



## Vergaberichtlinien zur Vergabe nach Höchstgebot im Baugebiet „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung verschiedener Sprachformen (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht und soll alle gleichermaßen wertschätzen.

Im Bebauungsplangebiet „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ kommt ein freier Bauplatz zur Vermarktung. Die Lage und das Flächenmaß des Bauplatzes sind im beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Da die Vergabe eines einzelnen Bauplatzes in einer bereits vorhandenen und gefestigten Siedlungsstruktur des Bebauungsplangebiets „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vergabeziele der Stadt Weingarten hat und der Bauplatz ohne ein langwieriges Verfahren vergeben werden soll, hat sich der Gemeinderat für die Vergabe nach Art des Höchstgebotes entschieden.

### Verfahren

- Über das Verfahren wird auf der Homepage der Stadt Weingarten, sowie im Amtsblatt der Stadt Weingarten „Weingarten im Blick“, informiert. Die **Vermarktung** erfolgt über die Immobilienportale **„Immowelt“** ([www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)) und **„ImmoScout24“** ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)). Eine **Bewerbung** ist bevorzugt über das **Online-Portal „Baupilot“** ([www.baupilot.com/Weingarten](http://www.baupilot.com/Weingarten)) einzureichen. Alternativ können die vollständigen Bewerbungsunterlagen bei der Stadt Weingarten, Abteilung 1.3 - Grundstücksverkehr, Rechtswesen und Geschäftsstelle Gremien (Rathaus), in gedruckter Form abgeholt und anschließend ausgefüllt in Schriftform postalisch über die Stadt Weingarten, Kirchstraße 1, 88250 Weingarten eingereicht werden. Sie können Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen auch in den Briefkasten der Stadt Weingarten einwerfen.
- Bewerbungen sind möglich, **von Montag, 28.04.2025, 12:00 Uhr bis Donnerstag, 05.06.2025, 16:00 Uhr.**
- Es handelt sich um eine **Ausschlussfrist**, d.h. Bewerbungen, die nach der Frist (**05.06.2025, 16:00 Uhr**) eingehen (maßgebend ist das Datum und die Uhrzeit des Eingangs bei der Stadtverwaltung Weingarten), können nicht berücksichtigt werden.
- Jeder zur Vergabe gegen Höchstgebot zugelassene Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften erhalten aus Datenschutzgründen für die Vergabe einen Nummerncode. Der meistbietende Bewerber erhält den Zuschlag für das Grundstück. Es werden bei der Vergabe die weiteren niedrigeren Gebote nacheinander aufgelistet, die im Falle des nicht Zustandekommens eines Kaufvertrags in der gezogenen Reihenfolge nachrücken.

### Geplanter Ablauf

- Montag, 28.04.2025, 12:00 Uhr: Beginn der Bewerbungsfrist
- Donnerstag, 05.06.2025, 16:00 Uhr Ende der Bewerbungsfrist
- Gebotsauswertung der Bewerbungen: Freitag, 06.06.2025, 10:15 Uhr
- Im Anschluss an die Gebotsauswertung werden alle Bewerber über das Ergebnis schriftlich oder elektronisch benachrichtigt
- 10-tägige Annahmefrist des Höchstbietenden (bis Mittwoch, 18.06.2025 um 17:00 Uhr)
- Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt ca. 4 - 6 Wochen nach der Gebotsauswertung, voraussichtlich Mitte Juli 2025
- Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Bewerberverhältnisse ist der 05.06.2025, 16:00 Uhr

## Vergaberichtlinien

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Vergabetyp:               | Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren)   |
| Lage:                     | Köpfinger Straße (Baugebiet "Köpfinger Straße - Am oberen Bürgerholz"), 88250 Weingarten  |
| Flurstücke und Größe:     | Flurstück Nr. 787/9 mit einer Fläche von 1.122 m <sup>2</sup> , Flurstück 798/0 mit einer Fläche von 1.505 m <sup>2</sup> und eine Teilfläche von Flurstück 3044/0 mit einer Fläche von ca. 100 m <sup>2</sup> , somit eine Gesamtfläche von ca. 2.727 m <sup>2</sup> . |
| Anzahl der Wohneinheiten: | mindestens 18 Wohneinheiten   |
| Bauweise:                 | gem. Bebauungsplan 166 "Köpfinger Straße - Am oberen Bürgerholz"  |

Die notwendigen Unterlagen zum Bebauungsplan 166 „Köpfinger Straße - Am oberen Bürgerholz“ stehen auf der Internetseite [www.baupilot.com/Weingarten](http://www.baupilot.com/Weingarten) zur Verfügung oder können nach telefonischer Voranmeldung im Bauordnungsamt (Tel. 0751/ 405 195) der Stadt Weingarten eingesehen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Weingarten hat u.a. folgende Vergabekriterien in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.02.2025 beschlossen:

- Das **Mindestgebot** für die Flurstücke Nr. 789/0, Nr. 798/0, sowie einer Teilfläche von Flurstück Nr. 3044/0 (insgesamt 2.727 m<sup>2</sup>) wird auf  
**insgesamt 1.215.580,- €**  
festgelegt (zzgl. des Anschlussbeitrag-Abwasserbeitrages).

