



Entwurf (Stand 24.01.2023)

Bauplatz-Vergaberichtlinie für den 4. Bauabschnitt Schützenberg

Präambel

Die Erschließungsarbeiten für den 4. Bauabschnitt (BA) Schützenberg haben zum 1. Dezember 2022 begonnen. Die Arbeiten sollen bis 30. Juni 2023 abgeschlossen werden. Es werden dabei 16 Einfamilienhausbauplätze gebildet, die die Stadt Donaueschingen an Bauwillige veräußern möchte.

Ein Übersichtsplan der Bauplätze ist als Anlage 1 dieser Vergaberichtlinie beigelegt.

Die Vergaberichtlinie soll zu einer möglichst gerechten und dem Gleichheitsgrundsatz entsprechenden Behandlung der Bauplatzbewerber beitragen. Sie dient als Leitsatz und Grundlage bei der Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke.

In Fällen, die nicht von der Richtlinie abgedeckt werden, trifft die Verwaltung eine Entscheidung, die dem Sinn und Zweck dieser Richtlinie entspricht. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die männliche Form verwendet, entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Die Bewerbung auf einen Bauplatz steht allen Geschlechtern frei - die Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Bewerberkriterien

1. Der Bewerber ist gleichzeitig der Erwerber. Bei mehreren Personen (z.B. Ehepaar) sind diese gemeinsam als Bewerber in den Antrag aufzunehmen.
2. Die Bewerber müssen volljährig sein.
3. Nur natürliche Personen können sich bewerben, juristische Personen sind ausgeschlossen.
4. Die Bewerber müssen einen Finanzierungsnachweis vorlegen, wofür eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung der Bank ausreichend ist. Als Richtwert für die Höhe der Finanzierungsbestätigung gilt der Wert eines 500 m² großen Grundstücks zum Quadratmeterpreis von XXX € zuzüglich 7,5 % für Grunderwerbsteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren = XXX €.



5. Die Bewerber gehen mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Die Bebauung mit einem bezugsfertigen Wohnhaus (nach genehmigten Plänen) hat innerhalb von **XXX Jahren** nach Kaufvertragsabschluss durch den Käufer oder dessen Erben zu erfolgen. Für den Fall, dass die XXX-Jahres-Frist nicht eingehalten wird, kann die Stadt von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch machen. Die bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Bauleistungen sind nur dann zu erstatten, wenn bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes durch die Gemeinde, diese werterhöhend anrechenbar sind.

Ergänzende Anmerkung zur Baufrist:

Das Landgericht Memmingen hat in seinem Urteil vom 07.07.2022, Nr. 34 O 509/22 die Wirksamkeit einer Bauverpflichtung beim Grundstückskauf von einer Gemeinde überprüft. In dem behandelten Fall lag eine fünfjährige Bauverpflichtung vor. Vom Gericht wurde eingestuft, dass diese Zeit für die private Bau- und Finanzierungsplanung, die behördliche Genehmigung sowie den Bau ausreichend ist. In der Begründung findet sich darüber hinaus der Hinweis, dass eine dreijährige Bauverpflichtung in der heutigen Zeit knapp bemessen wäre (Randnummer 56).

In den Verträgen der Stadt Donauwiesing ist bislang eine zweijährige Bauverpflichtung enthalten. Diese Frist erscheint bei künftigen Vorhaben nicht mehr realistisch. Die Verwaltung empfiehlt daher die Baufrist auf vier Jahre zu erhöhen.

Eine alternative Variante wäre, dass Zwischenziele gesetzt werden. Zum Beispiel, dass nach zwei Jahren der Keller oder die Bodenplatte gebaut und nach vier Jahren das Wohnhaus fertiggestellt sein muss.

6. Die Bewerber sind mit der Speicherung und Verarbeitung ihrer Daten zum Zwecke der Grundstücksvergabe einverstanden. Die personenbezogenen Daten werden nach Ablauf von sechs Monaten ab Fristende gelöscht, sofern bis dahin keine Vertragsbeziehung zustande gekommen ist oder die Bewerber explizit der Aufnahme in einer Interessentenliste zugestimmt haben.

Vergabebedingungen

1. Der Kaufpreis für ein erschlossenes und vermessenes Baugrundstück beträgt XXX €/m². Die Baugrundstücke sind etwa 550 m² bis 650 m² groß.
2. Jeder Bewerberhaushalt erhält maximal ein Baugrundstück.
3. Die Wohnbaugrundstücke werden im Losverfahren vergeben.
4. Bei der Vergabe erhalten alle Bewerber eine zufällige Losnummer, um eine Reihenfolge zu ermitteln.
5. Gemäß dieser Reihenfolge können die Bewerber ein Grundstück im Baugebiet aussuchen.
6. Das Verfahren wird solange fortgesetzt, bis alle Baugrundstücke vergeben sind.



