

Richtlinien zur Abgabe städtischer Grundstücke für den eigengenutzten Familienheimbau - Vergaberichtlinien -

I. Anwendungsbereich

Nach den Vergaberichtlinien werden grundsätzlich in Neubaugebieten gelegene städtische Baugrundstücke zum Bau von Familienheimen mit maximal zwei Wohnungen vergeben, von welchen die Hauptwohnung grundsätzlich mindestens für einen Zeitraum von 5 Jahren (gerechnet ab Einzug) eigengenutzt sein muss.

Dabei obliegt sowohl die Entscheidung, ob, wie viele und welche Grundstücke vergeben werden, als auch die Entscheidung, wie viele Grundstücke nach welcher der nachfolgenden drei Alternativen (s. Abs. III) vergeben werden, allein der Stadt.

II. Antragsberechtigter Personenkreis

Ein Grundstück oder ein Erbbaurecht im Sinne der Richtlinien können antragsberechtigte Familien (darunter fallen insbes. eheliche Lebensgemeinschaften, Lebenspartnerschaften, eheähnliche oder lebenspartnerschaftsähnliche Gemeinschaften, Alleinerziehende, sonstige auf Dauer angelegte Lebenspartnerschaften) erhalten, welche die für eine Vergabe der nachstehenden Alternativen erforderlichen Vergabevoraussetzungen erfüllen.

Es können sich nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Alleinstehende und juristische Personen sowie Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind nicht berechtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.

(Ausgenommen hiervon sind spezielle Ausschreibungen der Stadt, die sich an Dritte richten, die dann Gebäude in eigener Zuständigkeit erstellen und diese in Anlehnung an diese Richtlinien vermarkten).

Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten und Lebenspartnerinnen bzw. Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz müssen einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben müssen sich auch nichteheliche (bzw. eheähnliche oder auch sonstige) Lebensgemeinschaften. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Bauplatz erwerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerberinnen bzw. Bewerber die Zulassungsbedingungen erfüllen.

III. Vergabearten

Alternative 1: Grundstücke im Kriterienverfahren mit Familienförderung*

a) Verkauf eines Grundstücks unter Gewährung eines Preisnachlasses

d.h. Verkauf eines Grundstücks zum subventionierten Wert (reduzierter Festpreis)

Auf den von der städtischen Bewertungsstelle gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelten Verkehrswert des Verkaufsgrundstücks wird ein Preisnachlass gewährt von 15,00 €/m² für jedes dauerhaft im Haushalt lebende Kind unter 18 Jahren. Die Förderung wird für max. 4 Kinder gewährt.

Familien, die im Zeitpunkt des Erwerbs weniger als vier Kinder haben, erhalten den Nachlass für alle innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages geborenen berücksichtigungsfähigen Kinder noch nachträglich.

oder

b) Vergabe eines Erbbaurechtes auf die Dauer von 50 Jahren unter Zugrundelegung eines verbilligten Bodenwertes

d.h. Vergabe eines Erbbaurechts zur subventionierten Erbbaupacht

gegen Zahlung eines 4 % igen Erbbauzinses mit einer indexbezogenen Anpassungsklausel und der Vereinbarung eines auf die Dauer von 20 Jahren befristeten Ankaufsrechtes.

Der Berechnung des Erbbauzinses wird der von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelte Verkehrswert des Erbbaugrundstücks abzüglich des unter III. lit. a) genannten Preisnachlasses je berücksichtigungsfähigem Kind im Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages zugrunde gelegt.

Bei Ausübung des Ankaufsrechtes hat die bzw. der Erbbauberechtigte den von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert des Erbbaugrundstücks im Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages, ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen oder Wertminderungen durch die Erbbauberechtigte bzw. den Erbbauberechtigten, zu entrichten.

- Es bleibt allein der Stadt überlassen, ob Grundstücke zum Verkauf oder zur Begründung von Erbbaurecht angeboten werden. -

Ein Grundstück oder ein Erbbaurecht unter Gewährung eines Preisnachlasses zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert (Alternative 1), kann der antragsberechtigte Personenkreis nach Abs. II erhalten,

- **dessen** Bruttoeinkommen die höchste für ihn geltende Einkommensgrenze, die im Landeswohnraumförderprogramm – in der jeweils gültigen Fassung – angewandt wird, nicht überschreitet,

und wenn in dessen Haushalt dauerhaft mit Hauptwohnsitz mindestens

- ein Kind unter 18 Jahren im gemeinsamen Haushalt der bzw. des Antragstellenden lebt, welches das künftige Gebäude mit der antragstellenden Person bewohnen wird.

