Richtlinie der Stadt Wiesloch für die Vergabe von kommunalen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ (Vergaberichtlinie)

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird nachfolgend die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen sich jedoch ausdrücklich auf Angehörige aller Geschlechter und gelten für jedes Geschlecht.

Präambel

Die Stadt Wiesloch ist Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ befindlichen Grundstücke.

In diesem Gebiet hat die Stadt Wiesloch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Deshalb sind die Grundstücke nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, dass sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden (§ 169 Abs. 6 Satz 1 BauGB). Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer („Alteigentümer“) zu berücksichtigen (§ 169 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

Die Stadt Wiesloch darf die Grundstücke nicht unter dem sog. Neuordnungswert (vgl. § 169 Abs. 8 Satz 1 BauGB) veräußern. Der Neuordnungswert der Grundstücke beträgt nach einem von der Stadt Wiesloch eingeholten Gutachten zum Stichtag 01.01.2025 EUR 850,00 pro Quadartmeter (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG). Um abschließend sicherzustellen, dass beim Verkauf tatsächlich der objektive Verkehrswert der Grundstücke erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Wiesloch, die nach Berücksichtigung der Alteigentümer verbleibenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ im Wege eines Bieterverfahrens zu veräußern. Im

Rahmen des Bieterverfahrens werden die gemäß des Wertgutachtens ermittelten EUR 850,00 pro Quadartmeter als Mindestgebotspreis vorgegeben.

Diese Vergaberichtlinie regelt das Bieterverfahren und den Verkaufsprozess.

1 Anwendungsbereich

1.1 Diese Vergaberichtlinie regelt das Verfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“. Davon ausgenommen ist die Zuteilung und Vergabe von Grundstücken an sog. Alteigentümer.

1.2 Für die Veräußerung anderer Grundstücke durch die Stadt Wiesloch gilt diese Vergaberichtlinie ausdrücklich nicht. Diese Vergaberichtlinie begründet insbesondere keinen Anspruch darauf, dass die Stadt Wiesloch städtische Grundstücke künftig nach denselben Vorgaben vergibt.

2 Informationen zu den Grundstücken

2.1 Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“. Der Bebauungsplan kann unter anderem auf der Internetseite der Stadt Wiesloch [https://www.wiesloch.de/bauen--stadtentwicklung/bauen/bebauungsplaene] eingesehen werden. Die Erwerber müssen bei der Bebauung des Grundstücks die Vorgaben des Bebauungsplans ebenso beachten wie die einschlägigen sonstigen Rechtsvorschriften. Deshalb fordert die Stadt Wiesloch alle Interessenten nachdrücklich auf, sich bereits vor Gebotsabgabe über die Vorgaben des Bebauungsplans zu informieren.

2.2 Die Grundstücke werden erschließungsbeitragsfrei veräußert. Im Baulastenverzeichnis sind für die Grundstücke keine Baulasten eingetragen. Mit Ausnahme des Eintrags zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind die Grundstücke in den Abteilungen II und III des Grundbuchs vor Vertragsschluss nicht belastet.

3 Informationen zum Grundstückskaufvertrag (insbesondere Bauverpflichtung)

3.1 Über die zu veräußernden Grundstücke schließt die Stadt Wiesloch notarielle Grundstückskaufverträge.

3.2 Es ist beabsichtigt, in den notariellen Grundstückskaufverträgen im Wesentlichen das Folgende zu regeln:

- Die Stadt Wiesloch veräußert das Grundstück an den Bewerber, der nach den Vergabekriterien das beste Gebot abgeben hat, zu dem von ihm im Vergabeverfahren gebotenen Preis.

- Der Käufer erkennt mit Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrags die Festsetzungen des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ sowie die örtlichen Bauvorschriften an, verzichtet darauf, die Unwirksamkeit von Festsetzungen oder des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften geltend zu machen und verpflichtet sich, die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu beachten und umzusetzen.

- Der Käufer ist verpflichtet, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit (bei Grundstücken ab 1.000 m² Größe mit optional einer zweiten, getrennten Wohneinheit) zu errichten. Insofern gilt konkret: Der Käufer muss innerhalb einer ersten Frist von fünfzehn Monaten nach Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrags ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch bei der zuständigen Behörde einreichen. Sodann muss der Käufer innerhalb einer zweiten Frist von vierundzwanzig Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung (oder im Falle der Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens nach Erteilung der Vollständigkeitsbestätigung) ein Einfamilienhaus bezugsfertig zu errichten. Die Stadt Wiesloch soll zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag berechtigt sein, wenn der Käufer die von ihm übernommene Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgemäß erfüllt. Ein Rücktrittsrecht soll der Stadt Wiesloch auch zustehen, wenn der Käufer das Grundstück in unbebautem Zustand (d.h. vor der Bezugsfertigkeit) ganz oder teilweise weiterveräußert. Zur dinglichen Sicherung des

Rückübertragungsanspruches der Stadt Wiesloch im Fall der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Wiesloch im Grundbuch eingetragen.

– Der Bebauungsplan „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ enthält Vorgaben zu Art und Standort des Straßenbegleitgrüns („PG1“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“) sowie zum Anpflanzen einer zentralen Obstbaumreihe im rückwärtigen Bereich der Grundstücke innerhalb des Erschließungsrings („PG2“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“). Der Käufer verpflichtet sich, diese Anpflanzungen spätestens bis ein Jahr nach der Errichtung des Einfamilienhauses erstmalig herstellen. Außerdem verpflichtet sich der Käufer, diese Anpflanzungen nach der erstmaligen Herstellung dauerhaft an der betreffenden Stelle zu belassen, zu dulden sowie zu unterhalten (einschließlich Neuanpflanzung bei etwaigen Abgang) und die Verkehrssicherung hierfür zu übernehmen. Zur Absicherung werden zugunsten der Stadt Wiesloch Reallasten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestellt sowie eine Vertragsstrafenregelung vorgesehen.

– Der Käufer verpflichtet sich, sein Grundstück nicht real oder nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu teilen und/oder Teile davon an Dritte zu übertragen.

– Die Stadt Wiesloch und der Käufer erklären die Auflassung. Zugunsten des Käufers wird eine Auflassungsvormerkung bewilligt.

4 Teilnahmeberechtigte Personen

4.1 Natürliche Personen sind zur Gebotsabgabe berechtigt, wenn sie im Zeitpunkt der Gebotsabgabe volljährig sind. Volljährige, aber nicht vollständig geschäftsfähige Personen können ein Gebot abgeben, wenn sie ordnungsgemäß vertreten sind. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Eltern bzw. Erziehungsberechtigte für ihre minderjährigen Kinder nicht teilnahmeberechtigt sind.

4.2 Juristische Personen und Personenvereinigungen können ein Gebot abgeben, wenn sie ordnungsgemäß vertreten sind.

4.3 Ein Gebot kann von einer einzelnen Person im Sinne der Nr. 4.1 oder Nr. 4.2 (Einzelgebot) oder von mehreren Personen im Sinne der Nr. 4.1 und/oder der Nr. 4.2 gemeinschaftlich (Gemeinschaftsgebot) abgegeben werden. Wird ein gemeinschaftlicher Grundstückserwerb durch mehrere Personen (z. B. von Ehegatten) angestrebt, müssen diese Personen zwingend ein Gemeinschaftsgebot abgeben – ein Einzelgebot kann nach Ablauf der Gebotsfrist nicht nachträglich in ein Gemeinschaftsgebot geändert werden.

4.4 Die Stadt Wiesloch wird im Bieterverfahren an eine Person im Sinne der Nr. 4.1 und Nr. 4.2 maximal ein Grundstück veräußern. Personen, mit denen die Stadt Wiesloch bereits einen Grundstückskaufvertrag auf der Grundlage dieser Vergaberichtlinie im Bieterverfahren geschlossen hat, sind daher von nachfolgenden Gebotsrunden ausgeschlossen.