Vergabeverfahren

1. Start des Bewerbungsverfahrens

Das Bewerbungsverfahren beginnt am XXX 2023. Alle benötigten Informationen sind auf der städtischen Homepage unter www.donaueschingen.de/XXX zum Herunterladen eingestellt.

2. Bewerbungszeitraum

Der Bewerbungszeitraum dauert ab Bewerbungsstart XXX Wochen und endet am XXX 2023.

3. Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen bestehen aus einem Bewerbungsformular und einem Finanzierungsnachweis.

Das Bewerbungsformular ist unter dem genannten Link abrufbar. Sofern keine Möglichkeit zum Ausdrucken oder Herunterladen besteht, kann das Bewerbungsformular bei der Stadtverwaltung (Name / Kontakt XXX) angefordert werden. Den Finanzierungsnachweis hat der Bewerber zu erbringen: Ein formloses Schreiben einer Bank mit Sitz in der Europäischen Union mit einer Finanzierungsbestätigung über XXX €.

Mit der Unterzeichnung des Bewerberformulars bestätigen die Bewerber, dass sie den Bebauungsplan sowie das Muster des notariellen Kaufvertrags (Anlage 2) eingesehen haben.

4. Ausfüllen der Bewerbungsunterlagen

In dem Bewerbungsbogen sind Felder für zwei Bewerber vorgesehen. Soweit es sich bei dem Bewerber nicht um eine alleinstehende Person handelt, sind zwingend beide Bewerberfelder auszufüllen. Dies gilt auch dann, wenn lediglich eine Person Eigentümer des Grundstückes werden soll. Wer als Bewerber „1“ auftritt, ist unerheblich.

In dem Bewerbungsformular kann der Bewerber **nicht** angeben, welches Baugrundstück er erwerben möchte.

Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig auszufüllen und bis zum Fristende am XXX, um XXX Uhr, in Schriftform einzureichen bei:

Stadt Donaueschingen
Sachgebiet Liegenschaften
Rathausplatz 1
78166 Donaueschingen

Bei Fragen ist Herr Theo Kneer per E-Mail (theo.kneer@donaueschingen.de) zu kontaktieren.

5. Zuschlagsmitteilung

Nach Ablauf der Frist findet die öffentliche Verlosung unter den Bewerbern statt. Als Termin ist XXX angesetzt. Jeder Bewerberhaushalt erhält an diesem Tag eine zufällige Losnummer. Bei der Verlosung ist die Anwesenheit des Bewerbers nicht erforderlich.



Die Verteilung der Grundstücke richtet sich nach der Reihenfolge der gezogenen Losnummern. Zum Verkauf stehen 16 Bauplätze, sodass zunächst die Bewerberhaushalte, die bei der Ziehung die Plätze 1 bis 16 belegen berechtigt sind, ein Grundstück auszuwählen.

Alle Bewerberhaushalte werden schnellstmöglich schriftlich – zunächst per E-Mail – benachrichtigt, ob und gegebenenfalls mit welcher Ziehungsnummer sie den Zuschlag erhalten haben - das Los / der ausgeloste Platz auf der Ziehungsliste ist grundsätzlich nicht an andere Bewerber übertragbar.

6. Grundstücksverteilung

Die Verwaltung tritt in der gelosten Reihenfolge mit den Bewerbern in Kontakt; sie lädt zu Vergabegesprächen ein.

Während des in der Regel 30-minütigen Vergabegesprächs besteht die Möglichkeit, Einzelheiten zu vertiefen und offene Fragen zu klären (auch baurechtliche Fragen). Zum Abschluss des Vergabegesprächs sucht sich der Bewerber ein freies Baugrundstück aus. Die Verwaltung bestätigt die Reservierung des Baugrundstücks schriftlich.

Dieses Verfahren wird fortgesetzt, bis allen Grundstücken ein Bewerber zugeteilt wurde.

7. Grundstückskauf

Die Reservierungsfrist läuft XXX Tage ab dem Tag des Vergabegesprächs. Innerhalb dieser Zeit hat sich der Bewerber endgültig zu entscheiden, ob er das Baugrundstück erwerben möchte. Wenn der Bewerber bis zum Ende der Reservierungsfrist nicht verbindliche (schriftlich!) bestätigt, dass er den Bauplatz erwerben wird, ist die Reservierung aufgehoben.

