

Gemeinde Birkenau

Fachbereich II Bau und Umwelt, Infrastruktur



Richtlinien zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken gegen Höchstgebot

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Weiterhin wird nachfolgend nur vom „Bieter“ gesprochen, unabhängig davon, ob es sich um eine Einzelperson, ein Paar oder eine aus natürlichen Personen bestehende Bietergemeinschaft handelt: Ehegatten, Lebenspartner und eheähnliche Lebensgemeinschaften werden als 1 Bieter behandelt.

Die Gemeinde Birkenau hat im Bereich des Bebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplanes Sandbuckel – Im Schwanklingen 2 Baugrundstücke zu vergeben. Im Bereich des Bebauungsplanes Hofwiese -Am Burgacker verfügt die Gemeinde über 3 Baugrundstücke. Es handelt sich bei beiden Baugebieten um allgemeine Wohngebiete. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenau hat in ihrer Sitzung am 30.01.2024 über die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke beraten und beschlossen, die Bauplätze gegen Höchstgebot unter Festsetzungen eines Mindestgebotes zu verkaufen.

1. Informationen zur Vergabe gegen Höchstgebot unter Festsetzung eines Mindestgebotes (Bieterverfahren)

Die gemeindlichen Baugrundstücke

Grundstücke	Gemarkung	Flur	Nr.	Baugebiet
Am Klingelbach 1	Birkenau	2	212/1	Hofwiese - Am Burgacker
Am Klingelbach 3	Birkenau	2	211/1	Hofwiese - Am Burgacker
Am Klingelbach 5	Birkenau	2	210/1	Hofwiese - Am Burgacker
Kurzenbergstraße 8	Birkenau	7	491/1	Sandbuckel - Im Schwanklingen
Bonhoefferstraße	Birkenau	7	495	Sandbuckel - Im Schwanklingen

werden gegen Höchstgebot (mindestens jedoch gegen das festgesetzte Mindestgebot) vergeben. Eine Übersicht der Grundstücke sowie alle erforderlichen Informationen erhalten Sie über die Plattform (www.baupilot.com/birkenau) sowie auf der Homepage der Gemeinde Birkenau (<https://www.birkenau.de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen/baugebiete-bodenrichtwerte>). Die Informationen können ebenfalls bei der Gemeindeverwaltung Birkenau, Hauptstraße 119, 69488 Birkenau zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bewerbungsphase

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen und schriftlich (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesammelt. 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 vollständig und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen, welche die Teilnahmevoraussetzungen erfüllen. Nach Auswertung und Bildung der Reihenfolge Es wird eine Rangliste pro Bauplatz erstellt – je höher das Gebot ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhält grundsätzlich der Bieter, dessen Gebot alle Ausschreibungsvorgaben erfüllt und der das höchste Gebot abgegeben hat. Bei gleichem Gebot erfolgt die Entscheidung grundsätzlich im Losverfahren.

Nach Auswertung und Bildung der Reihenfolge wird der Bieter mit dem höchsten Gebot benachrichtigt. Dieser Bieter muss innerhalb der, in diesem Benachrichtigungsschreiben genannten, Frist von 2 Wochen der Gemeinde Birkenau, Fachbereich II Bau und Umwelt, 69488 Birkenau eine verbindliche Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Bauplatz zu dem von ihm gebotenen Preis gekauft wird.

Hält der Bieter sein Gebot nicht aufrecht, bietet die Gemeinde Birkenau den Bauplatz dem Bieter mit dem nächst höherem Gebot, bzw. mit dem Gebot in gleicher Höhe an.

Abgabe eines Gebotes und Dokumente

Die Gemeinde Birkenau schreibt die zu vergebenden Wohnbaugrundstücke im Rahmen dieser Vergaberichtlinie dieser Richtlinie auf der Plattform **Baupilot.com** aus. Parallel hierzu wird ein entsprechender Link zur **Plattform Baupilot.com** auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch (digital) über die **Plattform Baupilot.com** einzureichen. Der Eingang 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 **Gemeinde Birkenau, Fachbereich Bau und Umwelt, Infrastruktur, Hauptstraße 119, 69488 Birkenau** ggfs. per Einschreiben geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Gemeinde unter der o.g. Postadresse schriftlich anzufordern. Es werden nur Bewerbungen berücksichtigt, deren Unterlagen vollständig ausgefüllt sowie unterschrieben und eine aktuelle Finanzierungsbestätigung (über den gebotenen Kaufpreis und ihr Bauvorhaben) Ihrer Bank beigelegt ist. Diese Finanzierungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 4 Wochen sein.