4.5 Es gelten die Vorgaben zur Gebotslimitierung (Nr. 6.2.4), auf die verwiesen wird.

5 Bieterverfahren über mehrere selbstständige Gebotsrunden

5.1 Die Stadt Wiesloch vergibt die Grundstücke in einem Bieterverfahren. Dazu führt sie nacheinander mehrere selbstständige Gebotsrunden durch, in denen jeweils einzelne Grundstücke vergeben werden.

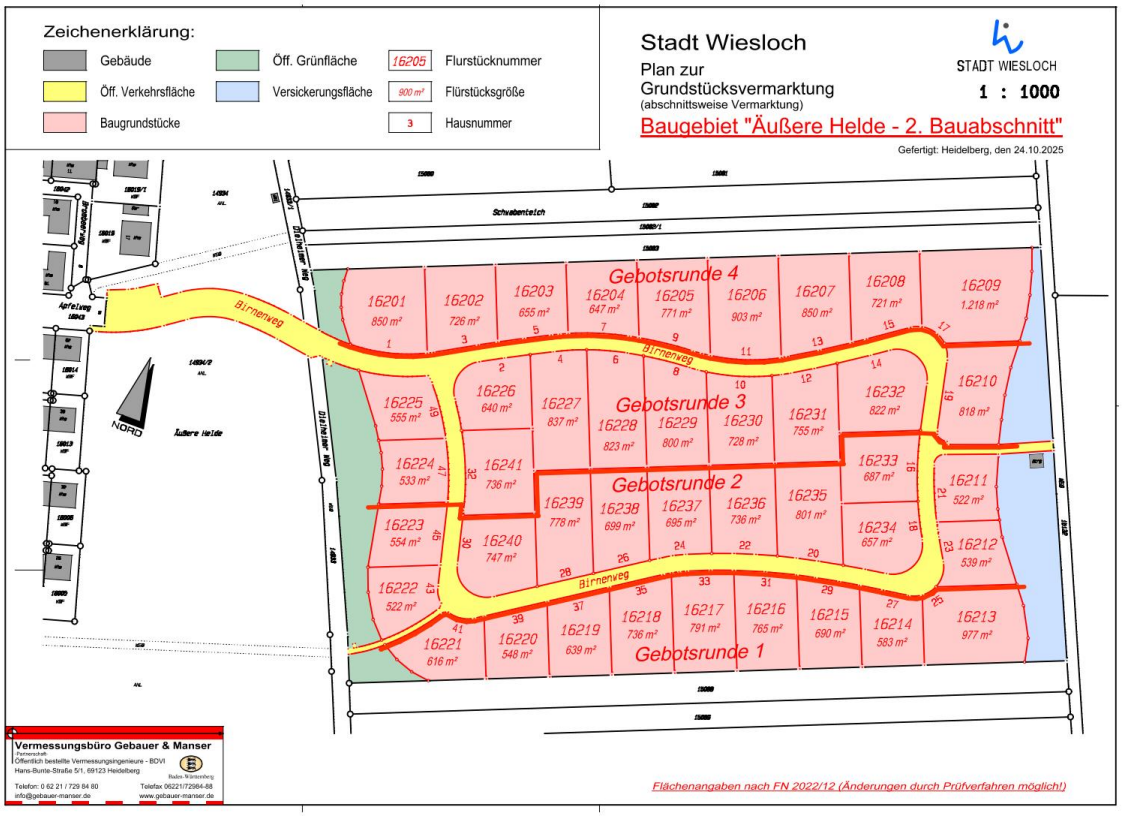
5.2 Nach derzeitigem Planungsstand ist beabsichtigt, vier Gebotsrunden durchzuführen, in denen die Grundstücke mit den nachfolgend genannten Flst.-Nrn. vergeben werden sollen:

In der ersten Gebotsrunde: 16213, 16214, 16215, 16216, 16217, 16218, 16219, 16220, 16221.

In der zweiten Gebotsrunde: 16211, 16212, 16222, 16223, 16233, 16234, 16235, 16236, 16237, 16238, 16239, 16240.

In der dritten Gebotsrunde: 16210, 16224, 16225, 16226, 16227, 16228, 16229, 16230, 16231, 16232, 16241.

In der vierten Gebotsrunde: 16201, 16202, 16203, 16204, 16205, 16206, 16207, 16208, 16209.



Die Stadt Wiesloch behält sich ausdrücklich vor, die Anzahl der Gebotsrunden und die Zuordnung der Grundstücke zu den einzelnen Gebotsrunden zu verändern sowie einzelne Grundstücke vom Bieterverfahren auszunehmen oder dem Bieterverfahren nachträglich noch zu unterstellen. Maßgeblich dafür, welche Grundstücke in der jeweiligen Gebotsrunde von der Stadt Wiesloch angeboten und vergeben werden, ist der Vergabeaufruf zur jeweiligen Gebotsrunde. Den jeweiligen Vergabeaufruf zu den einzelnen Gebotsrunden veröffentlicht die Stadt Wiesloch auf ihrer Internetseite.

6 Ablauf einer Gebotsrunde

Jede Gebotsrunde wird wie folgt abgewickelt:

6.1 Veröffentlichung des Vergabeaufrufs:

Die Stadt Wiesloch veröffentlicht einen Vergabeaufruf auf ihrer Internetseite. Darin teilt sie insbesondere mit, welche Grundstücke in der Gebotsrunde vergeben werden sollen und in welchem Zeitraum eine Gebotsabgabe möglich ist („Gebotsfrist“). Im Vergabeaufruf kann die Stadt Wiesloch die Bestimmungen

dieser Vergaberichtlinie zum Bieterverfahren ergänzen und konkretisieren. Die Veröffentlichung des Vergabeaufrufs erfolgt mindestens zwei Wochen vor Beginn der Gebotsfrist.

6.2 Möglichkeit zur Gebotsabgabe innerhalb der Gebotsfrist:

6.2.1 Innerhalb der Gebotsfrist können Kaufinteressenten Gebote auf elektronischem Weg über die Plattform BAUPILOT [https://www.baupilot.com/wiesloch/aeussere-helde-2-bauabschnitt] abgeben. Gebote, die auf anderem Weg oder nicht innerhalb der Gebotsfrist abgegeben werden, werden nicht berücksichtigt.

Hinweis: Die Plattform BAUPILOT wird von der BAUPILOT GmbH, Pfluggasse 16-18, 88400 Biberach betrieben. Die Plattform BAUPILOT dient allein der technischen Abwicklung des Bieterverfahrens. Alle wesentlichen Verfahrensentscheidungen werden von der Stadt Wiesloch getroffen. Die Datenschutzinformationen der Plattform BAUPILOT sind auf deren Internetseite veröffentlicht [https://www.baupilot.com/privacy].

6.2.2 Berücksichtigungsfähig ist ein Gebot nur, wenn es folgende Mindestangaben enthält:

- Name des Bewerbers bzw. der Bewerber;
- Kontaktinformationen, jedenfalls Postanschrift und E-Mail-Adresse;
- Angabe der Flurstücksnummer des Grundstücks, für das das Gebot abgegeben wird;
- Gebotspreis in EURO pro Quadratmeter;
- Ausdrücklich erklärtes Einverständnis mit den Teilnahmebedingungen, die sich aus dieser Vergaberichtlinie und dem Vergabeaufruf ergeben.

