

Vergaberichtlinie

„Mehrfamilienhäuser Nördliches Steinfeld“

Die Gemeindevertretung Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 29.01.2026 folgende Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 37 „Nördliches Steinfeld“ beschlossen:

Präambel

Im Neubaugebiet „Nördliches Steinfeld“ wurden insgesamt acht Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Es handelt sich um die Grundstücke mit den Flurstücknummern 164, 165, 168, 169 sowie 173, 174, 175, 176 (s. Lageplan im Anhang). Diese Grundstücke haben eine Größe zwischen 782 und 1.022 m² und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eichenzell. Sie sollen zum Zwecke der Bebauung unter dem bestehenden Bebauungsplan veräußert werden.

Der Verkauf bzw. die Vergabe der Grundstücke an Bauinteressenten soll im Rahmen eines Auswahlverfahrens erfolgen, das die Bedürfnisse des Kernortes an den Wohnungsmarkt und die nachfolgenden weiteren Elemente widerspiegelt.

Neben dem üblichen Wohnen, sollen im Gebiet Wohnungen für Senioren und eingeschränkte Personen sowie Wohnungen für kinderreiche Familien bzw. Alleinerziehende als Sozialwohnungen entstehen, entweder nicht gefördert oder gefördert nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG). Der gerechte, transparente und zweckmäßige Verkauf der gemeindlichen Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser, insbesondere zur Förderung von Familien bzw. Alleinerziehenden, sozialem Zusammenhalt und nachhaltiger Entwicklung steht bei dem unten beschriebenen Auswahlverfahren im Vordergrund. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt dabei nach besonderen Voraussetzungen für den Grundstückserwerb (Mindestanforderungen sowie teilweise Punktesystem).

§ 1 Zweck, Ziel und Charakter der Richtlinie

- (1) Diese Richtlinie steuert die pflichtgemäße Ermessensausübung der Gemeinde beim Verkauf gemeindlicher Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet „Nördliches Steinfeld“. Sie konkretisiert Grundsätze der Transparenz, Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung und Bestimmtheit gegenüber allen Bewerbern. Sie begründet keinen Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstücks.
- (2) Ziel ist die Schaffung eines gemischten und bedarfsgerechten Wohnungsangebots inklusive sozial gebundener Wohnungen für Senioren, Menschen mit Einschränkungen sowie kinderreiche Familien/Alleinerziehende und die zügige Realisierung innerhalb verbindlicher Fristen.

§ 2 Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für die acht gemeindeeigenen Grundstücke mit den Flurstücknummern 164, 165, 168, 169 sowie 173, 174, 175, 176 im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 37 „Nördliches Steinfeld“ zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

§ 3 Bewerbung, Zugangsvoraussetzungen

- (1) Bewerbungsberechtigt sind natürliche Personen, die einen dauerhaften Aufenthaltstitel für einen Mitgliedstaat der Europäischen Union besitzen und juristische Personen sowie sonstige rechtsfähige Gesellschaften mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union.
- (2) Bewerbungen für ein oder mehrere Grundstücke sind schriftlich beim Gemeindevorstand Eichenzell, Schlossgasse 4, 36124 Eichenzell, einzureichen. Hierdurch entsteht kein Anspruch auf den Erwerb eines Grundstücks.
- (3) Jeder Bewerber kann entweder in seiner Bewerbung für ein Grundstück mehrere Grundstücke benennen (alternativ) oder sich auf mehrere Grundstücke bewerben (kumulativ). Zunächst erhält jedoch jeder Bewerber nur ein Grundstück, unter Berücksichtigung der Auswahl gemäß § 6 bzw. § 7.
- (4) Der Bewerber verpflichtet sich, das Grundstück auf seinen Namen zu erwerben. Er muss zugleich Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag sein. Eine Übertragung des Grundstücks auf Dritte vor Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) ist ausgeschlossen (s. § 6 Abs. 1 Buchst. c) und § 7 Abs. Abs. 1 Buchst. d)).

§ 4 Verfahren

- (1) Die berücksichtigungsfähigen Bewerbungen werden vom Gemeindevorstand nach den unter § 6 und § 7 genannten Auswahlkriterien ausgewertet.
- (2) Im Falle des § 6 erfolgt die Auswertung bei Vorliegen der Mindestvoraussetzungen nach Punkten. Die Höhe der erreichten Punkte ist hierbei entscheidend. Es wird eine Rangliste erstellt. Je höher die Punktzahl, desto weiter vorn liegt der Platz auf der Rangliste. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
- (3) Im Falle des § 7 erfolgt die Auswertung bei Vorliegen der Mindestvoraussetzungen durch Los.
- (4) Restgrundstücke, die nach Zuteilung gemäß den obigen Absätzen sowie nach § 3 Abs. 2 übrigbleiben, werden unter den vorhandenen berücksichtigungsfähigen Bewerbungen um mehr als ein Grundstück im Losverfahren zugeteilt. Jeder Mehrfachbewerber erhält dann zunächst wieder maximal ein weiteres Grundstück.
- (5) Bleiben danach immer noch Grundstücke übrig und bestehen weitere Mehrfachbewerbungen (hier: Bewerbungen auf mehr als zwei Grundstücke), so wiederholt sich der Vorgang, bis alle Grundstücke vergeben worden sind oder alle Bewerbungen hinsichtlich deren Grundstückzahl, auf die sich beworben wurde, Erfolg hatten, je nach dem, was früher eintritt.
- (6) Nach erfolgter Auswertung und Zuteilung erstellt der Gemeindevorstand ein Verzeichnis über die Reihenfolge der Bewerber, nach der die zum Verkauf zur Verfügung stehenden Baugrundstücke den Bewerbern angeboten werden und informiert die Bewerber hierüber.

