

Mehrfamilienhaus-Quartiere „Mittlere Braike“ –Höchstgebotverfahren

Angrenzend an die Wohngebiete „Nördlicher Ortsrand“ sowie die Bebauung im Bereich des Kieswegs entsteht in der Gemeinde Unterensingen innerorts ein attraktives Wohngebiet – die „Mittlere Braike“.

Das Baugebiet „Mittlere Braike“ umfasst ca. 3,3 ha. Es wird im Norden von vorwiegend Mehrfamilienhausbebauung des „Nördlichen Ortsrands“ begrenzt, im Osten von bestehender Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern des Kieswegs, im Süden von der Blumenstraße mit sich anschließender Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und im Westen von der Esslinger Straße. Im Wohnbaugebiet selbst ist eine große Grünfläche mit kleinerem Spielplatz vorhanden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans am 21.12.2021 und Abschluss des Bodenordnungsverfahrens fand die tiefbautechnische Erschließung von August 2022 bis Juli 2023 statt.

Die Gemeinde Unterensingen verfügt über 3 große Mehrfamilienhausquartiergrundstücke im Gebiet mit je 3 Baufenstern.

Die Bauplätze Nr. 70.1 bis 70.3 sollen gemäß einem Gemeinderatsbeschluss vorerst nicht bebaut werden und werden daher nicht angeboten.

Aus Vereinfachungsgründen und zur leichteren Lesbarkeit wird nachfolgend nur das generische Maskulin verwendet. Dies soll in keiner Weise Interessenten oder Bewerber anderen Geschlechts ausschließen oder benachteiligen. Gemeint sind jeweils juristische sowie natürliche Personen, gleichgültig welchen Geschlechts diese sind.

Vergabeverfahren und Verfahrensablauf:

Am 13.05.2024 hatte der Gemeinderat beschlossen, die Bauplätze für Mehrfamilienhausgrundstücke (Geschosswohnungsbau) im Höchstgebotsverfahren zu einem Preis von mindestens 870 €/m² zeitlich befristet anzubieten.

Die Vermarktung der Mehrfamilienhäuser richtet sich an Privatpersonen, Bauträger, Baugemeinschaften und Investoren.

Es kann auf ein oder mehrere Mehrfamilienhausquartiere (Bauplätze Nr. 50 und 60) geboten werden.

Der Käufer wird im Höchstgebotsverfahren ausgewählt. Bei der Ausschreibung der Grundstücke handelt es sich um ein Verfahren, das mit den gleichnamigen Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) nicht vergleichbar ist. Ebenso wenig handelt es sich um einen Architektenwettbewerb. Die Auswertung der Bewerbungen findet ohne Beteiligung der Bewerber statt. Mit dem Meistbietenden werden Kaufvertragsverhandlungen zu den nachfolgenden Bedingungen aufgenommen. Es besteht aufgrund des abgegebenen Angebots kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Kaufvertrags.

Eine Bewerbung kann innerhalb der Frist vom 15.06.2025 bis zum 15.07.2025 über das Internetportal „Baupilot“ unter [Baugebiete und Grundstücke in Unterensingen | baupilot.com](https://www.baupilot.com) eingereicht werden. Angebote per E-Mail oder Fax sind nicht zulässig. Sollte eine Bewerberanfrage über baupilot.com nicht möglich sein, kann bei der Gemeindeverwaltung ein Fragebogen angefordert werden. Aufwendungen für die Bewerbung liegen im Geschäftsrisiko des

Bieters. Es ist wünschenswert, dass in der Bewerbung bereits realisierte Wohnbauprojekte in ähnlicher Größe (Referenzobjekte) angegeben werden.

Der Bewerbung ist ein Gebot mit Finanzierungsnachweis beizufügen. Eine Grobplanung eines Geschosswohnungsbaus mit mindestens 6 Wohneinheiten je Baufenster ist wünschenswert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Auswahlkriterium ist das höchste Gebot. Das Mindestgebot beträgt 870 €/m². Es sind nur Gebote auf volle Eurobeträge abzugeben. Es wird entsprechend der Höhe der abgegebenen Gebote eine Rangliste erstellt. Bei gleichem Gebot von mehreren Bewerbern entscheidet das Los über den Ranglistenplatz. Mit dem Erstplatzierten in der Rangliste werden Grundstückskaufverhandlungen aufgenommen. Der Erstplatzierte wird über die Platzierung informiert und hat sich in einer bekanntgegebenen Frist von 4 Wochen schriftlich zu erklären, ob er das Grundstück erwerben möchte. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde wird entsprechend der Rangfolge mit den nachrückenden Bewerbern das Verfahren fortsetzen. Nach Zusage des Bewerbers beschließt der Gemeinderat formal die Veräußerung des Flurstücks. Anschließend erfolgt die Abwicklung der Grundstücksveräußerung.