Gebote, die die vorgenannten Mindestangaben nicht enthalten, werden nicht berücksichtigt. Fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Angaben können nach Ablauf der Gebotsfrist nicht mehr nachgereicht, vervollständigt oder korri-

giert werden. Davon ausgenommen sind lediglich die Angaben zu den Kontaktinformationen, für deren Nachreichung, Vervollständigung und Korrektur die Stadt Wiesloch eine Frist setzen kann.

Innerhalb der Gebotsfrist kann ein bereits abgegebenes Gebot über BAUPILOT geändert oder zurückgenommen werden.

6.2.3 Das Mindestgebot beträgt EUR 850,00 pro Quadratmeter. Gebote, die EUR 850,00 unterschreiten, werden nicht berücksichtigt.

6.2.4 Jede Person im Sinne der Nr. 4.1 und Nr. 4.2 darf pro Gebotsrunde nur ein Gebot abgeben („Gebotslimitierung“). Unzulässig sind neben mehreren Geboten auf ein Grundstück auch mehrere Gebote auf unterschiedliche Grundstücke. Auch im Falle eines Gemeinschaftsgebots (siehe Nr. 4.3) darf jede Person nur ein Gebot abgeben, d. h. ein weiteres Gebot – sei es als Einzel- oder weiteres Gemeinschaftsgebot – der Person ist unzulässig. Missachtet ein Bewerber die Vorgaben zur Gebotslimitierung, werden alle seine Gebote (einschließlich der Gemeinschaftsgebote, an denen er beteiligt ist) für die betroffene Gebotsrunde ausgeschlossen.

6.3 Auswertung nach Ablauf der Gebotsfrist:

Nach Ablauf der Gebotsfrist prüft die Stadt Wiesloch die eingegangenen Gebote und bildet für jedes Grundstück aus den berücksichtigungsfähigen Geboten eine Rangfolge der Bewerber gemäß der Vergabekriterien (dazu Nr.7).

6.4 Weiteres Verfahren bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags:

6.4.1 Die Stadt Wiesloch informiert den Bewerber, der für das jeweilige Grundstück nach den Vergabekriterien das beste Gebot abgegeben hat, in Textform darüber, dass die Stadt Wiesloch beabsichtigt, mit ihm einen Grundstückskaufvertrag über das betreffende Grundstück zu schließen.

6.4.2 Innerhalb einer von der Stadt Wiesloch bestimmten Frist ab Zugang der Information nach Nr. 6.4.1 muss der Bewerber sodann gegenüber der Stadt Wiesloch in Textform erklären, ob er das Grundstück erwerben möchte, und der Stadt Wiesloch eine Finanzierungsbestätigung (Eigenkapitalnachweis und/oder

Finanzierungsbestätigung von einem in Deutschland zugelassenen Kreditinstitut mit Banklizenz) über den gebotenen (Gesamt-)Kaufpreis für das betreffende Grundstück zuzüglich eines Betrags in Höhe von EUR 250.000,00 (für die pauschal angenommenen Baukosten sowie Kaufnebenkosten) übermitteln.

6.4.3 Die Stadt Wiesloch ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Frist nach pflichtgemäßem Ermessen zu verlängern.

6.4.3.1 Wird die Erwerbsbereitschaft nicht fristgerecht erklärt und/oder die Finanzierungsmittelbestätigung nicht fristgerecht vorgelegt, gilt das Gebot als zurückgenommen und die Stadt Wiesloch ist berechtigt, das Grundstück an den Bewerber zu veräußern, der nach den Vergabekriterien das nächstbeste Gebot abgegeben hat (bzw. wenn dieser ausfällt, wiederum an den Bewerber mit dem danach nächstbesten Gebot, usw. – „nachrückende Bewerber“). Hinsichtlich der oder den Vergaben an nachrückende Bewerber verfährt die Stadt Wiesloch wieder gemäß dem zuvor beschriebenen Ablauf.

