



Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Wohnbauplätze der Gemeinde Flein

(Beschluss des Gemeinderats vom 21. März / 16. Mai 2024)

Präambel

- Die Gemeinde Flein setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen **Rahmenbedingungen** zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Flein. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.
- Diese Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken zum vollen Wert für **private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime** in der Gemeinde Flein. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.
- Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Flein dienen dazu, **dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit** in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Flein berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitdauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.
- Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mitunter auch als Teil

des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen. Deshalb kann auch bereits bei Erfüllung zweier **Ortsbezugskriterien** die maximal mögliche Punktzahl von 100 Punkten erreicht werden. Um der Vorgabe der Europäischen Union gerecht zu werden, erfolgt jedoch eine Deckelung auf max. 50 Prozent der zu erreichenden Gesamtpunktzahl (von 210 Punkten). Bei den Ortsbezugskriterien können daher nur maximal 100 Punkte erreicht werden.

- Die Gemeinde Flein verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Auf diesem Hintergrund soll vor allem jenem Personenkreis der Erwerb eines Wohnbauplatzes ermöglicht werden, der noch nicht über **Grundvermögen** verfügt. Die Gemeinde Flein hat sich deshalb dazu entschlossen, vorhandenes Grundvermögen bei den Vergabekriterien zu berücksichtigen.
- Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die **vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien** soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Flein gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindertagesstätten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Flein bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.
- Ehe und eingetragene **Lebenspartnerschaft** nach LPartG werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet und ihnen mit Blick auf den Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen die eheähnlichen und sonstigen Lebenspartnerschaften gleichgestellt. Auch die **Behinderung oder der Pflegegrad** eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.
- Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Flein wird geprägt von Menschen, die sich **in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren**. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich zum Beispiel in der Vorstandschaft / Leitung oder mit Sonderaufgabe in einem ortsansässigen, eingetragenen Verein oder einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation oder einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft oder als Mitglied des Gemeinderates in den vergangenen fünf Jahren in der Gemeinde Flein verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.
- **Das Ehrenamtliche Engagement im Bereich Katastrophenschutzdienst** wird punktemäßig gesondert und unabhängig davon berücksichtigt, ob sich die Bewerberinnen und Bewerber in der Gemeinde selbst oder außerhalb der Gemeinde im aktiven ehrenamtlichen Einsatz als Helfer des Katastrophenschutzes (vgl. § 11 Abs.1 LKatSG) in einer Organisation, die als Träger der Katastrophenhilfe i.S.d. § 9 Abs. 1 LKatSG im Katastrophen- / Bevölkerungsschutz mitwirkt (z.B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, DLRG,

etc.), engagieren. Dies in der Erwartung, dass diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits im Bereich Katastrophenschutz engagieren, dieses Engagement auch in der Gemeinde fortsetzen werden.

- *Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.*
- *Die **Bauplatzvergaberichtlinien** der Gemeinde Flein setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Flein die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.*
- *Die Gemeinde Flein wird – geleitet von dem Anspruch, Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten – den gesamten Prozess der Bauplatzvermarktung über die **Internet-Plattform BAUPILOT** abwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern. Bauplatzinteressenten, die sich nicht digital bewerben können oder wollen, wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich bei der Gemeinde Flein zu bewerben.*

1. Zugangsvoraussetzungen / Antragsberechtigte

- (1) Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- (2) Finanzierungsnachweis
Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Der Bewerbung ist der von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Nachweis zur Gesamtfinanzierung (bzw. Vermögensnachweis) des Grunderwerbs und der voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens beizufügen. Der Finanzierungsnachweis muss mindestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist gültig sein. Liegt der Finanzierungsnachweis zum Ende der Bewerbungsfrist nicht vor (Stichtag), gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- (3) Bewerber
Eine Bewerbung kann von einer volljährigen Person (Einzelbewerbung) oder von zwei volljährigen Personen gemeinsam eingereicht werden (Bewerbung als Paar). Reicht eine Person eine Einzelbewerbung und eine Paarbewerbung ein, geht die Einzelbewerbung in der Paarbewerbung auf und die Einzelbewerbung bleibt unberücksichtigt. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und

gemeinsam Vertragspartner der Kommune werden. Für Bauherrengemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhausgrundstücken gilt zusätzlich Ziffer 8.1 dieser Vergaberichtlinie.