Das Mindestgebot stellt sich wie folgt zusammen:

- ✓ Baufläche (im Bebauungsplan als WA 1 bezeichnet) - 2.203 m<sup>2</sup> x 550 €/ m<sup>2</sup>  
= 1.211.650,- €
- ✓ Private Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Gehölzerhalt) 524 m<sup>2</sup> x 7,50 €/m<sup>2</sup>  
= 3.930,- €

Somit ergibt sich ein Mindestgebot (Mindestkaufpreis) von (1.211.650,- € + 3.930,- €)

1.215.580,- € (zzgl. des Anschlussbeitrag-Abwasserbeitrages).

- Im Kaufpreis bereits enthalten sind die Erschließungsbeiträge gemäß § 20 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG B.-W.), i. V. mit §§ 33 ff. KAG B.-W. und der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Erschließungsbeitragsatzungen der Stadt Weingarten. Die Gesamtfläche gemäß Grunderwerbsplan vom 21.01.2025 gilt als über die Köpfinger Straße als erschlossen.
- Im Kaufpreis nicht enthalten ist der Anschlussbeitrag-Abwasserbeitrag gemäß § 20 Abs. 1 KAG B.-W., i. V. mit §§ 29 ff. KAG B.-W. und der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Abwassersatzungen der Stadt Weingarten. Derzeit können der Kanalbeitrag auf 5.141,08 € und der Klärbeitrag auf 1.390,62 € beziffert werden. Die Summe können nach der tatsächlichen Festlegung der Bebauung noch abweichen.
- Der Vertragsgegenstand ist im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lastenfrei bezüglich Forderungen aus Kostenbeiträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 135a Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz.
- Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden.
- Der Mindestkaufpreis wird somit inkl. derzeitigem Kanalbeitrag (ca. 5.141,08 €), sowie derzeitigem Klärbeitrag (ca. 1.390,62 €) auf insgesamt mindestens 1.222.111,70 € festgelegt (zzgl. den Kaufnebenkosten).
- Die Kaufnebenkosten (u.a. Anschlussbeiträge (Kanal- und Klärbeitrag), Notarkosten, Grunderwerbssteuer) werden allein von dem etwaigen Käufer getragen.
- Das Grundstück ist nicht vermessen. Eine Vermessung wird im Rahmen des Veräußerungsprozesses und nach Fertigstellung der Erschließung des Gesamtareals final erfolgen.
- Es besteht die verpflichtende Vorgabe, dass 18 Wohneinheiten auf dieser Fläche errichtet werden müssen gemäß Bebauungsplan BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“. Bei den Bewerbungsunterlagen muss zwingend eine fachmännische Planzeichnung beigefügt werden mit dem Inhalt, dass auf dieser Fläche 18 Wohneinheiten errichtet werden.
- Bei Erfüllung der Vorgaben und gleichlautendem Höchstgebot entscheidet das Los. Dem Meistbietenden wird, nach der Gewinnbenachrichtigung (Zugangsdatum), eine 10-tägige Frist zur schriftlichen/postalischen Rückmeldung (Annahme) eingeräumt. Erfolgt keine Rückmeldung in der 10-tägigen Frist oder kommt im Nachhinein kein Grundstückskaufvertrag zustande, werden die weiteren Mitbieter je nach ihrer Gebotshöhe nachrücken.

- Die Gebotsauswertung der Bewerbungen erfolgt nach Ablauf der Bewerbungsfrist am 06.06.2025, 10:15 Uhr im Rahmen eines öffentlichen Termines, im Amtshaus, Kirchstraße 2, 1. OG, großer Sitzungssaal, durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung Weingarten (Sechs-Augen-Prinzip). Das Ergebnis der Gebotsauswertung wird anonym (Nummerncode) auf der Homepage der Stadt Weingarten veröffentlicht.
- Bewerbungen sollten bevorzugt über die Online-Plattform Baupilot (Firma Baupilot GmbH) eingereicht werden.
- Bei schriftlichen Bewerbungen müssen die Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaften einen Fragebogen als Bewerbungsformular inkl. Datenschutzerklärung sowie eine Finanzierungsbestätigung ausgefüllt und unterzeichnet abgeben.