Hinweis:

Eine vorhandene Schwangerschaft begründet ebenfalls eine Punktegewährung.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch Pflegekinder, die dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden. Leibliche und angenommene Kinder sind gleichgestellt.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze für eine Vergabe nach Alternative 1 wird durch die Kämmerei der Stadt geprüft.

Sofern die jeweiligen Antragsstellenden i.S.d. Vergaberichtlinien bereits alleinige oder gemeinsam mit der bzw. dem sich jeweils Mitbewerbenden Erbbauberechtigten oder Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Baugrundstücks sind oder Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen oder einer Eigentumswohnung sind, so ist eine Vergabe nur möglich, wenn das insoweit vorhandene Eigentum fremd, d.h. nicht innerhalb der Familie i.S. der Vergaberichtlinien, innerhalb einer **Frist von 4 Jahren** ab Besitzübergang des erworbenen städtischen Grundstücks, veräußert wird. Bei darüberhinausgehendem Wohn- / Bauimmobilieneigentum gemäß den o.g. Vergabeausführungen, innerhalb dieser Familie **besteht kein Anspruch auf Vergabe eines städtischen Baugrundstücks.**

Familien, die ein gefördertes Grundstück im **Kriterienverfahren zu Alternative 1** erwerben möchten, haben den Bewerberfragebogen (Digital, auf der Plattform Baupilot) sowie die Nachweise und Selbsterklärungen (PDF) **Nr. 1 - Nr. 9** auf der digitalen Plattform Baupilot vollständig zu beantworten bzw. auszufüllen und hochzuladen. Sollte die Bewerbung über den schriftlich/postalischen Weg -außerhalb der Plattform Baupilot- erfolgen, ist ebenfalls der Bewerberfragebogen sowie die Nachweise und Selbsterklärungen (PDF) **Nr. 1 - Nr. 9** vollständig analog zu beantworten und bei der Stadt einzusenden.

Sollte eine Bewerbung nach Abschluss des Verfahrens nicht erfolgreich gewesen sein oder konnte keine Zuteilung erfolgen, so ist bei erneutem Interesse an einem städtischen Grundstück in einer zukünftigen Ausschreibung eine erneute Bewerbung erforderlich.

**Siehe hierzu auch Seite 7 ff., Nr. VI, Grundstücksvergabeprozess, Alternative 1*

Alternative 2: Grundstücke im Kriterienverfahren zum Verkehrswert*

Verkauf eines Grundstücks zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert,

d.h. Verkauf eines Grundstücks zum vollen Wert (Festpreis)

Ein Grundstück zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert (Alternative 2), kann der antragsberechtigten Personenkreis nach Abs. II erhalten,

wenn in dessen Haushalt dauerhaft mit Hauptwohnsitz mindestens

- ein Kind unter 18 Jahren im gemeinsamen Haushalt der bzw. des Antragstellenden lebt, welches das künftige Gebäude mit der antragstellenden Person bewohnen wird.

Hinweis:

Eine vorhandene Schwangerschaft begründet ebenfalls eine Punktegawährung.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch Pflegekinder, die dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden. Leibliche und angenommene Kinder sind gleichgestellt.

oder

- ein auf Dauer schwerbehindertes oder ein pflegebedürftiges Familienmitglied ab 18 Jahren lebt.

Eine Schwerbehinderung liegt vor, wenn ein Schwerbehinderungsgrad mindestens 50 % im Sinne des Sozialgesetzbuches IX gegeben ist. Pflegebedürftigkeit liegt vor, wenn mindestens der Pflegegrad 3 im Sinne des Sozialgesetzbuches XI gegeben ist.

