

Regularien zur Vergabe von Grundstücken im Bieterverfahren

Stadt Freudenstadt

- Musbacher Str. 51 -

1. Allgemeine Informationen

Die Stadt Freudenstadt veräußert im Wege eines öffentlichen Bieterverfahrens folgende Grundstücke als wirtschaftliche Einheit einschließlich dem darauf befindlichen Gebäude:

a) Musbacher Str. 51 in 72250 Freudenstadt (Mietwohngebäude), Flst. 1472/6, Gemarkung Freudenstadt

Verkehrswert: 263.000,00 €

b) Verkehrsfläche in 72250 Freudenstadt, Flst. 1472/4, Gemarkung Freudenstadt

Verkehrswert: 5.450,00 €

Die Grundstücke stehen in funktionalem Zusammenhang und werden gemeinschaftlich genutzt. Eine getrennte Veräußerung ist nicht vorgesehen.

2. Grundsätze des Verfahrens

Das Verfahren dient der transparenten und diskriminierungsfreien Vergabe der Grundstücke.

Die Vergabe erfolgt unter Berücksichtigung:

- der Höhe des Kaufpreisgebots
- der eingereichten Nutzungskonzepte
- der städtebaulichen und öffentlichen Zielsetzungen der Stadt Freudenstadt

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Die Stadt behält sich vor, das Verfahren jederzeit aufzuheben oder ohne Zuschlag zu beenden.

3. Zugang zum Verfahren (digital und analog)

Die Teilnahme erfolgt vorrangig über die Online-Plattform Baupilot.

Der Bewerbungszeitraum wird gesondert im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Freudenstadt sowie auf der Homepage der Stadt Freudenstadt veröffentlicht.

Alternativ ist eine Bewerbung auch in folgender Form möglich:

- schriftlich per Post oder
- persönlich bei der Stadtverwaltung Freudenstadt

Die schriftlichen oder persönlich eingereichten Bewerbungen sind in einem verschlossenen, eindeutig gekennzeichneten Umschlag („NICHT ÖFFNEN – Bieterverfahren Grundstücke“) einzureichen.

Die Umschläge sind bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist ungeöffnet und getrennt von laufenden Verwaltungsvorgängen aufzubewahren.

Eine Öffnung der Papierbewerbungen erfolgt erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist durch die zuständige Stelle der Stadtverwaltung.

In diesen Fällen erfolgt die Übertragung der Angaben in das digitale Verfahren durch die Verwaltung.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist in allen Fällen der Eingang bei der Stadtverwaltung.

4. Gebotsabgabe und Frist

Es ist ein Gesamtgebot für beide Flurstücke gemeinsam abzugeben.

Einzelgebote für die Flurstücke sind nicht vorgesehen.

Die Abgabe der Gebote ist ausschließlich innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist möglich. Maßgeblich ist der fristgerechte Eingang bei der Stadtverwaltung bzw. im System Baupilot. Nach Ablauf der Frist eingehende Gebote werden nicht berücksichtigt.

5. Mindestgebot

Das Mindestgebot beträgt insgesamt:

268.450 €

(Summe der gutachterlich ermittelten Verkehrswerte)

6. Pflichtbestandteile der Bewerbung

Jede Bewerbung muss enthalten:

- a) Gesamtgebot für beide Flurstücke
- b) Nutzungskonzept (kurze, nachvollziehbare Darstellung)
- c) Finanzierungsnachweis eines deutschen Kreditinstituts oder Eigenmittelbestätigung

Unvollständige Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen.

7. Ablauf des Verfahrens

7.1 Prüfung der Bewerbungen

Die Stadt prüft die eingegangenen Bewerbungen auf Vollständigkeit und Zulässigkeit.

7.2. Nachweise und Unterlagen

Die Stadt ist berechtigt, zur Prüfung der Angaben jederzeit weitere geeignete Nachweise anzufordern. Diese sind innerhalb einer von der Stadt gesetzten Frist vorzulegen. Sollten die Nachweise nicht fristgerecht nachgereicht werden, behält sich die Stadt den Ausschluss der Bewerbung vom Verfahren vor.

7.3 Rangbildung

Die vorläufige Rangfolge richtet sich nach der Höhe des abgegebenen Gesamtgebots.

7.4 Konzeptprüfung

Die eingereichten Nutzungskonzepte werden durch die Verwaltung geprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

7.5 Vergabeentscheidung

Die endgültige Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat.

