Vergaberichtlinien für Bauplätze für Geschosswohnungsbau und Ketten-/Reihenhausbebauung nach dem Höchstgebotsverfahren der Gemeinde Oberstenfeld ab dem 1. August 2023

I. Präambel

Die Vergabe kommunaler Bauplätze für den Geschosswohnungsbau ab vier Wohneinheiten und Ketten- bzw. Reihenhausbebauung ab drei Wohngebäuden richtet sich nach den vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau ab vier Wohneinheiten und Ketten- bzw. Reihenhausbebauung ab drei Wohngebäuden, sofern die kommunalen Bauplätze im Höchstgebotsverfahren veräußert werden sollen.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

II. Anwendungsbereich

Die Entscheidung über die Anwendung, die Auswahl und die Vergabe der kommunalen Geschosswohnungsbauplätze nach dieser Vergaberichtlinie erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde Oberstenfeld.

III. Zugangsvoraussetzungen

1. Jedem Bauplatzinteressenten[1] steht die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren frei. Bewerben können sich sowohl volljährige natürliche Personen als auch juristische Personen, Bauträger, Firmen und andere juristische oder natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten.

2. Finanzierungsnachweis
   Jeder Bewerbung ist eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung mit der in der Ausschreibung geforderten Höhe einer inländischen Bank beizufügen. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein. Die Finanzierungsbestätigung muss mindestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist gültig sein und von der finanzierenden/ausstellenden Bank unterschrieben sein. Finanzierungsbestätigungen von reinen Finanzberatern sind nicht ausreichend. Ein entsprechender Vordruck für die Finanzierungsbestätigung wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Bei einer Finanzierung über Eigenkapital ist ebenfalls eine entsprechende Bankbestätigung vorzulegen. Der Finanzierungsnachweis ist bis zum Ende der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) vorzulegen.

1 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.

Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

3. Referenzen
   Es sind vom Bewerber mindestens 3 Referenzen für bezugsfertige Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden zu Wohnzwecken mit dem Ziel der Weiterveräußerung oder Drittvermietung bis zum Ende der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) einzureichen.

   Bei Nichteinreichung der 3 Referenzen gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4. Versicherungen
   Verlangt wird eine Eigenerklärung des Bewerbers über das Bestehen oder Vorlage einer Bankerklärung über den Abschluss einer Haftpflichtversicherung einschließlich Vermögensschadenversicherung mit einer Mindestdeckungssumme in Höhe von 2.000.000,00 Euro je Einzelfall für Personen- und Sachschäden und für Vermögensschäden in Höhe von 1.000.000,00 Euro je Einzelfall. Die Eigenerklärung oder die Bankerklärung muss bis zum Ende der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) vorliegen.

   Bei fehlender Eigenerklärung oder Bankerklärung gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

IV. Vergabeverfahren

1. Interessierte können sich jederzeit auf eine Interessentenliste für Wohnbau der Gemeinde Oberstenfeld auf „Baupilot“ (www.baupilot.com/oberstenfeld) eintragen. Alle eingetragenen Interessenten auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn von Vermarktungen informiert.

2. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats zur Eröffnung des Verfahrens werden die Bauplatzvergaberichtlinien mit
   - Bezeichnung des Baugebiets,
   - Anzahl der zu vergebenden Plätze,
   - der Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage der Nachweise und
   - mit Hinweisen auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren ortsüblich bekannt gegeben.

3. Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist vorzugsweise elektronisch über „Baupilot“ einzureichen. Bei einer Einreichung über „Baupilot“ erfolgt die Bestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung wird erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist vorgenommen.

   Um allen Interessenten den Zugang zum Vergabeverfahren zu ermöglichen, kann die Bewerbung, einschließlich aller in der Ausschreibung geforderten Nachweise, innerhalb der dort genannten Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) alternativ in Papierform erfolgen. Die Unterlagen erhalten die Bewerber auf Anfrage nach vorheriger Terminvereinbarung unter Bauplatzvergabe@oberstenfeld.de oder Tel. 07062/261-35 innerhalb der Bewerbungsfrist bei der Gemeinde Oberstenfeld, Team Gebäude- und Flächenmanagement, Großbottwarer Straße 20, 71720 Oberstenfeld.

Die ausgefüllten Unterlagen inklusive der erforderlichen Dokumente müssen innerhalb der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) bei der Gemeinde Oberstenfeld, Team Gebäude- und Flächenmanagement, Großbottwarer Straße 20, 71720 Oberstenfeld, auf dem Postweg eingehen bzw. im Briefkasten der Gemeinde Oberstenfeld eingeworfen werden.

Maßgeblich für die Beurteilung der fristgerechten Einreichung der Bewerbung ist das Datum des Posteingangsstempels der Gemeinde Oberstenfeld. Die in Papierform eingereichten Bewerbungen werden durch die Gemeinde in das jeweilige Bewerbungsverfahren aufgenommen und berücksichtigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung wird erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist vorgenommen.

Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung per E-Mail oder wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt auch schriftlich bestätigt.

Eine Bewerbung bzw. die Einreichung der Bewerbungsunterlagen per E-Mail ist nicht möglich!

4. Bewerbung in Papierform
   Für den Fall, dass ein Bewerber seine Bewerbung in Papierform einreichen möchte, anstelle einer elektronischen Bewerbung, ist ein **separater, verschlossener Umschlag** beizufügen, in welchem auf dem Vordruck „Vergabeverfahren Geschosswohnungsbau – Dürren IV – Kaufpreisgebot“ das Kaufpreisgebot für den Bauplatz notiert ist. Dieser Umschlag muss mit der Aufschrift „**Kaufpreisangebot – Nicht öffnen!**“ versehen werden.

   Der Umschlag mit dem Kaufpreisangebot wird von der Verwaltung erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet und in das laufende Bewerbungsverfahren aufgenommen. Wird das Kaufpreisangebot nicht in einem separaten, verschlossenen und entsprechend gekennzeichneten Umschlag eingereicht oder kann das eingereichte Kaufpreisangebot nicht eindeutig zugeordnet werden, wird die Bewerbung vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen.

   Bei Änderungen in den Verhältnissen des Bewerbers oder bei Änderungen des Gebots, können bis zum Ende der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) ein aktualisierter Bewerberbogen sowie ein aktualisiertes Kaufpreisangebot eingereicht werden.

   Es ist dringend auf dem Bewerberbogen sowie auf dem Kaufpreisangebot zu vermerken, dass Änderungen vorgenommen wurden und welche Angaben bzw. welcher Bewerbungsbogen gültig ist.

   Bei Kaufpreisangeboten für mehrere Bauplätze ist für jeden Bauplatz jeweils eine Bewerbung inklusive der erforderlichen Nachweise sowie des Kaufpreisangebots einzureichen.

5. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen zum Ende der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist). Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss.

Unvollständige oder nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungsunterlagen werden ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat dies nicht zu vertreten.

6. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt freibleibend gegen Höchstgebot. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Grundstückserwerb. Der Verkauf erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmung durch den Gemeinderat.

V. Grundstücksvergabeprozess

1. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.com.

2. Nach dem Ablauf der Bewerbungsfrist erfolgt die Auswertung der eingegangenen Bewerbungen durch die Verwaltung. Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an denjenigen Bewerber, der das höchste Kaufpreisangebot je Bauplatz eingereicht hat bzw. den höchsten Rang erreicht hat. Den höchsten Rang für einen Bauplatz erhält derjenige Bewerber, der für diesen das höchste Kaufpreisangebot Euro/m² eingereicht hat.