6.4.3.2 Wird die Erwerbsbereitschaft fristgerecht erklärt sowie die Finanzierungsmittelbestätigung fristgerecht vorgelegt, ist das Grundstück für den Bewerber vorläufig reserviert. Die Stadt Wiesloch informiert die Bewerber, für die ein Grundstück reserviert wird, über die Reservierung und vereinbart mit ihnen Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Die Grundstücke sind ab dem Zugang der Mitteilung über die Reservierung für zwei Monate reserviert. Die Stadt Wiesloch ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Reservierungszeitraum nach pflichtgemäßem Ermessen aus sachlichem Grund zu verlängern.

6.4.3.3 Wenn innerhalb des Reservierungszeitraums kein notarieller Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen wird oder der Bewerber gegenüber der Stadt Wiesloch in Textform auf den Erwerb verzichtet, ist die Stadt Wiesloch berechtigt, das Grundstück an den Bewerber zu veräußern, der nach den Vergabekriterien das nächstbeste Gebot abgegeben hat (bzw. wenn dieser ausfällt, wiederum an den Bewerber mit dem danach nächstbesten Gebot – „nachrückende Bewerber“); die Berechtigung zur anderweitigen Veräußerung gilt nicht, wenn und solange die Stadt Wiesloch den Nichtabschluss des notariellen Kaufver-

trags allein zu vertreten hat. Hinsichtlich der oder den Vergaben an nachrückende Bewerber verfährt die Stadt Wiesloch wieder gemäß dem zuvor beschriebenen Ablauf.

6.4.4 Die Stadt Wiesloch informiert die übrigen Bewerber über die Vergabeentscheidung (d.h. den Abschluss eines notariellen Kaufvertrags über das betreffende Grundstück).

6.5 Ende der Gebotsrunde:

Die Gebotsrunde ist beendet, sobald die Stadt Wiesloch alle Grundstücke, die in der Gebotsrunde zu vergeben waren, durch notariellen Kaufvertrag veräußert hat. Die Stadt Wiesloch ist aber berechtigt, mit der Durchführung der nächsten Gebotsrunde bereits vor Beendigung der vorausgegangenen Gebotsrunde beginnen.

7 Vergabekriterien

7.1 Vergabekriterium ist der Preis in EURO pro Quadratmeter. Die Stadt Wiesloch bildet aus den berücksichtigungsfähigen Geboten aller Bewerber für jedes Grundstück gesondert eine Rangfolge, beginnend mit dem höchsten Gebotspreis in EURO pro Quadratmeter.

7.2 Hilfsweise, falls mehrere Bewerber das betragsmäßig gleiche Höchstgebot abgegeben haben, entscheidet zwischen ihnen, wer sein Gebot innerhalb der Gebotsfrist zeitlich früher über die Plattform BAUPILOT eingereicht hat. Die Plattform BAUPILOT protokolliert den Eingang der Gebote mit einem Zeitstempel.

7.3 Höchsthilfsweise, falls mehrere Bewerber das betragsmäßig gleiche Höchstgebot zur exakt selben Uhrzeit abgegeben haben, entscheidet zwischen ihnen das Los.

8 Schlussbestimmungen

8.1 Diese Vergaberichtlinie begründet keinen Rechtsanspruch auf eine Grundstücksvergabe oder auf den Erwerb eines bestimmten Grundstückes.

8.2 Die Stadt Wiesloch behält sich ausdrücklich vor, diese Vergaberichtlinie aus sachlichen Gründen zu ändern sowie in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

8.3 Vorsorglich weist die Stadt Wiesloch auf Folgendes hin: Personen, die in der Vergangenheit ihr Interesse an einem Grundstückserwerb gegenüber der Stadt Wiesloch oder der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bekundet haben, werden nicht gesondert individuell auf die Grundstücksvergabe hingewiesen. Allerdings werden alle, die sich bis zur Veröffentlichung dieser Vergaberichtlinie bei BAUPILOT in die Interessentenliste eingetragen haben, über die Veröffentlichung dieser Vergaberichtlinie informiert.

8.4 Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des Bieterverfahrens erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).