Dabei werden insbesondere berücksichtigt:

- Höhe des Gebots
- Qualität und Plausibilität des Nutzungskonzepts
- städtebauliche Zielsetzungen
- sonstige öffentliche Belange

Der Gemeinderat ist nicht an die Rangfolge der Gebote gebunden, sofern sachliche Gründe (insbesondere aus dem Nutzungskonzept oder öffentlichen Interessen) eine abweichende Entscheidung rechtfertigen.

7.6 Gebotsöffnung / Verfahrenssicherheit

Die Öffnung und Auswertung aller Angebote erfolgt erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist durch die zuständige Stelle der Stadtverwaltung.

Digitale Angebote über die Plattform Baupilot sind bis zum Fristablauf technisch gesperrt und erst danach einsehbar.

Die Öffnung der Papierangebote erfolgt in einem dokumentierten Verwaltungsvorgang nach Fristablauf.

7.7 Gebotsgleichheit

Bei identischen Höchstgeboten entscheidet der Gemeinderat anhand der Nutzungskonzepte. Eine persönliche Vorstellung der Bewerber im Gremium kann zugelassen werden.

8. Kaufpreisaufteilung

Der Gesamtkaufpreis wird im notariellen Kaufvertrag wie folgt aufgeteilt:

- Flurstück 1472/6 (Mietwohngebäude): 98 %
- Flurstück 1472/4 (Verkehrsfläche): 2 %

Die Aufteilung erfolgt entsprechend dem Verhältnis der gutachterlich ermittelten Verkehrswerte.

9. Nachrückregelung

Nicht berücksichtigte Bieter rücken in der Rangfolge nach, sofern der jeweils vorrangige Bieter nicht zum Vertragsabschluss kommt.

10. Datenschutz

Mit der Teilnahme erklärt sich der Bewerber einverstanden, dass die für das Verfahren erforderlichen Daten auch dem Gemeinderat bzw. der entsprechenden Ausschüsse in nichtöffentlicher Sitzung zugänglich gemacht werden.

11. Bieteridentität / Gesellschaftsgründung

Bewerben sich natürliche Personen mit der Absicht, eine Gesellschaft (z. B. GmbH) zur Durchführung des Vorhabens zu gründen oder einzusetzen, ist dies zulässig, sofern die wirtschaftliche und inhaltliche Verantwortung für das Vorhaben im Wesentlichen unverändert bei den Bewerbern verbleibt. Der Gedanke der Gründung einer Gesellschaft ist im Konzept unter Nennung der gründenden Gesellschafter kurz darzulegen.

Eine Übertragung des Zuschlags auf eine noch zu gründende oder bereits bestehende Gesellschaft bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Freudenstadt.

Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass:

- die Gesellschafterstruktur im Wesentlichen unverändert bleibt
- das eingereichte Nutzungskonzept unverändert umgesetzt wird
- keine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eintritt

Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.

Ein nachträglicher vollständiger Austausch des wirtschaftlich verantwortlichen Bieters ist ausgeschlossen.

12. Richtigkeit der Angaben / Versicherung / Sanktionen

Die Bewerber versichern die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben.

Die Stadt behält sich vor, im Falle begründeter Zweifel an der Richtigkeit der Angaben eine eidesstattliche Versicherung zu verlangen.

Unrichtige oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Verfahren führen, insbesondere bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschangabe.

Die Stadt behält sich im Falle vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falschangaben die Geltendmachung gesetzlicher Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, vor.

13. Finanzierungsnachweis eines deutschen Kreditinstituts oder Eigenfinanzierungsbestätigung:

Der Finanzierungsnachweis ist zwingende Teilnahmevoraussetzung. Fehlt dieser oder ist er nicht belastbar, kann der Bewerber vom Verfahren ausgeschlossen werden. Für die Vergabe des Grundstücks ist eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts in Höhe des abgegebenen Gebots unbedingt beizulegen, um damit die Kaufkraft des Bieters zu garantieren. Sollte das Objekt komplett durch eigene Mittel finanziert werden können, reicht eine Eigenfinanzierungsbestätigung durch das Kreditinstitut/die Bank. Hierin muss die Bank bestätigen, dass die einzusetzenden Eigenmittel in Höhe des abgegebenen Gebots vorliegen und der Bewerber darauf zugreifen kann.

14. Rechtliche Hinweise

Diese Regularien begründen keinen Anspruch auf Zuschlag oder Vertragsabschluss.

Die Stadt behält sich vor, in begründeten Fällen Abweichungen zuzulassen, sofern die Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz und Wirtschaftlichkeit gewahrt bleiben.

Haben Sie noch Fragen zum Bieterverfahren?

Dann wenden Sie sich an Lisa Schuler (07441/890-941 oder lisa.schuler@freudenstadt.de)