   Bei Gebotsgleichheit werden die gebotsgleichen Bewerber zur einmaligen Abgabe eines Nachgebots aufgefordert. Auf Grundlage dieses Nachgebots wird im Anschluss daran die Rangfolge festgestellt. Sollte nach Abgabe des Nachgebots weiterhin Gebotsgleichheit bestehen, so erfolgt die Festlegung der Rangfolge mittels Losverfahren, welches notariell begleitet wird.

3. Nach Erstellung der Rangliste werden die Bauplätze entsprechend des höchsten Kaufpreisangebots bzw. des Ranglistenplatzes den zugehörigen Bewerbern zugeteilt und reserviert. Die nachrangigen Bewerber werden als Nachrücker geführt.

   Innerhalb von einer Woche nach der Aussprache der Reservierung ist die Abgabe der verbindlichen Kaufabsicht durch den Bewerber schriftlich zu bestätigen. In begründeten Einzelfällen kann auf schriftlichen Antrag die genannte Frist verlängert werden.

   Sollte die verbindliche Kaufabsicht durch den Bewerber nicht innerhalb der gesetzten Frist eingehen, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

   Der entsprechende Bauplatz wird im Anschluss daran dem nachrangigen Bewerber zum Kauf angeboten. Sollte kein Nachrücker mehr zur Verfügung stehen, so wird ein neues Vergabeverfahren begonnen.

   Sollte nach dem Ende der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) eine Bewerbung zurückgezogen werden, so wird das entsprechend Grundstück dem nachrangigen Bewerber angeboten und reserviert. Auch in diesem Fall muss eine Abgabe der verbindlichen Kaufabsicht innerhalb von einer Woche erfolgen. In begründeten Einzelfällen kann auf schriftlichen Antrag die genannte Frist verlängert werden. Sollte innerhalb der gesetzten Frist keine Bestätigung der verbindlichen Kaufabsicht erfolgen, so gilt die Bewerbung als zurückgezogen. Sollte innerhalb der gesetzten Frist die verbindliche Kaufabsicht bestätigt werden, so wird das Grundstück entsprechend zugeteilt.

4. Kaufpreisfälligkeit
   Der vollständige Kaufpreis des Bauplatzes muss innerhalb von einem Monat nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags auf das im Kaufvertrag angegebene Konto der Gemeinde eingehen. Jeder Bewerber sichert bereits mit der Angabe seiner vollständigen Bewerbung zu, den Kaufpreis innerhalb der genannten Fälligkeit zu leisten. Dies ist Voraussetzung für eine vollständige Bewerbung und wird vertraglich ebenfalls abgesichert. Die Beurkundung des Kaufvertrags soll unmittelbar nach Abschluss des Vergabeverfahrens erfolgen.

5. Allgemeiner Hinweis:
   In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen.

VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

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

1. Bauverpflichtung
   Die Bauplatzbewerber verpflichten sich vertraglich auf dem zugeteilten Baugrundstück innerhalb von 24 Monaten nach Erwerb mit dem Bau zu beginnen. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von 3 (drei) Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung). In dieser Zeit sind auch die Außenanlagen fertig zu stellen.

2. Wiederkaufsrecht / Vertragsstrafe
   Bei einem Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung sowie bei pflichtwidrig falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren kann die Gemeinde ein ihr vom Bauplatzerwerber dinglich zu sicherndes Wiederkaufsrecht ausüben. Bei einem Verstoß gegen die Bauverpflichtung durch den Bauplatzerwerber kann die Gemeinde ferner Vertragsstrafen bis zu einer maximalen Höhe von 5 % des Kaufpreises des Bauplatzes geltend machen, um den Bauplatzerwerber zur Erfüllung der Bauverpflichtung anzuhalten.

VII. Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:
Gemeinde Oberstenfeld, Großbottwarer Straße 20, 71720 Oberstenfeld
Tel.: 07062/261-35
E-Mail: bauplatzvergabe@oberstenfeld.de

Bei technischen Fragen & Problemen:
BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

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 Gemeinde Oberstenfeld und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Gemeinde hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Oberstenfeld einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.