Vergabekriterien und Richtlinien der Stadt Rutesheim

für den Verkauf von städtischen Doppelhausbauplätzen im Baugebiet „Bosch-Areal“

(Stand 21.07.2025)

1. Vorbemerkung:

Die Stadt Rutesheim möchte mit der Erschließung und dem Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen den privaten Wohnungsbau fördern und möglichst vielen jungen Familien die Verwirklichung des Wunsches nach der Errichtung eines Eigenheims ermöglichen.

Die nachstehenden Vergabekriterien dienen einer möglichst gerechten Bauplatzzuteilung nach den Zielsetzungen der Stadt Rutesheim.

Die Ausschreibung der Bauplätze erfolgt öffentlich über die Internetseite der Firma Baupilot (www.baupilot.com), die Stadtnachrichten der Stadt Rutesheim und die Homepage der Stadt Rutesheim (www.rutesheim.de).

Entsprechend § 91 Abs.1 der GemO Baden-Württemberg veräußert die Stadt Rutesheim ihre Baugrundstücke im Wohngebiet „Bosch Areal“ zum vollen Wert. Es handelt sich dabei nicht um ein Verfahren des Vergaberechts im Sinne des GWB oder der Vergabeordnung. Beim Verkauf der Grundstücke zum vollen Wert handelt die Stadt privatrechtlich und es besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes kann aus diesen Vergabekriterien nicht abgeleitet werden.

2. Auswahlverfahren und Zugangsvoraussetzungen:

- Die Bauplatzvergabe erfolgt im Losverfahren.
- Bewerber ist, wer Eigentum am Grundstück erwerben möchte und im Grundbuch eingetragen werden soll.
- Für den Kauf von einem der vier Bauplätze für Doppelhaushälften dürfen sich ausschließlich volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen bewerben, unabhängig vom aktuellen Wohnort und Arbeitsort. Juristische Personen (Firmen, Bauträger, GmbH etc.) sind für die vier Bauplätze für Doppelhaushälften nicht antragsberechtigt und werden vom Verfahren ausgeschlossen.
- Jede Person darf sich – auch zusammen mit anderen Personen (z. B. Baupartner, Lebenspartner, Ehepartner, etc. als Personengemeinschaft) um den Kauf eines Bauplatzes bewerben. Reichen eine Person oder eine Personengemeinschaft mehr als eine Bewerbung ein, werden alle Bewerbungen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

- Zielsetzung der Stadt Rutesheim ist es, vorwiegend Wohnraum für ortsansässige Bürger zur Verfügung zu stellen und zu schaffen. Zugelassen zur Auslosung werden Personen, die am 21.07.2025 ihren Hauptwohnsitz in Rutesheim haben oder sozialversicherungspflichtig mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden in Rutesheim arbeiten oder alternativ mindestens fünf Jahre ununterbrochen in Rutesheim gewohnt haben. Der Bewerbung ist eine Meldebescheinigung des Bürgeramts der Stadt Rutesheim oder eine schriftliche Bestätigung des jeweiligen Arbeitgebers beizufügen.
- Die Bewerbung auf eines der Wohnbaugrundstücke ist in der Zeit vom 15.08.2025 bis einschließlich 02.10.2025 möglich. Die Bewerbung muss mit allen erforderlichen Nachweisen bis zum Ende der Bewerbungsfrist über die Internetseite der Firma Baupilot www.baupilot.com eingereicht sein. Später eingereichte Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.
- Sofern ein Bewerber nachweislich keine Möglichkeit hat, sich online zu bewerben, wird die Stadt Rutesheim im Einzelfall die Abgabe der Bewerbung über www.baupilot.com ermöglichen, wenn der Bewerber sich innerhalb der Bewerbungsfrist bis spätestens eine Woche vor Bewerbungsschluss bei der Kämmerei meldet.
- Nach der Auslosung erhalten die ausgelosten Bewerber ein schriftliches Angebot zum Kauf des Bauplatzes. Anschließend können die Bewerber das Kaufangebot innerhalb einer Frist von vier Wochen annehmen.
- Nach dieser vier Wochen andauernden Frist zur Annahme des Kaufangebots, erhalten die nicht gelosten Bewerber eine Absage. Für den Fall, dass nicht alle gelosten Bewerber die Bauplatzzusage annehmen, wird nochmals ein Losverfahren durchgeführt. In diesem Fall startet das Bewerbungsverfahren entsprechend dieser Richtlinien erneut. Alle bisher teilgenommenen Bewerber werden erneut informiert und können sich erneut bewerben.
- Die Grundstücke werden in einer nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats oder des Verwaltungsausschusses unter den Bewerbern ausgelost. Den anwesenden Gemeinderäten werden die Namen und die Anschriften der ausgelosten Bewerber bekannt gegeben. Mit Abgabe der Bewerbung erklären sich die Bewerber damit einverstanden, dass ihre Namen und ihre Anschriften den bei der Verlosung anwesenden Gemeinderäten und Verwaltungsmitarbeitern bekannt gegeben werden.
- Die Bauplatzinteressenten erhalten folgende Bewerbungsunterlagen und bestätigen, dass sie die entsprechenden Vorschriften bei einer eventuellen Zuteilung eines Bauplatzes einhalten werden.
 - Bebauungsplan Textteil
 - Bebauungsplan zeichnerischer Teil
 - Geologisches Gutachten
 - Plan mit Nummerierung der Doppelhausbauplätze
 - Betriebssatzung der Stadtwerke Rutesheim
 - Nahwärmeanschluss- und Versorgungsvertrag
 - Preisbedingungen und Preisblatt für Hausanschlusskosten
 - Information über das „Kommunale Förderprogramm Zisternen“
 - Antrag für das „Kommunale Förderprogramm Zisternen“
 - Vergabekriterien und Richtlinien für den Verkauf von städtischen Doppelhausbauplätzen im Baugebiet „Bosch-Areal“
 - Vereinbarung über die Eckdaten zur Erstellung eines Doppelhauses
 - Musterkaufvertrag

- Von der Vergabe eines Bauplatzes ausgeschlossen werden Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder eines Wohnbauplatzes sind. Ausgenommen hiervon sind Bewerber die ihre Immobilie zur Finanzierung des Bauvorhabens einsetzen, indem sie sich dazu vertraglich verpflichten, ihre Immobilie innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu veräußern. Die Umstände weswegen eine bestehende Immobilie nicht veräußert werden kann, ist von untergeordneter Bedeutung. Das heißt im Umkehrschluss, die Regel wird eng ausgelegt und der Verkauf trotz widriger Umstände gefordert. Im Kaufvertrag wird dafür zugunsten der Stadt ein Wiederkaufsrecht oder alternativ eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart. Die Veräußerungsverpflichtung gilt auch für das Eigentum von Ehegatten, Lebenspartnern, Baupartnern und minderjährigen Kindern.

Als Wohnbauplatz im Sinne dieser Richtlinie gelten baureife Grundstücke mit gesicherter Erschließung, für die eine Baugenehmigung gemäß § 30 oder § 34 BauGB möglich ist.

- Werden unwahre Angaben zu den Eigentumsverhältnissen gemacht oder das Grundeigentum nicht wie vereinbart verkauft, hat die Stadt ein Wiederkaufsrecht oder alternativ ein Nachzahlungsrecht. Die Veräußerungsverpflichtung für vorhandenes Grundeigentum gilt auch für das Eigentum von Ehegatten, Lebenspartnern, Baupartnern und minderjährigen Kindern.
- Personen die bereits bei früheren Ausschreibungen von städtischen Baugrundstücken einen Bauplatz zugeteilt bekommen und gekauft haben, werden von der Vergabe der Grundstücke ausgeschlossen.
- Zur Verbesserung der ärztlichen Versorgung werden Ärzte, die eine Arztpraxis mit Kassenzulassung im Stadtgebiet der Stadt Rutesheim eröffnen oder übernehmen, vorrangig berücksichtigt. Die Absicht, eine Arztpraxis zu übernehmen oder zu eröffnen, muss durch einen Vertrag, konkrete Pläne und einen durch die Kassenärztliche Vereinigung zugelassenen Praxissitz nachgewiesen werden. Zudem muss sich der Arzt bzw. Facharzt dazu verpflichten, die Arztpraxis für mindestens 10 Jahre zu betreiben. Bewirbt sich ein Arzt zu den genannten Bedingungen um eines der Baugrundstücke, wird ein von der Stadt ausgewähltes Grundstück von der Verlosung ausgenommen und direkt vergeben.
Von dieser Regel ausgeschlossen werden Zahnärzte, weil für sie Niederlassungsfreiheit gilt und die Versorgung in Rutesheim gut ist.

3. Verkaufsbedingungen:

- Im Kaufvertrag muss sich der Bewerber verpflichten, innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrags, ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude auf dem Bauplatz zu errichten und dies selbst zu beziehen. In begründeten Einzelfällen (z. B. bei nicht selbst verschuldeten Bauverzögerungen) kann die Verlängerung dieser Frist durch die Stadt genehmigt werden. Der Bauplatzkäufer gestattet der Stadt Rutesheim ein Wiederkaufsrecht sowie ein Nachzahlungsrecht für 10 Jahre einzuräumen. Diese Rechte werden grundbuchrechtlich gesichert.
- Der Bewerber verpflichtet sich im Kaufvertrag dazu, das auf dem Bauplatz zu erstellenden Wohngebäude auf die Dauer von mindestens 10 Jahren ab Bezug selbst zu bewohnen und nicht weiter zu veräußern. Der Bauplatzkäufer gestattet der Stadt Rutesheim ein Wiederkaufsrecht sowie ein Nachzahlungsrecht für 10 Jahre einzuräumen. Diese Rechte werden grundbuchrechtlich gesichert.

- Für den Fall, dass eines der Grundstücke zur Verbesserung der ärztlichen Versorgung von der Verlosung ausgenommen wird, wird im Kaufvertrag für dieses Grundstück eine Vertragsstrafe vereinbart. Diese Vertragsstrafe wird fällig, sofern der Arzt die Praxis innerhalb der zehnjährigen Bindefrist nicht mehr betreibt.
- Die gesicherte Finanzierung für den Bauplatz und das zu erstellende Haus muss vor Kaufvertragsabschluss durch die Bestätigung eines Kreditinstituts nachgewiesen sein.
- Der Kaufvertrag muss innerhalb einer Frist von 5 Monaten nach der verbindlichen Kaufzusage des Bewerbers abgeschlossen werden. Nach Ablauf der Frist wird der Bauplatz erneut ausgeschrieben und nach diesen Richtlinien neu verlost. Dies gilt nur, soweit die Verzögerung von den Bewerbern zu vertreten ist.
- Bei Doppelhausbauplätzen müssen sich die beiden ausgelosten Bewerber vor Abschluss des Kaufvertrages im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen über die Gebäudehöhe, Flachdach oder flachgeneigtes Dach, Anzahl der Geschosse, Fassadenoberfläche und Farbe, Gebäudebreite und Gebäudetiefe einigen. Die Bewerber teilen ihre Einigung der Stadt schriftlich mit. Einigen sich die beiden Bewerber nicht, so legt der Technische Ausschuss die planungsrechtlichen Eckdaten für das Doppelhaus fest.
- Der Anschluss des zu erstellenden Wohnhauses an die Nahwärmeversorgung der Stadt Rutesheim ist verpflichtend.
- Je Doppelhaushälfte muss eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5.000 Liter zur Gartenbewässerung gebaut werden. Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zur WC-Spülung gibt es ein städtisches Förderprogramm.
- Das Flachdach bzw. flach geneigte Dach mit einer Dachneigung von 0° - 5° ist extensiv mit mindestens 0,20 cm eines kulturfähigen Substrats zu begrünen. Darüber sind die Solarzellen aufzuständern.
- Der Verkaufspreis beträgt 850,00 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche.
- Der Bewerber willigt ein, dass eine Offenlegung seiner personenbezogenen Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt Rutesheim, dem Gemeinderat der Stadt Rutesheim, der Firma Baupilot als Auftragsdatenverarbeiter, dem Notariat und dem Finanzamt erfolgt.
- Der Bewerber willigt ein, dass die Stadt Rutesheim die Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer an die voraussichtlichen Doppelhausnachbarn zur Kontaktaufnahme weiterleiten darf.

4. Rechtliche Hinweise:

Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch. Die Stadt Rutesheim behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Vergabekriterien zuzulassen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Rutesheim und den Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt. Die Vergabekriterien wurden am 21.07.2025 vom Gemeinderat beschlossen.