Es können sich zum Zeitpunkt der Bewerbung nur volljährige, natürliche und vollgeschäftsfähige Personen oder juristische Personen bewerben. Bei einer Bewerbung durch zwei natürlichen Personen müssen beide Bewerber Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

Falsche, fehlende oder unvollständige Angaben oder Nachweise können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.

Kaufpreis und Finanzierung:

Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungsbeiträge für den heutigen Erschließungsstand (Erschließungsbeitrag, Wasser- und Abwasserversorgungsbeitrag). Diese sind mit der Kaufpreiszahlung abgegolten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die Anschlüsse des zu errichtenden Gebäudes ab der Grundstücksgrenze-

Die Bewerber müssen mit der Bewerbung einen Finanzierungsnachweis in Höhe des Kaufpreises vorlegen.

Sofern die Finanzierung nicht nachweislich gesichert ist, führt dies zu einem Ausschluss der Bewerbung.

Bauverpflichtung:

Die Erwerber verpflichten sich vertraglich, auf dem Baugrundstück innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags das Grundstück bezugsfertig mit einem Mehrfamilienhaus bebaut zu haben.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit auf entsprechenden Nachweis diese Verpflichtung um bis zu zwei Jahre einmalig zu verlängern.

Städtebauliche Rahmenbedingungen / Festsetzungen des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlere Braike“ sowie die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten. Der Bebauungsplan kann auf der Homepage der Gemeinde Unterensingen [Bebauungspläne | Gemeinde Unterensingen](#) sowie auf der Plattform Baugebiet Mittlere Braike MEHRFAMILIENHAUS Quartiere <https://www.baupilot.com/unterensingen> im Bereich „Dokumente“ abgerufen werden.

Je nach Planung müssen gemeindliche Stellplätze an der Blumenstraße zum Preis von 4.000 € /Stellplatz erworben werden.

Verkaufsabwicklung:

Der Gemeinderat entscheidet abschließend über den Verkauf der Baugrundstücke.

Der Bewerber wird im Falle der Zuteilung eines Baugrundstücks Vertragspartner im jeweiligen notariellen Grundstückkaufvertrag, eine Übertragung der Zuteilung auf Dritte ist ausgeschlossen.

Der Bewerber erhält nach schriftlicher Erklärung, dass er das Grundstück erwerben möchte, ein Datenblatt als Grundlage für die Fertigung eines Kaufvertragsentwurfes. Dieses ist innerhalb von 2 Wochen ausgefüllt an die Gemeindeverwaltung zurückzusenden.

Daraufhin erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf, mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb eines Monats nach Zugang des Vertragsentwurfes abzuschließen ist.

Erfolgt die Vertragsbeurkundung innerhalb dieser Frist aus Gründen nicht, die der Bauplatzbewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. die Reservierung und der Bauplatz wird wieder freigegeben. Zieht ein Bauplatzbewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, wird der Bauplatz ebenfalls wieder freigegeben.

Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb eines Monats nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Die mit dem Abschluss und der Abwicklung des Kaufvertrages sowie der Eigentumsumschreibung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern sind vom Erwerber zu tragen. Die Vermessungskosten für die Teilgrundstücke werden vom Erwerber und Verkäufer je zur Hälfte getragen.

Rücktrittsrecht:

Ein bis zu 12-monatiges Rücktrittsrecht ist unter der Bedingung möglich, dass hierfür eine monatliche Reservierungsgebühr von 3.000 Euro je Mehrfamilienhausquartier an die Gemeinde entrichtet wird.

Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe:

Kommt der Grundstückseigentümer der Bauverpflichtung innerhalb der gegebenenfalls verlängerten Frist nicht nach, so verpflichtet er sich gegenüber der Gemeinde das Grundstück an diese zu verkaufen und zu übereignen (Rückkaufsrecht).

Als Wiederkaufspreis ist der heutige Kaufpreis zuzüglich des Verkehrswertes der aufstehenden Bauwerke und sonstigen Anlagen, welcher durch einen von der zuständigen Industrie-

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Kommune.