



## **Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH im Baugebiet „Ober dem Steigle“ - Bauplatzvergaberichtlinien -**

Die Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH hat in ihrer Sitzung vom 11.11.2019 folgende Richtlinien für die Vergabe von Bauplatzgrundstücken im Baugebiet „Ober dem Steigle“ / Heroldstatt beschlossen:

### **Präambel**

Zielsetzung und Prämissen der Bebauung des Baugebiets „Ober dem Steigle“ soll die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Gemeinde Heroldstatt sein. Insbesondere soll dem defizitären Wohnraummangel entgegengewirkt und durch den Bau von Einzel- und Doppelhäusern die Möglichkeit der Verwirklichung eines Eigenheims realisiert werden. Damit soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde ist zu wahren und einer Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Diese Richtlinien setzen einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe der Baugrundstücke des Baugebiets „Ober dem Steigle“ für Bauvorhaben in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern.

### **1. Gebiet und Kaufpreis**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien gelten für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Ober dem Steigle“ / Heroldstatt. Die vorhandenen Bauplätze werden gemäß dem Beschluss der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH vom 14.10.2019 zu einem Bauplatzpreis von 108 € pro m<sup>2</sup> zuzüglich einer Pauschale für Planung und Vermessung in Höhe von 5.000 € und einer Pauschale für den Hausanschluss Kanal- und Wassernetz im Mischsystem in Höhe von 7.000 € sowie im Trennsystem in Höhe von 11.500 € gemäß dieser Vergaberichtlinien veräußert.

### **2. Verkauf von Bauplatzgrundstücken**

Die Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH verkauft im Baugebiet „Ober dem Steigle“ Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt gemäß den nachfolgend genannten Bauplatzvergaberichtlinien. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden im Heroldstatt-Boten ausgeschrieben sowie auf der Homepage der Gemeinde Heroldstatt veröffentlicht. Sie werden an Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, im Rahmen dieser Richtlinien und des Vermarktungsplans, vergeben.

### 3. Rangfolge der Bauplatzinteressenten

Die der Vergabe der zum Verkauf anstehenden Baugrundstücke der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH werden an Kaufbewerber nach folgenden Vergabekriterien mittels eines Punktesystems nach sozialen und tatsächlichen Verhältnissen verkauft.

### 4. Vergabekriterien - Punktesystem für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken

#### A) Familie / Haushaltsangehörige

a) verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder seit mindestens 3 Jahren in einer häuslichen Gemeinschaft lebend **10 Punkte**

und

b) Schwangere **10 Punkte**

und

c) Kinder unter 18 Jahre im Haushalt lebend:

1 Kind **10 Punkte**

2 Kinder **20 Punkte**

jedes weitere Kind zusätzlich **10 Punkte**

und

d) schwerbehinderte Haushaltsangehörige (Grad der Behinderung von 50 bzw. gleichgestellt, unbefristet) und pflegebedürftige Haushaltsangehörige (mindestens Grad 2)

**10 Punkte**

#### B) Ortsansässigkeit

Als Ortsansässiger gilt, wer seinen Hauptwohnsitz ununterbrochen mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Heroldstatt hat oder hatte. Bei der Frage des Einheimischen muss bei einem Ehepaar / bei einer eingetragenen Lebenspartnerschaft / einer häuslichen Gemeinschaft nur einer der Partner diese Vorgaben erfüllen. Nebenwohnsitz unterbricht immer den Hauptwohnsitz und wird generell nicht berücksichtigt.

**50 Punkte**

### **C) Ehrenamt / soziales Engagement**

ehrenamtliche Tätigkeit des / der Bewerber(s) in Vereinen, Feuerwehr oder Institutionen (gemeinnützig) jeweils mindestens seit 1 Jahr

- Vorstand / Vorstandsmitglied / Abteilungsleiter oder gleichgestellte Personen z. B. in der Trainer- oder Jugendarbeit

**20 Punkte**

oder

- aktive Mitgliedschaft Feuerwehr

**20 Punkte**

oder

- aktive Mitgliedschaft örtlicher gemeinnütziger Verein / Institution

**10 Punkte**

Pro Bewerberpaar kann nur ein Bewerber die vorgegebene Punktezahl erlangen.