### **Sicherung des Vergabezweckes und weitere Bedingungen und Regelungen**

Die folgend aufgeführten Bedingungen müssen von Bewerbern bzw. der Bewerbergemeinschaft beim Erwerb des Bauplatzes erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt über die vertragliche Vereinbarung im notariellen Kaufvertrag über den Bauplatz zwischen der Stadt Weingarten und dem Gewinner des Bieterverfahrens.

- Folgende Kriterien werden, nach der Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren), im Grundstückskaufvertrag geregelt:
  - a. **Baubeginn:** der Käufer (Meistbietende) muss innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsschluss mit dem Bau beginnen und nach Ablauf von weiteren zwei Jahren ab Baubeginn muss das Wohngebäude bezugs- bzw. gebrauchsfertig errichtet sein.
  - b. **Vertragsstrafe:** wird die Regelung des Baubeginnes bzw. der Baufertigstellung nicht eingehalten, behält sich die Stadt Weingarten eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises (Höchstgebot) vor. Dieser Betrag (10 % des Kaufpreises) wird dinglich im Grundbuch in Form einer Sicherungshypothek gesichert.
  - c. **Wiederkaufsrecht:** wird die Regelung des Baubeginnes bzw. der Baufertigstellung nicht eingehalten, behält sich die Stadt Weingarten ein Wiederkaufsrecht, das dinglich im Grundbuch gesichert wird, vor.
  - d. **Kostenregelung bei Rückabwicklung:** wird eine etwaige Rückabwicklung durch die Stadt Weingarten erfolgen, trägt der jetzige Käufer sämtliche damit verbundenen Kaufkosten (u.a. Kaufnebenkosten).
- Eine Bebauung des Grundstücks hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ zu erfolgen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle von den Bewerbern bzw. der

Bewerbergemeinschaft gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen.

- Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bieterverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Die Kosten sind von den Bewerbern bzw. der Bewerbergemeinschaft zu tragen.
- Die Verwaltung wird nach erfolgtem Bieterverfahren mit den weiteren vertraglichen Ausarbeitungen und dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages unter Berücksichtigung der gängigen Kriterien (u.a. Baubeginn, Vertragszweck, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe) fortfahren.

### **Bewerbung (Voraussetzungen und Bedingungen)**

Eine Bewerbung ist bevorzugt über das Online-Portal Baupilot einzureichen. Alternativ können die Bewerbungsunterlagen bei der Stadt Weingarten in gedruckter Form abgeholt und anschließend ausgefüllt in Schriftform über die Stadtverwaltung eingereicht werden.

Die Abgabe einer etwaigen schriftlichen Bewerbung muss in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift **„Bewerbung für Vergabe nach Bieterverfahren im Baugebiet „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“** erfolgen. Der Bewerbungsbogen kann unter [www.baupilot.com/Weingarten](http://www.baupilot.com/Weingarten) ausgefüllt oder bei der Stadt Weingarten (EG-Rathaus) abgeholt werden. Beim schriftlichen Verfahren müssen die Bewerber einen Fragenbogen als Bewerbungsformular sowie die Datenschutzerklärung ausgefüllt und unterzeichnet abgeben. Beim schriftlichen Verfahren sind die Bewerbungen von allen Bewerbern zu unterschreiben.

Am Bieterverfahren können Personen teilnehmen, die das 18. Lebensjahr (volljährig) vollendet haben. Pro gemeinsam geführten Haushalt ist eine Bewerbung zulässig. Ehepaare und eingetragene Lebensgemeinschaften können sich ebenfalls nur mit einer gemeinsamen Bewerbung bewerben. Mehrfachbewerbungen oder getrennte Bewerbungen eines Haushalts zur Erhöhung der Chancen sind ungültig und nehmen nicht an der Verlosung teil. Die Angaben der Bewerbung müssen (Stichtag zur Bewertung der Bewerberverhältnisse ist der 05.06.2025, 16:00 Uhr) vollständig und wahrheitsgemäß sein. Sind Bewerbungen zum Ablauf der Bewerbungsfrist unvollständig, gelten diese als zurückgenommen und nehmen nicht am Bieterverfahren teil (weitere Informationen unter „antragsberechtigter Personenkreis“).

