

Richtlinien

für die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen

der Stadt 74831 Gundelsheim

im Reservierungsverfahren

(Grundlage: Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2025)

1. Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Vergaberichtlinien dienen der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadt Gundelsheim und sollen Anwendung finden bei der Vergabe von Wohnbauplätzen (im Folgenden Bauplatz genannt) und zur Förderung des Wohnungsbaus.
- (2) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Stadtverwaltung hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus). Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Geschosswohnungen, sozialer Wohnungsbau, Investorenauswahlverfahren oder ähnliches) bleiben hiervon unberührt.
- (3) Die Stadt Gundelsheim entwickelt Baugebiete zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung baukultureller Belange und der Deckung des Wohnbedarfs von Bauwilligen sowie die Umsetzung einer familienfreundlichen und nachhaltigen Entwicklung der erschlossenen Baugebiete.
- (4) Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

2. Zugangsvoraussetzungen/ Antragsberechtigte

- (1) Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart. Es dürfen sich nur natürliche Personen bewerben. Bewerber müssen zum Zeitpunkt ihrer Antragstellung volljährig und vollgeschäftsfähig sein. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- (2) Finanzierungsnachweis
Der Bewerbung ist der von der Stadt zur Verfügung gestellte Nachweis zur Gesamtfinanzierung (bzw. Vermögensnachweis) des Grunderwerbs und den voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens beizufügen. Die Finanzierung des Bauvorhabens ist durch Vorlage einer aktuell gültigen Bestätigung eines in der EU oder innerhalb des europäischen Wirtschaftsraums (EWR) zugelassenen Bank oder Kreditinstituts beizufügen, welches die Finanzierung des

Gesamtvorhabens (Grundstückskauf zzgl. Bauvorhaben) bestätigt. Bestätigungen von reinen Finanzberatern und/oder Finanzvermittlern oder Online-Finanzierern reichen nicht aus. Der Finanzierungsnachweis darf zum Zeitpunkt der Bewerbung maximal 4 Wochen alt sein.

Im Falle einer Eigenkapitalfinanzierung ist eine entsprechende Bestätigung als Nachweis vorzulegen. Für beide Fälle stellt die Stadt Gundelsheim ein entsprechendes Formular bereit.

Liegt der Finanzierungsnachweis am Bewerbungszeitpunkt nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

(3) Bewerber

Eine Bewerbung kann von einer volljährigen Person (Einzelbewerbung) oder von zwei volljährigen Personen gemeinsam eingereicht werden (Bewerbung als Paar). Reicht eine Person eine Einzelbewerbung und eine Paarbewerbung ein, geht die Einzelbewerbung in der Paarbewerbung auf und die Einzelbewerbung bleibt unberücksichtigt. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber die Zugangsvoraussetzungen erfüllen und gemeinsam Vertragspartner der Kommune hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

(4) Ausschluss von Bewerbern:

Juristische Personen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

3. Vergabeverfahren und Fristen

(1) Nach Beratung und Beschlussfassung werden die Vergaberichtlinien über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Gundelsheim (www.gundelsheim.de) sowie im Amtsblatt der Gemeinde veröffentlicht. Zudem wird auch der geplante Bewerbungsstart veröffentlicht.

(2) Die Reservierungsanfrage erfolgt vorzugsweise elektronisch über die digitale Plattform Baupilot (www.baupilot.com/gundelsheim). Besteht keine Möglichkeit zur Teilnahme am Vergabeverfahren über Baupilot.com, kann die Reservierungsanfrage in schriftlicher Form bei der Stadt Gundelsheim eingereicht werden.

Wichtiger Hinweis für schriftliche Reservierungsanfragen:

Alle notwendigen Unterlagen und Vordrucke erhalten die Bewerber nach Veröffentlichung der Vergaberichtlinien bei der Stadt Gundelsheim, Zimmer 008, Tiefenbacher Str. 16, 74831 Gundelsheim zu den allgemeinen Öffnungszeiten.

Schriftliche Anträge sind bei der Stadt Gundelsheim, Tiefenbacher Str. 16, 74831 Gundelsheim ab Bewerbungsstart während der regulären Öffnungszeiten durch den Bewerber **persönlich oder durch eine vertretende Person abzugeben**.

Schriftliche Reservierungsanfragen können nur berücksichtigt werden, sofern sie mit dem ausgefüllten Bewerberfragebogen der Stadt Gundelsheim eingereicht werden.

Bewerbungen, die per Post geschickt oder in den Briefkasten der Stadt Gundelsheim eingeworfen werden, können nicht berücksichtigt werden.

Sofern die abgegebenen Bewerbungsunterlagen nicht eindeutig zugeordnet werden können oder der Finanzierungsnachweis nicht fristgerecht eingereicht wird oder dieser nicht den Vorgaben nach Ziffer 2.2. entspricht, führt dies zum sofortigen Ausschluss der Reservierungsanfrage und wird im weiteren Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

Eine Reservierungsanfrage per E-Mail ist nicht möglich!

(3) Mit Abgabe der Reservierungsanfrage versichern die Bewerber die Richtigkeit der Angaben. **Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss.** Für alle gemachten Angaben bei der Reservierungsanfrage liegt die Beweislast beim Bewerber.

(4) Jeder Bewerber kann auf ein oder mehrere Grundstücke Reservierungsanfragen stellen.

(5) Das Reservierungsverfahren läuft solange bis die Stadt Gundelsheim dieses beendet.