Sofern die jeweiligen Antragsstellenden i.S.d. Vergaberichtlinien bereits alleinige oder gemeinsam mit der bzw. dem sich jeweils Mitbewerbenden Erbbauberechtigte oder Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Baugrundstücks sind oder Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen oder einer Eigentumswohnung sind, so ist eine Vergabe nur möglich, wenn das insoweit vorhandene Eigentum fremd, d.h. nicht innerhalb der Familie i.S. der Vergaberichtlinien, innerhalb einer **Frist von 4 Jahren** ab Besitzübergang des erworbenen städtischen Grundstücks, veräußert wird. Bei darüberhinausgehendem Wohn- / Bauimmobilieneigentum gemäß den o.g. Vergabeausführungen innerhalb dieser Familie, **besteht kein Anspruch auf Vergabe eines städtischen Baugrundstücks**

Familien, die ein Grundstück im **Kriterienverfahren zu Alternative 2** erwerben möchten, haben den Bewerberfragebogen (Digital, auf der Plattform Baupilot) sowie die Nachweise und Selbsterklärungen (PDF) **Nr. 1 - Nr. 8** auf der digitalen Plattform Baupilot vollständig zu beantworten bzw. auszufüllen und hochzuladen. Sollte die Bewerbung über

den schriftlich/postalischen Weg -außerhalb der Plattform Baupilot- erfolgen, sind ebenfalls der Bewerberfragebogen sowie die Nachweise und Selbsterklärungen (PDF) **Nr. 1 - Nr. 8** vollständig analog zu beantworten und bei der Stadt einzusenden.

Sollte eine Bewerbung nach Abschluss des Verfahrens nicht erfolgreich gewesen sein oder konnte keine Zuteilung erfolgen, so ist bei erneutem Interesse an einem städtischen Grundstück in einer zukünftigen Ausschreibung eine erneute Bewerbung erforderlich.

**Siehe hierzu auch Seite 7 ff., Nr. VI, Grundstücksvergabeprozess, Alternative 2*

Alternative 3: Grundstücke zum Höchstgebot*

Verkauf gegen Höchstgebot, mindestens jedoch zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert (= Mindestpreis).

d.h. Verkauf eines Grundstücks zum höchsten Preis (Höchstpreis)

Ein Grundstück gegen Gebot, mindestens jedoch zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert (Alternative 3), kann der antragsberechtigte Personenkreis nach Abs. II erhalten, welcher die für eine Vergabe nach Alternative 1 und 2 erforderlichen Vergabevoraussetzungen nicht oder nicht vollständig erfüllt.

Familien, die ein Grundstück im **Gebotsverfahren zu Alternative 3** erwerben möchten, haben den Bewerberfragebogen (Digital, auf der Plattform Baupilot) sowie die Nachweise und Selbsterklärungen (PDF) **Nr. 6 - Nr. 8** auf der digitalen Plattform Baupilot vollständig zu beantworten bzw. auszufüllen und hochzuladen. Sollte die Bewerbung über den schriftlich/postalischen Weg -außerhalb der Plattform Baupilot- erfolgen, sind ebenfalls der Bewerberfragebogen sowie die Nachweise und Selbsterklärungen (PDF) **Nr. 6 - Nr. 8** vollständig analog zu beantworten und bei der Stadt einzusenden.

Sollte eine Bewerbung nach Abschluss des Verfahrens nicht erfolgreich gewesen sein oder konnte keine Zuteilung erfolgen, so ist bei erneutem Interesse an einem städtischen Grundstück in einer zukünftigen Ausschreibung eine erneute Bewerbung erforderlich.

**Siehe hierzu auch Seite 9 ff., Nr. VI, Grundstücksvergabeprozess, Alternative 3*

IV. Interessentenliste

Interessierte Personen können sich bei der Stadtverwaltung Baden-Baden unter dem Link <https://www.baupilot.com/Baden-Baden> in eine Interessentenliste eintragen. Alle vor Vermarktungsstart eingetragenen Personen werden über den Beginn der Vermarktung per E-Mail über Baupilot.com informiert. Erst mit der Bewerbung werden die eingetragenen interessierten Personen zu Bewerberinnen bzw. Bewerbern.

V. Verfahren

1. Die Stadt schreibt bei Bedarf zu vergebende Wohnbaugrundstücke im Rahmen dieser Vergaberichtlinien freibleibend **für die Dauer von 8 Wochen** auf der **Plattform Baupilot.com** und per Aushang in Ortsverwaltungen sowie im Bürgerbüro öffentlich aus. Parallel hierzu wird ein entsprechender Hinweis sowie ein Link zur **Plattform Baupilot.com** auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.
Bei Eintritt besonderer Umstände kann ebenfalls eine Ausschreibung in der Wochenendausgabe der örtlichen Tagespresse erfolgen.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch (digital) über die **Plattform www.baupilot.com** einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder eine digitale Bewerbung nicht gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform (analog) möglich und kann postalisch an die **Stadt Baden-Baden, Amt für Stadtentwicklung und Baurecht - Abt. Liegenschaften, Marktplatz 2, 76530 Baden-Baden** ggfs. per Einschreiben geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Stadt unter der o.g. Postadresse schriftlich anzufordern. Es werden nur Bewerbungen berücksichtigt, deren Unterlagen vollständig ausgefüllt sowie unterschrieben und mit den erforderlichen Nachweisen in einem Umschlag mit der Aufschrift **„Bewerbung für Baugebiet NAMEN und AUSCHREIBUNGSNUMMER – NICHT VOR FRISTENDE ÖFFNEN!“** fristgerecht bis zum Bewerbungsschluss eingereicht worden sind, maßgeblich ist der Eingangsstempel der Verwaltung.

Falls Bewerbungen Gebote enthalten, müssen die Gebote in einem separaten Umschlag (Umschlag im Postumschlag) mit der Aufschrift **„Gebot – NICHT VOR FRISTENDE ÖFFNEN!“** eingereicht werden. Sollten Bewerberinnen bzw. Bewerber ihr Gebot während der Bewerbungsfrist ändern wollen, so sind die geänderten Gebote bis zum Ende der Bewerbungsfrist auf die vorgenannte Weise einzureichen. Maßgeblich ist der Eingangsstempel der Stadt.

Die Einreichung der Unterlagen bzw. auch eine Gebotsabgabe per E- Mail ist nicht möglich!

2. Für Grundstücke, die nach vorstehenden Ausführungen vergeben werden, gilt folgendes:
 - Bei einer Vergabe von Grundstücken in den Ortsteilen schlägt der jeweilige Ortschaftsrat – soweit er nicht selbst entscheidet – in Kenntnis der vorliegenden Auswertung und unter Berücksichtigung der Punktezahl bzw. des Gebots die Bewerberinnen bzw. Bewerber, die ein städtisches Grundstück erhalten sollen, dem nächsthöheren Beschlussorgan gemäß der Hauptsatzung vor.
3. Über die Vergabe der Baugrundstücke entscheidet daraufhin abschließend das nach der Hauptsatzung der Stadt zuständige Beschlussorgan.
4. Zuständig für den Grundstücksverkauf oder die Vereinbarung eines Erbbaurechtes ist das Amt für Stadtentwicklung und Baurecht – Abteilung Liegenschaften.

VI. Grundstücksvergabeprozess

- a) **zur Vergabeart nach ALTERNATIVE 1: Grundstücke im Kriterienverfahren mit Familienförderung**
- und**
- zur Vergabeart nach ALTERNATIVE 2: Grundstücke im Kriterienverfahren zum Verkehrswert**

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerberinnen bzw. Bewerber, erfolgt in diesen beiden Vergabearten (Alternative 1 und 2) jeweils in einem

zweiteiligen Verfahren.

Im **ersten Teil** des Verfahrens, bewerben sich alle Bewerberinnen bzw. Bewerber zunächst auf das jeweilige Baugebiet bzw. die gesamte Ausschreibung mit nur einer Bewerbung (*Bewerbungsphase*).

Im **zweiten Teil** erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerberinnen bzw. Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktezahl mit einer zugelassenen Bewerbung zum Zuge kommen (*Prioritätenabfrage*).

Teil 1 Bewerbungsphase

Die Abwicklung der Bewerbung erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen und schriftlichen (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesammelt. Entsprechend der Auswertung der zulässigen Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktezahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktezahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Die Bewerberinnen bzw. Bewerber mit der höchsten Punktezahl erhalten das Erstauswahlrecht.

Bei Punktegleichheit mehrerer Bewerberinnen bzw. Bewerber entscheidet die Anzahl der Kinder unter 18 Jahren, die im selben Haushalt leben wie die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber. Sollte dann noch immer Punktegleichheit bestehen, entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerbungen.

Teil 2 Prioritätenabfrage

Ausgehend von Platz 1 der Rangliste werden so viele Bewerberinnen bzw. Bewerber aufgefordert, ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerberinnen bzw. Bewerber werden aufgefordert, die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Kommune gesetzten Frist abzugeben. Die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber der erstplatzierten Bewerbung können eine Priorität abgeben, die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber der zweitplatzierten Bewerbung können zwei Prioritäten abgeben usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Bewerberinnen bzw. Bewerber in einem Vergabeprozess genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Die Prioritätenabfrage kann in Abhängigkeit der Anzahl der zugelassenen Bewerbungen gruppenweise erfolgen. Gruppengröße und Gruppenanzahl wird in Abhängigkeit der Anzahl der zu vergebenden Grundstücke innerhalb eines Baugebiets festgelegt.

Sollten Bewerberinnen bzw. Bewerber einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, **kein** Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Erfolgt seitens der Bewerberinnen bzw. Bewerber einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.**

Vorläufige Zuteilung / Reservierung

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Prioritäten ausgewertet und es werden die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze (Reservierung) informiert, bzw. die Reservierungen ausgesprochen und die Kaufabsicht abgefragt.

Erfolgt hierfür innerhalb der dafür gesetzten Frist (Reservierungsfrist) **keine Äußerung** der jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber, **gilt die Bewerbung ebenfalls als zurückgenommen.**

Nachrückverfahren

Sollten mehr zulässige Bewerbungen eingehen, als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber, die für eine Zuteilung zugelassen werden können, jedoch zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten (Nachrückerin bzw. Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Bei Ausfall einer oder mehrerer Bewerbungen können, entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste, so viele Bewerbungen berücksichtigt werden, wie dann freie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Dieses Vorgehen wird solange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind oder keine Nachrückenden auf der Nachrückerliste vorhanden sind oder bis die Stadt das Verfahren beendet.

Endgültige Zuteilung

Über die endgültige Zuteilung entscheidet daraufhin abschließend das nach der Hauptsatzung der Stadt zuständige Beschlussorgan aus datenschutzrechtlichen Gründen in nichtöffentlicher Sitzung. Die Bewerberinnen bzw. Bewerber, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte und die ihre Kaufabsicht entsprechend geäußert haben, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderates informiert. Anschließend haben sie innerhalb einer **Frist von einem Monat** die Zuteilung schriftlich anzunehmen und den Kaufpreis für das zugeteilte Baugrundstück sicherzustellen. Bei Absage oder fruchtlosem Ablauf der Frist **erlischt die Zuteilung**.

Nachdem die Bewerberinnen bzw. Bewerber die schriftliche Kaufzusage eingereicht und die Finanzierung sichergestellt haben, vereinbart die Stadt Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss der Kaufverträge aus Gründen, die die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber zu vertreten haben, innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage**. Die Stadt behält sich vor ob sie verbliebene Grundstücke erneut ausschreibt.

b) zur Vergabeart nach ALTERNATIVE 3: Grundstücke zum Höchstgebot

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an Bewerberinnen bzw. Bewerber zum Höchstgebot erfolgt in einem **einteiligen Verfahren**. In diesem Verfahren können sich alle Bewerberinnen bzw. Bewerber jeweils **auf ein oder mehrere gewünschte(s) Baugrundstück(e)** mit Abgabe eines Kaufangebots zum Quadratmeterpreis und den erforderlichen Unterlagen bewerben.

Bewerbungsphase

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen und schriftlichen (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesammelt. Der Gebotspreis der einzelnen Bewerberinnen bzw. Bewerber ist für andere Bewerberinnen bzw. Bewerber und die Verwaltung während der laufenden Bewerbungsfrist nicht einsehbar.

Berücksichtigt werden nach Ende der Frist alle vollständigen und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen, welche die Teilnahmevoraussetzungen erfüllen. Entsprechend der Auswertung der zulässigen Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe des erreichten Gebots der

jeweiligen zulässigen Bewerbungen. Je höher das Gebot, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Gebote unterhalb des Mindestgebotes werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt. Den Zuschlag für das Baugrundstück erhalten grundsätzlich die Bewerberinnen bzw. Bewerber mit dem höchsten Gebot.

Bewerben sich Bewerberinnen bzw. Bewerber innerhalb einer Ausschreibung nach Höchstgebot auf **mehrere Grundstücke**, so ist mit der Abgabe der zweiten Bewerbung bzw. auch jeder weiteren Bewerbung zum Höchstgebot **zusätzlich die Priorisierung** der gewünschten Baugrundstücke zur weiteren Auswertung **zwingend erforderlich**. Haben Bewerberinnen bzw. Bewerber für mehrere Plätze das Höchstgebot abgegeben, wird die von ihnen angegebene Priorisierung berücksichtigt. Wird durch die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber keine Priorisierung vorgenommen, gilt der zeitliche Eingang der Anfragen dieser Bewerberinnen bzw. Bewerber als Prioritätenfolge.