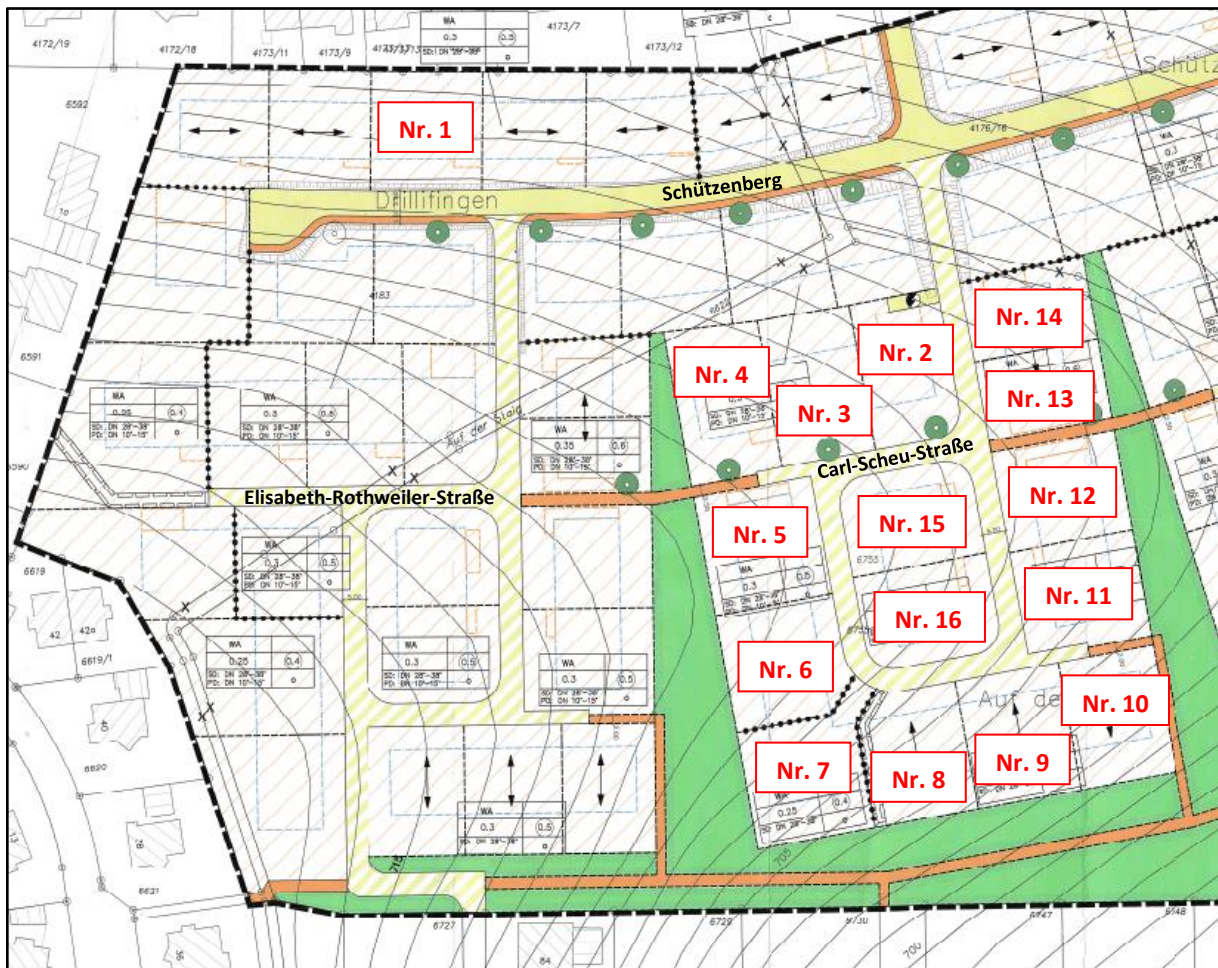
Falls eine Reservierung aufgehoben, die Teilnahme am Verlosungsverfahren in Einzelfällen ausgeschlossen oder ein Bewerber mit Zuschlag alle verbliebenen Grundstücke ausschließt und damit ausscheidet, so rücken die nächstplatzierten Bewerberhaushalte der Ziehungsliste nach.

Donaueschingen,



Anlage 1

Übersichtsplan der zu vergebenden Bauplätze



Auszug Bebauungsplan Buhlstraße, 2. Vereinfachte Änderung; mit ergänzter Bauplatznummerierung



Anlage 2

Muster Kaufvertrag

Anmerkung:

Der Kaufvertrag wird dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt.