

Richtlinien für die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen (Geschosswohnungsbau) im Rahmen der Konzeptvergabe der Stadt 74831 Gundelsheim

(Grundlage: Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2025)

1. Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Vergaberichtlinien dienen der entwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Gundelsheim und sollen Anwendung finden bei der Vergabe von Wohnbauplätzen für den Geschosswohnungsbau (im Folgenden Bauplatz genannt) und zur Förderung des Wohnungsbaus.
- (2) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Stadtverwaltung hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau. Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhauses), bleiben hiervon unberührt.
- (3) Die Stadt Gundelsheim entwickelt Baugebiete zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung baukultureller Belange und der Deckung des Wohnbedarfs von Bauwilligen sowie die Umsetzung einer familienfreundlichen und nachhaltigen Entwicklung der erschlossenen Baugebiete mittels des Geschosswohnungsbaus.
- (4) Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden. Ebenso wenig entsteht mit der Teilnahme am Auswahlverfahren ein Anspruch auf Erwerb und Übereignung eines konkreten Grundstückes der Stadt. Der Anspruch auf Erwerb wird erst durch den Abschluss eines notariell zu beurkunden Grundstückkaufvertrages zwischen der Stadt und dem Käufer begründet.
- (5) Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff GWB) sowie das nationale Vergaberecht finden mangels eines öffentlichen Auftrags keine Anwendung. Die Teilnahme des Bewerbers am Angebotsverfahren begründet keinen Anspruch auf Erwerb eines der ausgeschriebenen Grundstücke.

2. Zugangsvoraussetzungen/ Antragsberechtigte

- (1) Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum in Form von Eigentums- und/ oder Mietwohnungen. Der Bewerbung sind vom Bewerber die nachstehend geforderten Belege und Eigenerklärungen zum Nachweis seiner Eignung beizufügen. Das Formblatt für die Bestätigung der Eignung wird von der Stadt zur Verfügung gestellt.
- (2) Finanzierungsbestätigung bzw. Finanzierungsnachweis
Der Bewerbung ist ein von der Stadt geforderter Nachweis zur Gesamtfinanzierung (bzw. Nachweis liquider Eigenmittel) des Grunderwerbs und der voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens beizufügen. Der Finanzierungsnachweis muss mindestens bis zu 3 Monaten nach dem Ende der Bewerbungsfrist gültig sein.
Die Finanzierung des Bauvorhabens ist durch Vorlage einer aktuell gültigen Bestätigung eines in der EU oder innerhalb des europäischen Wirtschaftsraums (EWR) zugelassenen Bank oder Kreditinstituts beizufügen, welches die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf zzgl. Bauvorhaben) bestätigt. Bestätigungen von reinen Finanzberatern und/oder Finanzvermittlern oder Online-Finanzierern reichen nicht aus.

Liegt der Finanzierungsnachweis zum Ende der Angebotsfrist (Stichtag) nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

- (3) Zugangskriterien für Bewerber
Die Bewerber müssen folgende zusätzliche, jeweils aktuellen Nachweise (nicht älter als 6 Monate zum Ablauf der Bewerbungsfrist) bis zu Ende der Angebotsfrist einreichen:
- Bei juristischen Personen (z.B. GmbH): Vorlage des Handelsregisterauszugs
 - Bei Personengesellschaften in Form von Kommanditgesellschaften: Vorlage der Handelsregisterauszüge sowohl für die KG als auch für die persönlich haftende Komplementärin.
 - Bei Privatpersonen: Vorlage der Kopie eines gültigen Ausweisdokuments (Reisepass oder Personalausweis), von jedem Antragssteller separat.

Werden diese Zugangskriterien nicht oder nicht in der geforderten Form nachgewiesen oder erfüllt, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen und wird abgelehnt.

3. Vergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem einstufigen Angebotsverfahren. Es findet kein mehrstufiges Verhandlungsverfahren statt. Interessierte Bewerber sind daher aufgefordert im Angebotsverfahren ein verbindliches Angebot (nachfolgend als „Bewerbung“ bezeichnet) einschließlich der geforderten Belege, Nachweise und Eigenerklärungen einzureichen. Die zu vergebenden Grundstücke nach dieser Vergaberichtlinie werden über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Gundelsheim (www.gundelsheim.de) und im Amtsblatt bekannt gemacht.