Bei weiterer Gebotsgleichheit entscheidet die Anzahl der Kinder unter 18 Jahren, die im selben Haushalt leben wie die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber. Sollte dann noch weiterhin Gleichheit bestehen, entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerbungen.

Vorläufige Zuteilung / Reservierung

Gemäß der Rangfolge der Bietenden pro Grundstück wird dem, den bzw. der jeweils Höchstbietenden das am höchsten priorisierte Grundstück reserviert und die Kaufabsicht für dieses Grundstück abgefragt. Pro Antragstellender, Antragstellendem bzw. Antragstellerpaar kann nur eine laufende Reservierung bestehen. **Erfolgt innerhalb der dafür gesetzten Frist keine Äußerung der/des sich Bewerbenden, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.**

Nachrückverfahren

Zulässige Bewerbungen, die dem, den bzw. der Höchstbietenden unterliegen, werden pro Grundstück auf eine Nachrückerliste gesetzt. Sollte ein Kauf nicht zustande kommen, wird die Nachrückerliste des jeweiligen Grundstücks entsprechend berücksichtigt.

Endgültige Zuteilung

Über die endgültige Zuteilung entscheidet daraufhin abschließend das nach der Hauptsatzung der Stadt zuständige Beschlussorgan aus datenschutzrechtlichen Gründen in nichtöffentlicher Sitzung. Die Bewerberinnen bzw. Bewerber, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte und die ihre Kaufabsicht entsprechend geäußert haben, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des zuständigen Beschlussorgans informiert. Anschließend haben sie innerhalb einer **Frist von einem Monat** die Zuteilung schriftlich anzunehmen und den Kaufpreis für das zugeteilte Baugrundstück sicherzustellen. Bei Absage oder fruchtlosem Ablauf der Frist **erlischt die Zuteilung**.

Nachdem die Bewerberinnen bzw. Bewerber die schriftliche Kaufzusage eingereicht und die Finanzierung sichergestellt haben vereinbart die Stadt Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss der Kaufverträge, aus Gründen, die die jeweiligen Bewerberinnen bzw. Bewerber zu vertreten haben, innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage**. Die Stadt behält sich vor ob sie verbliebene Grundstücke erneut ausschreibt.

VII. Verkaufsbedingungen zur Sicherung des beabsichtigten Zweckes

Um den mit der Vergabe städtischer Grundstücke beabsichtigten Zweck, nämlich Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum für Familien zu erreichen, werden die jeweiligen Käuferinnen bzw. Käufer kaufvertraglich wie folgt verpflichtet:

- a) Einreichung eines Bauantrages bzw. eines Antrages nach dem Kenntnissgabeverfahren innerhalb von 12 Monaten ab Vertragsabschluss.
- b) Bezugsfertigkeit und Aufnahme der Nutzung als Hauptwohnsitz innerhalb von 2,5 Jahren nach Vertragsabschluss.
- c) Einhaltung des KfW-Effizienzhaus-Standards 55 oder besser.
- d) grundsätzliches Verbot zur Vermietung der Hauptwohnung für einen Zeitraum von 5 Jahren gerechnet ab Einzug (Ausnahme: z.B. berufsbedingter Ortswechsel).
- e) grundsätzliches Veräußerungsverbot bezüglich des Baugrundstücks für einen Zeitraum von 10 Jahren, gerechnet ab Vertragsabschluss (Ausnahme: z.B. berufsbedingter Ortswechsel).
- f) dinglich gesichertes, auf 10 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht für die Stadt im Falle der Nichteinhaltung der unter lit. a) - e) genannten Verpflichtungen. Bei nicht fristgerechter Erfüllung kann die Stadt anstelle des Wiederkaufsrechts eine Abfindung verlangen.
- g) Ggfs. Verkaufsverpflichtung bei vorhandenem Immobilieneigentum i.S.d. Vergaberichtlinien, wobei die Stadt bei nicht fristgerechter Erfüllung anstelle der Verkaufsverpflichtung eine Abfindung verlangen kann.

Vorstehende Bedingungen gelten auch bei der Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechtes.