### **D) Beschäftigte / Unternehmer**

- a) Beschäftigte(r) in Heroldstatt mit mindestens 50 % Beschäftigungsumfang vom jeweiligen einschlägigen Tarifvertrag, pauschal pro Haushalt

**10 Punkte**

oder

- b) Unternehmer in Heroldstatt mit mindestens 2 Beschäftigten (vollzeitäquivalente Beschäftigte):

**30 Punkte**

Ausschlussklausel: Zur Wahrung eines paritätischen Verhältnisses schließen sich Ziffer B und Ziffer D aus.

## **5. Bewerbungsverfahren**

Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Bewerber können sich eine oder zwei Personen gemeinsam jedoch nur für einen Bauplatz. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Für die Bewerbung sind Bewerbungsbogen der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH zu verwenden. Diese sind einzureichen. Bei den einzelnen Vergaberunden werden jeweils die Punktekriterien angewandt und die Punkte summiert. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach der Höchstzahl der erreichten Punkte innerhalb der Vergaberunde. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Bei der Bewerbung um einen Bauplatz können maximal drei Wunschbauplätze benannt werden. Sofern für einen Bauplatz mehrere punktegleiche Interessenten vorliegen, entscheidet das Los.

Alle Angaben müssen der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH im Rahmen der Bewerbung nachgewiesen werden. Nicht nachgewiesene Angaben können nicht berücksichtigt werden und können dazu führen, dass der Bewerber aus dem Verfahren ausgeschlossen wird.

Die Interessenten und Bewerber willigen mit Ihrer Bewerbung ein, dass neben der Geschäftsführung auch der Aufsichtsrat der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt.

## **6. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien**

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist spätestens der Bewerbungsschluss der Ausschreibung maßgebend.

## **7. Hinderungsgründe**

Bauplatzbewerber, die bei Festsetzung des Termins für den notariellen Kaufvertrag keine gesicherte Finanzierung (Gesamtvorhaben) für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung nachweisen können oder Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Zuschlag ausgeschlossen. Falsch oder unvollständige Angaben stellen eine arglistige Täuschung dar.

Bewerber, welche im Eigentum eines zur Wohnhausbebauung möglichen unbebauten Grundstücks sind, sind von der Bewerbung ausgeschlossen.

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.

## **8. Abschluss Kaufvertrag / Bauverpflichtung / Wiederkaufsrecht**

Der Kaufvertrag soll innerhalb von 12 Monaten nach Beschluss der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH über die Bauplatzvergabe abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert die Zusage ihre Bindungswirkung. Ebenso kann die Frist auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die nicht im Verantwortungsbereich des Erwerbers liegen.

Im Kaufvertrag werden folgende Verkaufs- und Vertragsbedingungen vorgesehen:

- Das auf dem Baugrundstück errichtete Wohngebäude ist mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung – überwiegender Teil der Wohnfläche – Residenzpflicht - Hauptwohnsitz). Die Vermietung einer Einliegerwohnung ist unschädlich. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung kann eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von 20,00 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche fällig werden. Eine Härtefallentscheidung obliegt der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH.

- Der Grundstückseigentümer räumt der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes ein. Dieses Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden,
  - a) wenn der Baubeginn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgt oder innerhalb einer Frist von 5 Jahren, seit Unterzeichnung des Kaufvertrags, der Bau mit der Bezugsfertigstellung nicht abgeschlossen wird.
  - b) das Grundstück oder Teile desselben dürfen innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Unterzeichnung des Kaufvertrags an gerechnet, weder in bebautem noch in unbebautem Zustand an Dritte veräußert werden. Die Bestellung eines Erbbaurechts oder Bildung und Veräußerung von Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ist innerhalb dieser Frist ebenfalls nicht erlaubt. Bei Nichteinhaltung kann die Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH vom Wiederkaufsrecht Gebrauch machen oder es wird Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 20,00 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche fällig.

Das Wiederkaufsrecht wird zu Gunsten der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH mit Eintragung in die Abt. II des Grundbuchs sichergestellt. Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufspreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück.

## 9. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.

## 10. Vermarktungsplan

Der Verkauf der Bauplätze orientiert sich an dem folgenden Vermarktungsplan.

### Vermarktungsplan:

2020	Verkauf von 30 Bauplätzen
2021	Verkauf von 10 Bauplätzen
2022	Verkauf von 10 Bauplätzen

Die Heroldstatt-Gemeindeentwicklungs-GmbH behält sich vor, hiervon abzuweichen.

Heroldstatt, den 11.11.2019

Aufsichtsratsvorsitzender  
Werner Knehr

Geschäftsführer  
Michael Weber  
- Bürgermeister -