Diese Unterlagen sind in einem Umschlag mit der Aufschrift **„Bewerbung für Baugebiet NAMEN und AUSCHREIBUNGSNUMMER – NICHT VOR FRISTENDE ÖFFNEN!“** fristgerecht bis zum Bewerbungsschluss einzureichen, 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.

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

Ein schriftliches Exemplar der Bewerbungsunterlagen erhalten Sie auf Wunsch gegen eine Gebühr von 10,00 EUR. Nähere Angaben hierzu erhalten Sie bei der Gemeinde Birkenau, Fachbereich II Bau und Umwelt, Infrastruktur, Frau Weber, Hauptstraße 119, 69488 Birkenau).

Frist zur Abgabe eines Gebotes und Gebotseröffnung

Die Frist für die Abgabe eines Gebotes beginnt mit der Veröffentlichung dieser Ausschreibungsunterlagen auf der **Plattform Baupilot.com** und Homepage der Gemeinde Birkenau.

Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung sind folgende Schritte einzuhalten. Es werden nur Bewerbungen berücksichtigt, deren Unterlagen vollständig ausgefüllt sowie unterschrieben sind.

Bei Interesse lassen Sie uns bitte

- Ihr vollständig ausgefülltes Gebot mit den entsprechenden Bewerbungsunterlagen handschriftlich unterzeichnet und
- einer aktuellen (Abgabe nicht älter als 4 Wochen) Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank

in einem **verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bewerbung für Baugebiet NAMEN und AUSCHREIBUNGSNUMMER – NICHT VOR FRISTENDE ÖFFNEN!“** zukommen.

Die Abgabe Ihres Gebotes ist ausschließlich in der folgenden Form möglich:

- Versand per Post an die Anschrift: Gemeinde Birkenau, Fachbereich II Bau und Umwelt, Infrastruktur, Hauptstraße 119, 69488 Birkenau oder
- Einwurf in den Briefkasten der Gemeinde Birkenau, Hauptstraße 119, 69488 Birkenau

Eine persönliche Abgabe bei der Gemeinde Birkenau, Hauptstraße 119, 69488 Birkenau ist nicht möglich.

Bitte beachten Sie, folgende Gebote werden nicht berücksichtigt:

- die Abgabefrist ist eine Ausschlussfrist, das heißt Gebote, die nach der Frist eingehen (ausschlaggebend ist das Datum und die Uhrzeit des Angebotseinganges bei der Gemeinde Birkenau, Fachbereich II Bau und Umwelt, Infrastruktur) können nicht berücksichtigt werden.

- Gebote, die in einem unverschlossenen Umschlag eingereicht werden.
- Gebote, die nicht vollständig ausgefüllt sind.
- Gebote, die nicht handschriftlich oder nicht von allen Bietern handschriftlich unterschrieben sind.
- Gebote, für die nicht der vorgeschriebene Vordruck verwendet wurde.
- Gebote, bei denen die Finanzierungsbestätigung fehlt oder diese nicht aktuell ist (nicht älter als 4 Wochen).
- Gebote, die als E-Mail eingehen.

Der Bieter darf nur 1 Gebot abgeben. Änderungen oder Ergänzungen eines, bereits bei der Gemeinde Birkenau abgegebenen, Gebotes sind weder innerhalb der Bewerbungsfrist, noch nach Ablauf dieser Frist zulässig. Jeder Bieter darf maximal 1 Bauplatz erwerben.

Zur Prüfung ob Sie die Voraussetzungen zur Teilnahme am Bieterverfahren erfüllen, steht Ihnen eine „Checkliste“ zur Verfügung.