- (1) Interessierte können sich jederzeit auf der Internetseite Baupilot (www.baupilot.com) auf die kommunale Interessentenliste der Stadt Gundelsheim (mit Interessensbekundung Gundelsheim-Obergriesheim Mehrfamilienhaus) eintragen. Alle vor der Einleitung des Angebotsverfahrens mit entsprechendem Interesse eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn des Angebotsverfahrens informiert. Die Stadt hat einen Vertrag über Auftragsverarbeitung (AVV) zur Nutzung des oben genannten Dienstleisters geschlossen. Hierbei handelt es sich um einen datenschutzrechtlich vorgeschriebenen Vertrag, der gewährleistet, dass dieser die personenbezogenen Daten der Bewerber nur nach Weisungen der Stadt und unter Einhaltung der DSGVO verarbeitet.

- (2) Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats zur Eröffnung des Verfahrens werden die Bauplatzvergaberichtlinien mit:
- der Bezeichnung des Baugebiets
 - der Angabe der Anzahl und Lage der zu vergebenden Plätze
 - der Angebotsfrist, bis spätestens zu deren Ablauf (Ausschlussfrist !) das verbindliche Angebot und alle von der Stadt geforderten Belege, Nachweise und Eigenerklärungen vom Bewerber auf www.baupilot.com hochzuladen oder bei der Stadt einzureichen sind
 - Hinweise auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren

im Amtsblatt, auf der städtischen Homepage sowie auf der Plattform Baupilot bekannt gegeben.

- (3) Bewerbungen sind mit den vollständigen Angebotsunterlagen einschließlich aller von der Stadt geforderten Belege, Nachweise und Eigenerklärungen innerhalb der veröffentlichten Angebotsfrist (Ausschlussfrist !) vorzugsweise elektronisch über die Internetseite www.baupilot.com einzureichen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der rechtzeitige Zugang der Einreichung auf www.baupilot.com. Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung mit den vollständigen Angebotsunterlagen einschließlich aller von der Stadt geforderten Belegen, Nachweisen und Eigenerklärungen schriftlich in einem verschlossenen Umschlag bei der Stadt Gundelsheim einzureichen. Die Bewerbungsunterlagen müssen von dem Bewerber hierfür zuvor bei der Stadtverwaltung schriftlich, per Email (Textform) unter Christin.Bergdolt@gundelsheim.de oder zu den regulären Öffnungszeiten mittels persönlichem Erscheinen bei der Stadtverwaltung Gundelsheim, Tiefenbacher Str. 16, 74831 Gundelsheim, Zimmer Nr. 08, Tel. 06269/96-33, angefordert werden. Der Bewerber hat im Fall einer schriftlichen Bewerbung die Bewerbungsunterlagen spätestens 7 Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist bei der Stadt anzufordern (Ausschlussfrist). Maßgeblich für die Fristwahrung ist der rechtzeitige Zugang der Anforderung bei der Stadt.

Die Bewerbungsunterlagen einschließlich der beizufügenden Belege, Nachweise und Eigenerklärungen sind in deutscher Sprache einzureichen.

- (4) Bei einer Einreichung der Bewerbungsunterlagen über www.baupilot.de erfolgt die Eingangsbestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt. Der fristgerechte Eingang schriftlicher Bewerbungen wird anschließend von der Stadt per Brief (Schriftform) bestätigt.
- (5) Bewerbungen, die verspätet und somit nicht fristgerecht eingehen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat die Verspätung nicht zu vertreten.
- (6) Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen zum Ende der Bewerbungsfrist. Unvollständige Unterlagen bzw. Nachweise führen zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte.

Liegen jedoch zwingend erforderliche Unterlagen, wie die Finanzierungsbestätigung (Formblatt Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel) sowie der Nachweis zur Eignung (Bestätigung Formblatt Eignung) nicht bis zum Fristablauf vor, so wird die Bewerbung vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

4. Grundstücksvergabeprozess

- (1) Die Bewerbung erfolgt vom Bewerber mit Abgabe eines verbindlichen Angebotes durch das Ausfüllen des Fragebogens auf der elektronischen Vergabeplattform www.baupilot.com und dem Hochladen der gemäß diesen Vergaberichtlinien einzureichenden Belege, Eigenerklärungen und Nachweisen im Uploadbereich unter „Dokumente“.

Die Bewerbungsunterlagen können alternativ eingesehen, abgeholt oder angefordert werden (s.o. Ziffer 3 Abs. 3). Den Bewerbungsfragebogen erhalten die Bewerber ab Bewerbungsstart.

Bei einer papierhaften Bewerbung muss das Formular „Gebotsabgabe“ zwingend in einem separaten zweiten Umschlag (Umschlag im Umschlag) mit der Aufschrift „Gebotsabgabe – Nicht öffnen!“ eingereicht werden. Im äußeren Umschlag, der mit dem Vermerk „Bewerbung Konzeptvergabe“ gekennzeichnet sein muss, muss sich der ausgefüllte Bewerberfragebogen, die beizufügenden Unterlagen und der verschlossene zweite Umschlag mit der Gebotsabgabe befinden.