(4) Bevollmächtigung zur Grundbucheinsicht

Alle Bewerber müssen die Gemeinde Flein auf einem von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Formular zur Grundbucheinsicht bevollmächtigen. Liegt der Gemeinde das vorgenannte Formular bis zum Ende der Bewerbungsfrist von Bewerber und Mitbewerber nicht vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

(5) Ausschluss von Bewerbern

Juristische Personen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

2. Bewerbungsform

- (1) Antragsteller können eine oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein (Bewerber und Mitbewerber bzw. Bewerbung als Paar). Für Bauherrengemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhausgrundstücken gilt zusätzlich Ziffer 8.2 dieser Vergaberichtlinie.
- (2) Bei zwei Antragstellern müssen beide Antragsteller Vertragspartner / Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden (notarielle Eintragung ins Grundbuch). Es müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Kommune werden.
- (3) Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- (4) Alle Käufer müssen die in den Vergaberichtlinien genannten Verpflichtungen übernehmen.
- (5) Maßgeblicher Stichtag zur Bewertung der Verhältnisse der Bewerber und zur Berechnung der Zeitdauerangaben ist das Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag).

3. Punktevergabe

- (1) Nur Antragsteller können Punkte erzielen.
- (2) Sollen auch z.B. für den Ehepartner oder Lebenspartner des Einzelbewerbers i. S. d. LPartG oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine Bewerbung als Paar (Bewerber und Mitbewerber) abgegeben werden.
- (3) Bei zwei Antragstellern antwortet bei den einzelnen Fragen der Antragsteller mit der höheren Ausprägung, der also die weitergehende Bepunktung erzielt.

Beispiel:

Der Bewerber wohnt seit 3 Jahren mit seinem Hauptwohnsitz in der Kommune. Sein Mitbewerber seit 4 Jahren. Bitte bei der Antwortauswahl die Angabe "Seit 4 Jahren" (Antwort des Mitbewerbers) wählen.

- (4) Eine Kumulation der Punkte von zwei Antragstellern erfolgt nur in den in den Vergabekriterien genannten Fällen.
- (5) Für Bauherrengemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhausgrundstücken gilt zusätzlich Ziffer 8.3 dieser Vergaberichtlinie.

4. Vergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben (Bewerbungsphase). Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund ihrer erreichten Punktezahl zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage). Die einzelnen Prozessschritte sind nachfolgend genauer erläutert.

- (1) Interessierte können sich auf BAUPILOT (www.baupilot.com/flein) jederzeit registrieren und auf der Interessentenliste der Gemeinde Flein eintragen. Alle vor Vermarktungsstart eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn von Vermarktungen informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich Interessenten zusätzlich regelmäßig über das Amtsblatt der Gemeinde Flein, die gemeindliche Homepage (www.flein.de) oder über BAUPILOT (www.baupilot.com/flein) über den Bewerbungsstart informieren.
- (2) Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats zur Eröffnung des Verfahrens werden die Bauplatzvergaberichtlinien mit:
 - a. Bezeichnung des Baugebiets
 - b. Anzahl der zu vergebenden Plätze
 - c. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage der Nachweise
 - d. Hinweise auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahrenim Amtsblatt, auf der gemeindlichen Homepage (www.flein.de) sowie auf der Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com/flein) bekannt gegeben.
- (3) Nachfolgend genannte Unterlagen zum Baugebiet und zur Bewerbung können spätestens ab Bewerbungsstart auf der Homepage (www.flein.de) oder auf BAUPILOT (www.baupilot.com/flein) eingesehen oder zum Download abgerufen werden:
 - Bauplatzvergaberichtlinie
 - Bebauungsplan (Lageplan, schriftl. Teil, Begründung)
 - Formular „Finanzierungsbestätigung“
 - Formular „Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt“
 - Formular „Bestätigung ehrenamtliche Tätigkeit“
 - Formular „Bestätigung Arbeitsplatz“
 - Formular „Erklärung zu selbständiger Tätigkeit“

Auf Anfrage können die vorgenannten Dokumente auch zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Flein, Kellergasse 1, 74223 Flein, Tel. 07131 5007-0, Mail info@flein.de eingesehen, abgeholt oder angefordert werden.