Ansprechpartner bei der Gemeinde Birkenau

Sollten Sie Fragen zum Bieterverfahren haben, wenden Sie sich bitte an:

Gemeinde Birkenau

Fachbereich II, Bau und Umwelt, Infrastruktur

Frau Meyer

E-Mail: t.meyer@gemeinde-birkenau.de

Tel: 06201/397-49

Frau Weber

E-Mail: s.weber@gemeinde-birkenau.de

Tel.: 06201/397-61

Sollten Sie Fragen zur **Bebaubarkeit** haben, wenden Sie sich bitte an:

Gemeinde Birkenau

Fachbereich II, Bau und Umwelt, Infrastruktur

Frau Meyer

E-Mail: t.meyer@gemeinde-birkenau.de

Tel: 06201/397-49

Frau Bauer

m.bauer@gemeinde-birkenau.de

Tel: 06201/397-46

Frau Weber

E-Mail: s.weber@gemeinde-birkenau.de

Tel.: 06201/397-61



Zur Teilnahme am Bieterverfahren berechnigte Personen

Beim Bieterverfahren können ausschließlich die Gebote von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Bieter können nur natürliche Personen sein,
- Bieter können Einzelpersonen oder Bietergemeinschaften bestehend aus mindestens 2 Personen sein (nachfolgend auch bei mehreren Personen nur „Bieter“ genannt)
- Bieter dürfen ausschließlich Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben für wenigstens 10 Jahre einziehen werden (Eigennutzung). Soll ein Gebäude aus zwei Wohneinheiten bestehen, muss mindestens eine Wohnung mit Erstwohnsitz von dem / den Erwerbern bewohnt werden.
- Der Bieter muss bei Zuteilung eines Bauplatzes bzw. Erwerber im Kaufvertrag sein.
- Der Bieter muss zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe volljährig und voll geschäftsfähig sein.

Voraussetzungen und Bedingungen

Weiterhin müssen die folgenden aufgeführten Bedingungen von dem Bieter bzw. Erwerber erfüllt werden. Die Sicherung erfolgt sowohl über die vertragliche Vereinbarung beim Kauf eines zugeteilten Bauplatzes zwischen der Gemeinde Birkenau und dem / den Erwerbern (notarieller Kaufvertrag) als auch über eine entsprechende Sicherung im Grundbuch.

- Bebauung, Bauverpflichtung und Frist

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich gemäß den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes möglich. Das Vorhaben muss innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages realisiert werden, d. h. bezugsfertig gebaut und mindestens eine Wohnung selbst bezogen sein. Innerhalb dieser Frist ist auch die Außenanlage herzustellen. Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung kann die Gemeinde Birkenau ein Wiederkaufsrecht geltend machen.

- Eigennutzung

Der Bieter muss den Bauplatz zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (mindestens eine Wohnung) mit zu begründetem Erstwohnsitz in der Gemeinde Birkenau erwerben. Der Bieter verpflichtet sich, das Wohngebäude (mindestens eine Wohnung) für die Dauer von 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Erstbezuges, selbst zu bewohnen. In begründeten Einzelfällen (z.B. berufsbedingt erforderlicher Umzug oder Scheidung / Trennung der Bieter) und nach vorheriger Anzeige und Genehmigung der Gemeinde Birkenau ist eine Abweichung von der Verpflichtung möglich. Bei Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung kann die Gemeinde Birkenau ein Wiederkaufsrecht geltend machen.

- **Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde Birkenau behält sich für den Fall eines Verstoßes gegen die vorgenannte Bau- und Eigennutzungsverpflichtung das Recht zum Wiederkauf des Kaufobjektes gemäß § 456 ff. BGB vor. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche bleibt unberührt. Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechtes sind Zinsvergütungen, Aufwendungen für Planung (insbesondere für Architekten, Statik, usw.) und Finanzierung dem Erwerber nicht zu ersetzen. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.

Das Wiederkaufsrecht gilt in folgenden Fällen:

- a. Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung.
- b. Bei Verstoß gegen die Eigennutzung.

