sich Geruchs- und Geräuschbelastungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ergeben können. Auch hierfür wird eine Belastung im Grundbuch eingetragen.

- 5.4. Der oder die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen (evtl. in Form einer eidesstattlichen Versicherung). Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen. Ein ggf. bereits geschlossener Grundstückskaufvertrag wird rückabgewickelt, sofern mit dem Bau noch nicht begonnen wurde.

Für alle Bewerber gilt: Im Falle unwahrer Angaben im Bewerberbogen und bei falschen Angaben bei geforderten Nachweisen wird die Nachzahlung von 50% des Gesamtgrundstücksverkaufspreises erhoben. Eine Nachzahlung bzw. Grundstücksrückgabe ist in besonderen Härtefällen ausgeschlossen. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.

6. Schlussbestimmungen

- 6.1 Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Schelklingen melden.

- 6.2 **Inhaltliche** Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess:
Stadtverwaltung Schelklingen, Marktstraße 15, 89601 Schelklingen, Tel. 0 73 94/248-0,
info@schelklingen.de
- 6.3 Bei **technischen** Fragen & Problemen bei einer Bewerbung über
Baupilot: Firma BAUPILOT, Tel. 07351/539969-0 Email: support@baupilot.com
BAUPILOT bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine
inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen
geleistet werden.
- 6.4 Diese Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am
25.03.2026 beraten und beschlossen. Sie treten am Tag nach Ihrer Bekanntgabe in Kraft
und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Dieses Vergabeverfahren kann jederzeit durch Beschluss des Gemeinderates beendet
werden.

Schelklingen, 26.03.2026


Ulrich Ruckh
Bürgermeister