4. Grundstücksvergabeprozess

- (1) Die zugelassenen Reservierungsanfragen werden für jeden Bauplatz anhand der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs in eine Rangordnung gebracht.
Für eine elektronische Reservierungsanfrage über Baupilot gilt als Zeitpunkt des Eingangs die registrierte Uhrzeit des Eingangs.
Wird eine schriftliche Reservierungsanfrage bei der Stadt Gundelsheim eingereicht, ist der Zeitpunkt der Eingangsbestätigung bei der Verwaltung maßgebend. Bei schriftlichen Bewerbungen werden von der Stadtverwaltung sowohl das Datum als auch die Uhrzeit der Abgabe vermerkt.
- (2) Sollten mehrere Reservierungsanfragen den gleichen Zeitpunkt des Eingangs haben, entscheidet das Los über die Reihenfolge der betreffenden Reservierungsanfragen in der Rangliste.
- (3) Entsprechend der Positionierung in der Rangliste der zugelassenen Bewerbungen erfolgt die Reservierungszusage für den gewünschten Bauplatz. Falls der gewünschte Bauplatz bereits für einen vorrangigen Bewerber reserviert ist, wird der nachrangige Bewerber auf eine Warteliste für diesen Bauplatz gesetzt.
- (4) Ab Zugang der Reservierungsbestätigung müssen die Bewerber innerhalb einer gesetzten Frist von einem Monat ihre verbindliche Kaufabsicht äußern, um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten und gewährleisten zu können sowie **eine Reservierungsgebühr in Höhe von 100,00 Euro** auf das Konto der Stadt Gundelsheim bei der Kreissparkasse Heilbronn:

IBAN: DE79 6205 0000 0009 5001 47

zu überweisen.

Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Reservierungsanfrage als zurückgenommen. Geht die Reservierungsgebühr nicht fristgerecht ein, gilt die Reservierungsanfrage als zurückgenommen und die Reservierung wird aufgehoben.

In diesem Fall rücken die jeweils nachfolgenden Bewerber entsprechend ihrer Platzziffer in der Warteliste auf und werden für die Reservierung der frei gewordenen Grundstücke berücksichtigt. Bei einer elektronischen Reservierungsanfrage über Baupilot muss die Äußerung der Kaufabsicht über die Plattform Baupilot erfolgen.

Bei einer schriftlichen Reservierungsanfrage muss die Äußerung der Kaufabsicht in schriftlicher Form erfolgen.

- (5) Die entrichtete Reservierungsgebühr wird bei Kaufvertragsabschluss auf die Kaufpreiszahlung angerechnet. Kommt kein Kaufvertrag zustande, erfolgt keine Erstattung der Reservierungsgebühr. Die Reservierung gilt für einen Monat. Nach Kaufabsichtserklärung und Zahlung der Reservierungsgebühr ist es möglich eine Verlängerung zu beantragen. Wird eine Verlängerung um einen weiteren Monat beantragt, so wird erneut eine Reservierungsgebühr fällig. **Erfolgt kein Antrag auf Verlängerung, so wird die Reservierung mit Ablauf eines Monats aufgehoben.**
Die Reservierung kann maximal 2 mal bis zu einer Gesamtlaufzeit von 3 Monaten verlängert werden.
- (6) Nach Zuteilung des Bauplatzes durch den Gemeinderat vereinbart die Stadt Gundelsheim zur Beurkundung der Grundstückskaufverträge mit den Bewerbern Notartermine. Kommt nach Zuteilung durch den Gemeinderat innerhalb von drei Monaten aufgrund Verschuldens durch die Bewerber kein Kaufvertrag zustande, kann die Stadt Gundelsheim die Zusage zurückziehen und den Bauplatz anderweitig vergeben.

5. Besondere Vertragsbestimmungen, Sicherung des Vergabezwecks

Der zwischen der Stadt Gundelsheim und den zum Zuge gekommenen Bauplatzbewerbern geschlossene Vertrag wird zur Sicherung des Förderzwecks folgende Regelungen umfassen:

(1) Bauverpflichtung

Innerhalb von **zwei** Jahren nach Kaufvertragsabschluss muss mit dem Rohbau begonnen worden sein; innerhalb von **vier** Jahren nach Kaufvertragsabschluss muss ein bezugsfertiges Wohnhaus erstellt worden sein.

(2) Veräußerungsbeschränkung

Der Bauplatz darf weder ganz noch teilweise weiter veräußert oder anderweitig übertragen werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist.

(3) Eigennutzungsverpflichtung

Der Erwerber ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von fünf Jahren selbst zu beziehen und persönlich zu nutzen (bei Doppelhäusern: eine Haushälfte). Bei Nichteinhaltung der Eigennutzungsverpflichtung ist eine Vertragsstrafe von 10 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

(4) Wiederkaufsrecht /Vertragsstrafe

Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung bzw. der Veräußerungsbeschränkung steht der Stadt Gundelsheim ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts ist die Stadt jederzeit berechtigt, die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung zu beantragen. Bei Nichteinhaltung der Eigennutzungsverpflichtung ist eine Vertragsstrafe von 10 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

6. Schlussbestimmungen

- (1) Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, im Einzelfall Ausnahmen und Abweichungen von diesen Vergaberichtlinien zuzulassen, wenn diese aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen oder im gemeindlichen Interesse gerechtfertigt ist.
- (2) Genderhinweis: Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht.
- (3) BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Stadt Gundelsheim und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Kommune hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Stadt Gundelsheim einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2025 in Kraft.

Gundelsheim, den 23.10.2025

gez.

Heike Schokatzen
Bürgermeisterin