5. Grundstücksvergabeprozess

(1) Bewerbungsphase

1.1 Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist bevorzugt elektronisch über die Plattform BAUPILOT einzureichen. Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung schriftlich bei der Gemeinde Flein persönlich einzureichen oder ihr per Einschreiben mit dem Vermerk „Bewerbung Wohnbauplatz“ zuzusenden. Das Bewerbungsformular kann hierfür bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden.

1.2 Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen Bewerberfragebogen zulässig. Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen. Bewusst unvollständige und/oder unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Bewerber und Mitbewerber müssen jeweils einzeln die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben im Bewerberfragebogen versichern und diesen fristgerecht einreichen.

1.3 Bei einer Einreichung über BAUPILOT erfolgt die Bestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt. Schriftliche Bewerbungen werden per Brief bestätigt.

1.4 Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen bzw. nicht fristgerecht über das Portal von BAUPILOT an die Gemeinde übermittelt wurden, werden ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat dies nicht zu vertreten.

1.5 Der Bewerbung sind die in der Bauplatzvergaberichtlinie geforderten Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die Dokumente müssen der Gemeinde Flein spätestens innerhalb von zwei Wochen ab Bewerbungsschluss vorliegen (Uploadfrist / Einreichungsfrist). Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich.

1.6 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 die Finanzierungsbestätigung sowie die Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt nicht bis zum Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

(2) Auswertung und Rangliste

2.1 Nach Fristablauf wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen, zulässigen und vollständigen Bewerbungen anhand der Vergabekriterien nach Ziffer 6 aus. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT.com. Alle eingehenden elektronischen und schriftlichen (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

2.2 Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Der Antragsteller mit der höchsten Punktezahl erhält das Erstauswahlrecht.

2.3 Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, entscheidet letztlich das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

2.4 Für Bauherrengemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhausgrundstücken gilt zusätzlich Ziffer 8.3 dieser Vergaberichtlinie.

(3) Prioritätenabfrage

3.1 Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Antragsteller aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Antragsteller werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der

Kommune gesetzten Abgabefrist abzugeben. Für Bauherrengemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhaus-grundstücken gilt zusätzlich Ziffer 8.4 dieser Vergaberichtlinie.

3.2 Der Antragsteller der erstplatzierten Bewerbung kann eine Priorität abgeben, der Antragsteller der zweitplatzierten Bewerbung kann zwei Prioritäten abgeben usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen. Dieser wird ihm dann zugeteilt, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze der Stadt verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

3.3 Sollten Antragsteller einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

(4) Zuteilungsphase

4.1 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Antragsteller über das Ergebnis der Zuteilung der Bauplätze (Reservierung) informiert und die verbindliche Kaufabsicht abgefragt. Erfolgt innerhalb einer dafür gesetzten Frist keine Äußerung des Bewerbers, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.2 Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Kommune mit den Antragstellern der eingereichten Bewerbungen, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss eines Kaufvertrags aus Gründen, die der Antragsteller zu vertreten hat, innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage.

4.3 Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Die gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl mit dem verbliebenen Bewerber ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an Nachrücker zu vergeben. Für Bauherrengemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhaus-grundstücken gilt zusätzlich Ziffer 8.5 dieser Vergaberichtlinie.

(5) Nachrückverfahren

5.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Antragsteller, die ihre Prioritäten noch nicht abgeben durften

(Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

5.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein zweiter Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie bereits ab der Prioritätenabfrage beschrieben.

5.3 Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

5.4 Während des Nachrückverfahrens werden keine neuen Bewerbungen in das Verfahren aufgenommen.

6. Vergabekriterien

Die Vergabekriterien sowie die Verteilung von Punkten für die Erstellung der Rangliste nach Ziffer 3 und 5.2 ergeben sich aus der Anlage zu diesen Vergaberichtlinien.