Sollte ein Bewerber sein(e) Gebot(e) während der Bewerbungsfrist ändern wollen, so sind die geänderten Gebote bis zum Ende der Bewerbungsfrist auf die vorgenannte Weise einzureichen. Der Bewerber kann Angebote für ein, oder sofern mehrere Grundstücke angeboten sind, auf mehrere Grundstücke Angebote einreichen.

Eine Gebotsabgabe bzw. die Einreichung der Unterlagen per E-Mail ist nicht möglich und stellt einen Formverstoß dar, der zum zwingenden Ausschluss vom weiteren Verfahren führt!

Derjenige Bewerber, der über alle Wertungskriterien die höchste Punktezah erreicht, erhält den Rang 1 auf der Rangliste der zugelassenen Bewerbungen zugewiesen. Mit diesem Bewerber wird anschließend ein notariell zu beurkundender Grundstückskaufvertrag vereinbart zu den Bedingungen des vom Bewerber verbindlich abgegebenen Angebots. Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, entscheidet letztlich das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste. Kommt mit einem Bewerber kein notariell beurkundeter Grundstückskaufvertrag zu Stande, werden die Grundstücke an den jeweiligen im Rang nächst niedrigeren Bieter gemäß der Punktvergabe anhand der Vergabekriterien zugeteilt.

Wird mehr als ein Grundstück veräußert, so erhalten die Bewerber nach Rangfolge auf der Rangliste ein Grundstück zugeteilt.

Die Wertungskriterien unterteilen sich in den Angebotspreis in €/m² für die angebotenen Grundstücksflächen (max. 10 Punkte) und die konzeptionellen Wertungskriterien (max. 33 Punkte).

5. Vergabekriterien

1.	Angebotspreis (max. 10 Punkte)	
1.1	Die Stadt Gundelsheim hat einen Mindestpreis in Höhe von 259 €/m ² festgelegt. Angebote mit einem Angebotspreis unter 259 €/m² werden von der Wertung ausgeschlossen. Das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis in vollen €/m ² erhält die volle Punktzahl von 10 Punkten. Das niedrigste Angebot erhält 0 Punkte. Dazwischen wird linear interpoliert.	max. 10 Punkte
2.	Bewertung des städtebaulichen Konzepts (max. 33 Punkte)	
2.1.1	Anzahl der zu realisierenden Gebäude und Wohnungen je Gebäude	

	Der Stadt Gundelsheim kommt es insbesondere auf die Schaffung von Wohnraum an. Es wird höher bewertet, wenn ein Bewerber möglichst viele (max. vier Gebäude mit je max. 6 Wohneinheiten) Wohneinheiten schafft. ☐ Es werden max. 3 Wohngebäude realisiert: 0 Punkte ☐ Es werden max. 4 Wohngebäude realisiert: 10 Punkte	max. 10 Punkte
2.1.2	Anzahl der zu realisierenden Wohnungen je Gebäude	
	☐ Es werden mindestens 4 Wohneinheiten je Gebäude realisiert: 0 Punkte ☐ Es werden mindestens 5 Wohneinheiten je Gebäude realisiert: 2 Punkte ☐ Es werden mindestens 6 Wohneinheiten je Gebäude realisiert: 4 Punkte	max. 4 Punkte
2.1.3	Bezahlbarer Wohnraum	
	Für welchen über alle Wohnungen je Gebäude durchschnittlichen Verkaufspreis in €/m² werden Sie nach bezugsfertiger Herstellung die Wohnungen an Dritte verkaufen? ☐ 2.500 – unter 3.000 €/m² 5 Punkte ☐ 3.000 – unter 4.000 €/m² 3 Punkte ☐ 4.000 – unter 4.500 €/m² 1 Punkte ☐ Ab 4.500 €/m² 0 Punkte	max. 5 Punkte
	Für welchen über alle Wohnungen je Gebäude durchschnittlichen Mietpreis in €/m² werden Sie nach bezugsfertiger Herstellung die Wohnungen an Dritte vermieten? ☐ 7,00 – 8,00 €/m² 5 Punkte ☐ über 8,00 – 10,00 €/m² 3 Punkte ☐ über 10,00 – 13,00 €/m² 1 Punkte ☐ über 13,00 €/m² 0 Punkte Werden Wohnungen sowohl verkauft als auch vermietet, so zählt die höhere Ausprägung. Es findet keine Kumulierung statt.	
2.1.4	Wohnungsgrößenmix	
	Die Stadt Gundelsheim wünscht sich einen Mix an Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen für die Zielgruppen Senioren, junge Familien, Auszubildende/Studierende ☐ Ja, es werden unterschiedliche Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Raumanzahl realisiert, davon mindestens 2 je Gebäude mit mindestens 4 Zimmern (3 Punkte) ☐ Nein, es wird ausschließlich eine Wohnungsart realisiert und keine familienfreundliche Wohnung mit mindestens 4 Zimmern (0 Punkte)	max. 3 Punkte
2.1.5	Sonstiges	
	Welche Maßnahmen werden Sie umsetzen? Es wird eine gemeinschaftliche Tiefgarage für alle Gebäude realisiert. ☐ Ja (2 Punkte) ☐ Nein Es wird eine bepflanzte Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung realisiert. ☐ Ja (2 Punkte) ☐ Nein Mindestens zwei Gebäude erhalten einen Aufzug.	max. 11 Punkte