- (7) Erfolgreiche Bewerber haben ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Information aus Abs. 6 innerhalb von zwei Wochen den Abschluss des Kaufvertrages zu bestätigen. Anschließend erfolgt die Mitteilung an das Notariat zur Festlegung eines Beurkundungstermins. Innerhalb von drei Monaten nach der Auswahlentscheidung ist der Kaufvertrag notariell zu beurkunden.
- (8) Kommt ein Kaufvertrag nicht zustande, werden wieder freiwerdende Grundstücke den jeweiligen Nachrückern angeboten.

§ 5 Verkaufsabwicklung

- (1) Es wird einen einheitlichen Standardkaufvertrag geben.
- (2) Die Gemeinde Eichenzell wird das Notariat bestimmen.
- (3) Das Grundstück wird erschlossen verkauft. Das Gebiet ist nicht an das Gasnetz angeschlossen. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für Strom und Telekommunikation, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgerechnet werden. Weiterhin nicht enthalten sind sämtliche Kosten und Abgaben in Bezug auf die Erschließung mit Abwasser und Frischwasser, die ebenfalls vom jeweiligen Versorgungsträger direkt mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgerechnet werden. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern in Bezug auf den Grundstückskauf trägt der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis.
- (4) Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe des Grundstücks geführt, ist das Grundstück auf Kosten des Bewerbers an die Gemeinde Eichenzell zurückzugeben.

§ 6 Grundstücke 164, 165, 168, 169: Mindestanforderungen, Auswahl und Umsetzungsfristen

- (1) Bewerbungen für die Grundstücke 164, 165, 168 und 169 müssen folgende Mindestanforderungen bzw. Voraussetzungen erfüllen:
 - a) Mindestens 25 % der gesamten Wohnfläche sind als Sozialwohnungen zu errichten (gefördert nach dem HWoFG oder nicht gefördert).
 - b) Mindestens 80 % der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell erforderlichen Stellplätze sind zu realisieren; es sind max. 20 % ablösbar, aber nur, soweit dies nach der Stellplatzsatzung bzw. baurechtlich zulässig ist (ein Ablöseanspruch besteht nicht).
 - c) Eine Eigentumsübertragung eines Grundstücks ist sowohl im Ganzen als auch in Teileigentum nach vollständiger Fertigstellung der Bebauung (Bezugsfertigkeit) zulässig.
- (2) Die Auswahl der Bewerber erfolgt auf Grundlage der folgenden Punktwertung:

| | Punkte pro verbindlich zugesagter Sozialwohnung |
|---|---|
| Sozialwohnung \leq 75,00 m ² Wohnfläche | 1 |
| Sozialwohnung $>$ 75,00 m ² Wohnfläche (für 4 Personen) | 2 |

Die Punkte werden je Grundstück addiert.

- (3) Bei Punktgleichheit für ein Grundstück entscheidet das Los.

(4) Der Baubeginn hat spätestens 3 Jahre, die Fertigstellung der Bebauung (Bezugsfertigkeit) spätestens 5 Jahre nach Kaufvertragsunterzeichnung zu erfolgen. Andernfalls ist das unbebaute Grundstück auf Verlangen der Gemeinde gegen Erstattung des Kaufpreises und auf Kosten des Bewerbers zurückzugeben. Es wird zudem ein pauschales Bearbeitungsentgelt in Höhe von 2.000,00 € fällig.

§ 7 Grundstücke 173, 174, 175, 176: Mindestanforderungen, Auswahl und Umsetzungsfristen

- (1) Bewerbungen für die Grundstücke Flurstücknummern 173, 174, 175 und 176 müssen folgende Mindestanforderungen bzw. Voraussetzen erfüllen:
 - a) Es sind mindestens 4 Wohnungen je Grundstück zu errichten.
 - b) Jede Wohnung muss eine Wohnfläche von mindestens 80 m² aufweisen.
 - c) Alle gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell erforderlichen Stellplätze sind zu realisieren (keine Ablösung möglich).
 - d) Die Veräußerung eines Grundstücks ist sowohl im Ganzen als auch in Teileigentum nach vollständiger Fertigstellung der Bebauung (Bezugsfertigkeit) zulässig.
- (2) Bei mehreren Bewerbern für ein Grundstück entscheidet das Los.
- (3) Der Baubeginn hat spätestens 2 Jahre, die Fertigstellung der Bebauung (Bezugsfertigkeit) spätestens 4 Jahre nach Kaufvertragsunterzeichnung zu erfolgen (Bebauungsverpflichtung). Andernfalls ist das unbebaute Grundstück auf Verlangen der Gemeinde gegen Erstattung des Kaufpreises und auf Kosten des Bewerbers zurückzugeben. Es wird zudem ein pauschales Bearbeitungsentgelt in Höhe von 2.000,00 € fällig.

§ 8 Änderung und Abweichungen

- (1) Änderungen der Richtlinie werden von der Gemeindevertretung beschlossen.
- (2) Abweichungen von dieser Richtlinie im Einzelfall, die deren Grundzüge nicht berühren, sind nur aus zwingenden Gründen des Allgemeinwohls zulässig und durch den Gemeindevorstand herbeizuführen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Verabschiedung durch die Gemeindevertretung am 30.01.2026 in Kraft.

Eichenzell, den 30.01.2026



Johannes Rothmund
Bürgermeister



Peter Happ
Erster Beigeordneter

Anhang

Lageplan