7. Besondere Vertragsbestimmungen, Sicherung des Vergabebezwecks

Der zwischen der Gemeinde Flein und den zum Zuge gekommenen Bauplatzbewerbern geschlossene Vertrag wird zur Sicherung des Förderzwecks folgende Regelungen umfassen:

(1) Bauverpflichtung

Innerhalb von **vier** Jahren nach Kaufvertragsabschluss muss ein bezugsfertiges Wohnhaus erstellt worden sein.

(2) Veräußerungsbeschränkung

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

(3) Eigennutzungsverpflichtung

Der Erwerber ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von fünf Jahren selbst zu beziehen und persönlich zu nutzen (Wohnverpflichtung).

Der Erwerber verpflichtet sich außerdem dazu, das ihm zugeteilte Baugrundstück während der Dauer dieser Wohnverpflichtung nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Flein entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Flein ist auch für den Fall eines Grundstückstauschs, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen (Veräußerungs-/Belastungsbeschränkung).

(4) Wiederkaufsrecht /Vertragsstrafe

Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung bzw. der Veräußerungsbeschränkung steht der Gemeinde Flein ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert.

Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruches (Wiederkaufsrecht) bereits bebaut, so kann die Gemeinde Flein anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10% des Gesamtkaufpreises verlangen.

8. Besondere Bestimmungen „Doppelhausgrundstücke für Bauherrengemeinschaften“

- (1) Auf Doppelhausgrundstücke können sich nur bereits bestehende Bauherrengemeinschaften (= Baugruppen) bewerben. Bewerbungen ohne Bauherrengemeinschaft können nicht berücksichtigt werden. Eine Bauherrengemeinschaft darf maximal aus 2 Haushalten bestehen. Jeder Haushalt darf sich nur in einer Bauherrengemeinschaft bewerben.
- (2) Die maximal zwei Haushalte der Bauherrengemeinschaft (Einzelpersonen und/oder Paare) geben jeweils eine eigene Bewerbung getrennt voneinander ab. Die Bauherrengemeinschaft gibt sich einen gemeinsamen Namen für Ihre Baugruppe (z.B. „Haus-für-zwei“ oder „Gartenfreunde“ o.ä.). Dieser Name ist im Bewerberfragebogen anzugeben, damit die Teilnehmer der Baugruppe einander zugeordnet werden können. Im Bewerberfragebogen ist ein gemeinsamer Ansprechpartner für die Baugruppe anzugeben, dieser muss selbst auch Bewerber sein. Der Ansprechpartner muss aus technischen Gründen im Bewerberfragebogen unter „Bewerber“ eingetragen sein, also nicht bei „Mitbewerber“.
- (3) Die von den Teilnehmern der Bauherrengemeinschaft (Baugruppe) erzielten Punkte werden für die Rangliste addiert. Die einzelnen Bewerbungen der Bauherrengemeinschaften (Baugruppen) werden fortan als gemeinsame Bewerbung betrachtet und als eine Bewerbung auf der Rangliste geführt.
- (4) Die Prioritätenabfrage erfolgt bei dem im Bewerberfragebogen angegebenen Ansprechpartner der Baugruppe. Die betreffenden Ansprechpartner der Baugruppe werden aufgefordert, die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Abgabefrist abzugeben.
- (5) Scheidet ein Haushalt der Baugruppe im Laufe des Bewerbungs- bzw. Vergabeverfahren aus, so gelten beide Bewerbungen der Baugruppe als zurückgenommen und können im laufenden Vergabeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden!
- (6) Die jeweiligen Hälften (A und B) der Doppelhausgrundstücke werden als eigene Grundstücke vermessen und jeweils in einem eigenen Kaufvertrag veräußert. Die beiden Kaufverträge der Baugruppe werden bei einem gemeinsamen Termin abgeschlossen.

9. Schlussbestimmungen

- (1) Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, im Einzelfall Ausnahmen und Abweichungen von diesen Vergaberichtlinien zuzulassen, wenn diese aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen oder im gemeindlichen Interesse gerechtfertigt sind.
- (2) Genderhinweis: Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen in dieser Vergaberichtlinie (einschließlich Anlagen) beziehen sich sowohl auf männliche wie weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.
- (3) 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 Gemeinde Flein 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 Gemeinde Flein einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderats vom 16. Mai 2024 in Kraft.

Flein, 17. Mai 2024

gez.
Alexander Krüger
Bürgermeister