VIII. Parallelbewerbungen

Nach Ende der Bewerbungsfrist einer Ausschreibung prüft die Stadt, ob Anträge von Bewerberinnen bzw. Bewerber vorliegen, die sich parallel in mehreren, zeitgleich stattfindenden Ausschreibungen beworben haben. Haben sich Bewerberinnen bzw. Bewerber in mehreren Ausschreibungen bei der Kommune parallel beworben, wird nach Ende der jeweiligen Fristen zur Prioritätenabgabe aller parallelen Ausschreibungen allen Bewerberinnen bzw. Bewerbern das „vorläufige Ergebnis“ kommuniziert. In den Bewerbungen wird dann die zu diesem Zeitpunkt jeweils mögliche Zuteilung angezeigt, so dass sich die jeweils betroffenen Bewerberinnen bzw. Bewerber entscheiden können und müssen, welche Bewerbung aufrechterhalten werden soll und welche zurückgezogen wird bzw. werden.

Jede Person kann, ob mit Einzelbewerbung(en) oder gemeinsamen Bewerbung(en) nur ein Grundstück von der Kommune erwerben. Die Entscheidung muss innerhalb einer von der Kommune zu benennenden Frist erfolgen.

Sollte dieser Schritt bis zur genannten Frist von den Bewerberinnen bzw. Bewerbern nicht vorgenommen worden sein, kann den betreffenden Bewerberinnen bzw. Bewerbern kein Grundstück zugeteilt werden und ihre Bewerbungen gelten als zurückgenommen.

IX. Finanzierungsbestätigung

Für den Kauf des Baugrundstückes ist eine allgemeine Finanzierungsbestätigung durch ein Kreditinstitut/Bank vorzulegen. Sofern keine Fremdmittel benötigt werden, reicht der bestätigte Nachweis der Eigenmittel (Bestätigung Kreditinstitut/Bank) bis zum Ende der Bewerbungsfrist und darf zum Fristablauf nicht älter als 12 Wochen sein.

Liegt die Finanzierungsbestätigung nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

X. BEWERTUNGSSTICHTAGE FÜR ANGABEN

Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung von Eigentum und Vermögen ist der erste Tag der Ausschreibung (Stichtag).

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der sonstigen Verhältnisse der Bewerberinnen bzw. Bewerber und zur Berechnung der Zeitdauerangaben ist das Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag).

Das heißt, dass Sie ihre Angaben so machen, wie sie an diesem Tag zutreffend sind bzw. sein werden.

XI. Angaben im Fragebogen und Nachweise

Alle in der jeweiligen Ausschreibung geforderten Bewerberfragebogen sind wahrheitsgemäß und vollständig zu beantworten.

Die der Bewerbung beizufügenden Nachweise sind im Bewerberfragebogen direkt bei den einzelnen Fragen oder über Verweis auf Vergaberichtlinien und / oder Kriterientabelle genannt.

Alle Unterlagen dürfen am Stichtag (Ende der Bewerbungsfrist) **nicht älter als 12 Wochen** sein. Die Stadtverwaltung behält sich vor, von den Bewerberinnen bzw. Bewerbern weitere Nachweise zu verlangen.

Das Ende der Einreichungsfrist für Unterlagen und Nachweise ist das Ende der Bewerbungsfrist der jeweiligen Ausschreibung. Auch nach der Absendung der Bewerbung über das Portal Baupilot sowie auch der alternativen Bewerbung per Briefpost sind noch Uploads oder Einreichungen per Briefpost bis zum Ablauf der angegebenen Bewerbungsfrist möglich.

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen und Nachweise sind die Bewerberinnen bzw. Bewerber selbst verantwortlich. Sollten die erforderlichen Nachweise bis zum Ende der Bewerbungsfrist nicht oder nicht in der geforderten Form vorliegen, so können Angaben nur entsprechend der vorgelegten gültigen Nachweise gewertet werden. Bei fehlenden Fragebögen oder Nachweisen kann die Angabe im Bewerberfragebogen entsprechend nicht gewertet werden. **Dies kann zu Punkteverlust führen.**

XII. Zwingend erforderliche Unterlagen

d.h. bei jeder Bewerbung sind immer einzureichen:

- **Formular-Nr. 5:** Selbsterklärung zum Wohneigentum.
(von allen Antragstellenden separat einzureichen)
- einzig nicht einzureichen bei Ausschreibungen der Alternative 3 Grundstücke zum Höchstgebot -
- **Formular-Nr. 6:** Finanzierungsbestätigung/Nachweis liquider Eigenmittel:
Die Finanzierung des Bauplatzes ist durch Vorlage eines aktuellen Finanzierungsnachweises einer inländischen Bank oder Kreditinstitutes sowie den o.g. ausgefüllten Formular Nr. 6 nachzuweisen.
(von allen Antragstellenden gemeinsam einzureichen -bei 2 Antragsteller-)
- **Formular-Nr. 7:** Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.
(von allen Antragstellenden separat einzureichen)
- **Formular-Nr. 8:** Selbsterklärung zu Strafverfahren, Straftaten und wirtschaftlichen Verhältnissen. (von allen Antragstellenden separat einzureichen)

Bei Ausschreibungen der Alternative 1 unter Gewährung eines Preisnachlasses, ist zusätzlich das:

- **Formular-Nr. 9:** vollständig ausgefüllt mit allen geforderten Anlagen einzureichen.
(von allen Antragstellenden separat einzureichen)

Sowie alle in den vorstehenden Formularen geforderten externen Nachweise/Anlagen !!!
(z.B. Gehaltsnachweise, ...)

Die erforderlichen Unterlagen und Dokumente dürfen nicht älter als 12 Wochen sein!

Maßgeblicher Stichtag ist hier das Ende der Bewerbungsfrist

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen sind die Bewerberinnen bzw. Bewerber selbst verantwortlich.

Liegen diese zwingend erforderlichen Unterlagen nicht vollständig oder nicht den Vorgaben entsprechend bis zum Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Ende der Einreichungsfrist für Unterlagen und Nachweise ist Ende der Bewerbungsfrist.

XIII. Informationspflicht und Richtigkeit der Angaben

Die Bewerberinnen bzw. Bewerber versichern die Richtigkeit und Vollständigkeit aller von ihnen gemachten Angaben und eingereichten Unterlagen zum Ende der Bewerbungsfrist.

XIV. Ausschlüsse

Eingegangenen Bewerbungen, in welchen bewusst falsche Angaben durch die Bewerberinnen bzw. Bewerber gemacht wurden, werden nach deren Feststellung vom weiteren Auswahlverfahren und vom Zuschlag ausgeschlossen.

XV. Zuteilungsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht ausdrücklich nicht.

Das nach der Hauptsatzung der Stadt zuständige Beschlussorgan kann Zuteilungsberechtigte ablehnen, wenn wichtige Gründe vorliegen, z.B. wenn Bewerberinnen bzw. Bewerber:

- sich in einem Strafverfahren befinden,
- verurteilt wurden wegen einer schweren Straftat gemäß § 100a Abs. 2 Strafprozessordnung und / oder
- sich in nicht wirtschaftlich geordneten Verhältnissen befinden

Alle Bewerberinnen bzw. Bewerber haben bis zum Ende der Bewerbungsfrist hierzu ein vollständig ausgefülltes und eigenhändig unterschriebenes Selbsterklärungsformular der Stadt im Rahmen des Vergabeprozesses vorzulegen.

Bei Nichtvorlage der Selbsterklärung gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

XVI. Ausnahmen

In besonders begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Oberbürgermeisterin bzw. der Oberbürgermeister Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

XVII. Allgemeine Informationen

Bewerberinnen bzw. Bewerber können sich während des gesamten Vergabeverfahrens zu den üblichen Dienstzeiten in folgender Dienststelle melden:

*Stadt Baden-Baden, Amt für Stadtentwicklung und Baurecht - Abt. Liegenschaften,
Besucheradresse: Gernsbacher Straße 23, 76530 Baden-Baden,
Postadresse: Marktplatz 2, 76530 Baden-Baden
E-Mail: liegenschaften@baden-baden.de*

Bei **technischen Problemen** können sich Interessentinnen bzw. Interessenten sowie Bewerberinnen bzw. Bewerber bei folgender Firma melden:

Fa. BAUPILOT GmbH unter der E-Mail: support@baupilot.de

Der Support der Fa. BAUPILOT GmbH bezieht sich ausschließlich nur auf technische Probleme und Fragestellungen.

Hinweis:

BAUPILOT ist eine kommunale Dienstleisterin, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiterin ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Stadt Baden-Baden 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 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Stadt einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

XVII. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien treten am 24.03.2026 in Kraft. Gleichzeitig verlieren alle diesbezüglichen früheren Entscheidungen der zuständigen Organe ihre Gültigkeit.

Anlage: Kriterientabelle zur Vergaberichtlinien zum Familienheimbau