### **Planzeichnungen**

Als Vorgabe, die vorangestellt wird zur Gebotsabgabe, ist die Zusicherung der Bieter/Bewerber festzustellen, dass auf dieser Fläche 18 Wohneinheiten errichtet werden, um dem Wunsch der Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet gerecht zu werden. Es wird insoweit eine fachmännische Planzeichnung im Rahmen des Bewerbungsverfahrens verlangt, die Baukörper und Wohneinheiten aufzeigt gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes. Diese fachmännische Planzeichnung ist eine zwingende Voraussetzung für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren. Die fachmännische Planzeichnung ist Teil der Bewerbungsunterlagen und muss mit der

Bewerbung zum Abgabestichtag (05.06.2025, 16:00 Uhr) eingegangen sein. Bei einem Fehlen der fachmännischen Planzeichnung gilt die Bewerbung als zurückgenommen bzw. wird automatisch nicht am Verfahren teilnehmen.

### **Finanzierungsbestätigung**

Der Bewerbung ist eine aktuelle Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes in Höhe von mindestens 2.500.000,00 € beizufügen. Verwenden Sie hierfür bevorzugt den Vordruck der Stadtverwaltung Weingarten oder ein individuelles Schreiben Ihres deutschen Kreditinstitutes. Die Antragsteller bestätigen mit der Finanzierungsbestätigung, dass für das Grundstück „Köpfinger Straße– Am oberen Bürgerholz“ die Gesamtfinanzierung in Höhe von mindestens 2.500.000,00 € gesichert ist. Liegt die Finanzierungsbestätigung bis Ablauf der Bewerbungsfrist nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

### **Antragsberechtigter Personenkreis**

Beim Bewerberverfahren können die Bewerbungen von natürlichen Personen oder der Zusammenschluss von natürlichen Personen als Bewerbergemeinschaft oder von juristischen Personen berücksichtigt werden.

- Ausgeschlossen von der Antragstellung sind Personen (Antragsteller), die die Flurstücke für Dritte erwerben möchten.
- Antragsteller können eine Person (Einzelbewerbung) oder zwei Personen mit gemeinsamer Bewerbung (Bewerbergemeinschaft) oder juristische Personen sein.
- Der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft müssen zum Zeitpunkt der Abgabe der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sein. Eine Bewerbergemeinschaft muss gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bewerbergemeinschaft in dem Bewerberverfahren bevollmächtigten Vertreter schriftlich bestimmen.
- Der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft müssen bei einem etwaigen Abschluss eines Kaufvertrages als Vertragspartner bzw. als Erwerber/Käufer im Kaufvertrag auftreten.

### **Gebotsauswertung**

Bei der Gebotsauswertung werden alle Bewerbungen der Antragsteller (Bewerber und Mitbewerber bzw. Bewerbergemeinschaften) berücksichtigt, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die hier aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Die Bewerbung muss zum Ablauf der Bewerbungsfrist (05.06.2025, 16:00 Uhr) bei der Stadt Weingarten eingereicht/ abgegeben worden sein.

Die Gebotsöffnung wird im Rahmen eines öffentlichen Termins im Amtshaus, Kirchstraße 2, 1. OG, großer Sitzungssaal, durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung Weingarten durchgeführt. Die

Veröffentlichung des Ergebnisses erfolgt anonym unter Angabe des Nummerncodes auf der Homepage der Stadt Weingarten.

Jeder zur Vergabe gegen Höchstgebot zugelassene Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften erhalten aus Datenschutzgründen für die Vergabe einen Nummerncode. Der meistbietende Bewerber erhält, nach Prüfung der verpflichtenden einzureichenden Bewerbungsunterlagen (u.a. Planzeichnung, Finanzierungsbestätigung) den Zuschlag für das Grundstück. Es werden bei der Vergabe die weiteren niedrigeren Gebote nacheinander aufgelistet. In dieser Reihenfolge werden die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften benachrichtigt, falls der vorher mehrbietende Bewerber auf sein Kaufrecht verzichtet bzw. kein Kaufvertrag zustande kommt. Kommt auch kein Kaufvertrag mit den anderen Bewerbern zustande, wird das Vergabeverfahren gegen Höchstgebot erneut durchgeführt. Bei gleichlautenden Höchstgeboten entscheidet das Los.

Nachdem im Rahmen des öffentlichen Termins die Gebote geöffnet wurden, werden der höchstbietende Bewerber bzw. die höchstbietende Bewerbergemeinschaft informiert. Der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft muss der Stadtverwaltung Weingarten innerhalb einer Frist von 10 Tagen eine definitive Entscheidung mitteilen, ob das Grundstück gekauft wird. Sofern der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft die Entscheidung zum notariellen Kauf nicht innerhalb der vorgegebenen Frist mitteilen, geht die Stadtverwaltung davon aus, dass kein Kaufinteresse besteht. In diesem Fall bietet die Stadtverwaltung das Gebäude dem Bewerber bzw. der Bewerbergemeinschaft an, der/die das nächstgrößte Gebot abgegeben hat.

gez.

Stadt Weingarten

Weingarten, 25.04.2025