- **Finanzierbarkeit**

Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von dem Bieter finanziert werden kann. Mit der Abgabe des Gebotes muss eine aktuelle (nicht älter als 4 Wochen) Finanzierungsbestätigung für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstitutes vorgelegt werden.

- **Richtigkeit der Angaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bieter gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss im Rahmen der Abgabe des Gebotes mit der Unterschrift aller Bieter bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben führen zum Ausschluss vom Bieterverfahren.

- **Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten**

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Preis für den Grund und Boden, sowie einer Ablösesumme zusammen. Die Ablösesumme umfasst den Erschließungsbeitrag und die Teilbeträge für die Abwasserbeseitigung, sowie den Wasserversorgungsbeitrag zuzüglich der Umsatzsteuer, sowie eventuell anfallende Vermessungskosten.

Die Kosten für die innere Erschließung von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude, sowie den Strom und Telekommunikationsanschluss trägt der Käufer. Die Wasser und Stromversorgung während der Bauzeit ist Sache des Erwerbers.

Die Kosten für die Beurkundung, Grunderwerbssteuer und Gebühren für ggf. erforderliche Genehmigungen trägt der Erwerber.

- **Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages an die Gemeinde Birkenau zu überweisen.

- **Belastung des Bauplatzes mit einer Finanzierungsgrundschuld**

Nach der Gemeindeordnung ist eine Belastung eines gemeindlichen Grundstückes mit einer Finanzierungsgrundschuld oder einer Hypothek im Grundbuch nicht zulässig. Die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch erfolgt daher erst gleichzeitig mit der Eintragung des Eigentumswechsels. Hierfür ist u.a. die vollständige Zahlung des Kaufpreises und der Grunderwerbssteuer erforderlich.

- **Ausschluss eines Rechtsanspruches**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Ein(e) Bieter / Bietergemeinschaft kann maximal einen gemeindlichen Bauplatz erwerben.



Checkliste

Zur Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke

Diese Checkliste hilft Ihnen zu prüfen, ob Sie die Voraussetzungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren erfüllen (1) und wie Sie am Vergabeverfahren teilnehmen können (2):

1. Erfüllung der Voraussetzungen zur Teilnahme am Vergabeverfahren

1.1 Teilnahmeberechtigte Personen (nachfolgend auch bei mehreren Personen „Bieter“ genannt)

- Alle Bieter sind zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe volljährig und voll geschäftsfähig?
Ja Nein

- Der / die Bieter werden das geplante Bauvorhaben innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig erstellen?
Ja Nein

- Der / die Bieter werden in das geplante Bauvorhaben einziehen (Eigennutzung zumindest der Hauptwohnung)?
Ja Nein

- Bei der Zuteilung eines Bauplatzes werden alle Bieter, die das Gebot als Bietergemeinschaft abgegeben haben, Vertragspartner des Kaufvertrages sein?
Ja Nein

Haben Sie mindestens eine der Fragen mit „Nein“ beantwortet, erfüllen Sie die Voraussetzungen zur Teilnahme am Vergabeverfahren nicht. In diesem Fall wird ein abgegebenes Gebot nicht berücksichtigt.

2. Teilnahme am Bieterverfahren

Bitte lesen Sie die Informationen zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken gegen Höchstgebot der Gemeinde Birkenau sorgfältig durch. Sollten Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Birkenau, Fachbereich II Bau und Umwelt, Infrastruktur, Frau Tina Meyer (Tel: 06201/39748, t.meyer@gemeinde-birkenau.de) oder Frau Sabina Weber (Tel.:06201/39761, s.weber@gemeinde-birkenau.de).

Die Gemeinde Birkenau schreibt die zu vergebenden Wohnbaugrundstücke im Rahmen dieser Vergaberichtlinie dieser Richtlinie auf der Plattform **Baupilot.com** aus. Parallel hierzu wird ein entsprechender Link zur **Plattform Baupilot.com** auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch (digital) über die **Plattform Baupilot.com** einzureichen. Der Eingang wird elektronisch bestätigt. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder eine digitale Bewerbung nicht gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform (analog) möglich