	☐ Ja (3 Punkte) ☐ Nein Es gibt Anschlussmöglichkeiten für Wallboxen zum Laden von E-Fahrzeugen (eine je Wohneinheit) ☐ Ja (2 Punkte) ☐ Nein Es gibt in mindestens einem Gebäude barrierearme Wohnungen ☐ Ja (2 Punkte) ☐ Nein	
--	--	--

6. Besondere Vertragsbestimmungen, Sicherung des Vergabezwecks

Der zwischen der Stadt Gundelsheim und den zum Zuge kommenden Bauplatzbewerbern geschlossene Vertrag wird zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Vergabezwecks gemäß Ziffer 1 Abs. 3 folgende Regelungen umfassen:

(1) Bauverpflichtung

Innerhalb von **zwei** Jahren nach Kaufvertragsabschluss muss vom Erwerber mit dem Rohbau begonnen worden sein; innerhalb von **vier** Jahren nach Kaufvertragsabschluss muss vom Erwerber ein bezugsfertiges Wohnhaus erstellt worden sein. Diese Vertragspflicht wird zudem im Grundbuch dinglich gesichert. Die vom Bewerber in seinem Angebot verbindlich getätigten Zusagen in Erfüllung der Vergabekriterien nach Ziffer 5 der Vergaberichtlinien werden als Vertragspflicht des Bewerbers Gegenstand des notariell zu beurkundenden Grundstückkaufvertrages (konzeptionelle Baupflichten).

(2) Veräußerungsbeschränkung

Der Bauplatz darf weder ganz noch teilweise weiter veräußert oder anderweitig übertragen werden, ohne dass auf diesem zuvor ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist.

(3) Absicherung der verbindlichen Verkaufs- bzw. Mietpreise

Der Erwerber ist verpflichtet, die von ihm verbindlich angebotenen und in seinem Angebot eingetragenen Verkaufspreise bzw. Mietpreise in €/m² der hergestellten Wohnungen umzusetzen und bei Weiterveräußerungen oder Vermietungen vertraglich den Käufern bzw. Mietern aufzuerlegen. Bei Nichteinhaltung ist eine Vertragsstrafe von 10 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

(4) Wiederkaufsrecht /Vertragsstrafe

Bei einer Nichteinhaltung der Bauverpflichtung bzw. der Veräußerungsbeschränkung steht der Stadt Gundelsheim ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Ebenso wenig werden zwischenzeitliche Geldwertveränderungen ausgeglichen. Die bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts angefallenen Kosten der Rückabwicklung des geschlossenen Grundstückkaufvertrages trägt der Bewerber als Erwerber des Grundstückes. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts ist die Stadt berechtigt, die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung im Grundbuch als dingliche Sicherung zu beantragen.

(5) Uneingeschränkte Einhaltung des maßgeblichen Bebauungsplans

Der für das Baugebiet rechtswirksame Bebauungsplan ist uneingeschränkt einzuhalten. Der Bebauungsplan kann mit seinen Festsetzungen unter <https://www.gundelsheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplaene/rechtskraeftige-bebauungsplaene> eingesehen werden. Die künftige Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplans wird als vertragliche Verpflichtung in dem notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

7. Schlussbestimmungen

- (1) Genderhinweis: Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht.
- (2) BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Stadt Gundelsheim und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Kommune hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Stadt Gundelsheim einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2025 in Kraft.

Gundelsheim, den 07.05.2025

gez.

Heike Schokatzen
Bürgermeisterin