

Vergaberichtlinien für Bauplätze für Geschosswohnungsbau und Ketten-/Reihenhausbebauung

der Gemeinde Oberstenfeld ab dem 1. Juli 2020

Die Vergabe gemeindlicher Bauplätze für den Geschosswohnungsbau ab vier Wohneinheiten und Ketten- bzw. Reihenhausbebauung ab drei Wohngebäuden erfolgt auf Grundlage der nachstehenden Vergaberichtlinien.

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

Es wird eine Reihenfolge der Bewerber nach der höchsten Punktzahl ermittelt.

In Fällen, die nicht von den Richtlinien abgedeckt werden, trifft der Gemeinderat eine Entscheidung, die dem Sinn und Zweck dieser Richtlinien entspricht.

I. Hinderungsgründe

- (1) Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 30 Monaten nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
- (2) Die Gemeinde teilt mit der Ausschreibung der Bauplätze das Mindestgebot pro Quadratmeter mit. Bewerber die, ein Gebot unter dem kalkulierten Mindestpreis abgeben, können bei der Vergabe der Bauplätze nicht berücksichtigt werden.

II. Verfahren

- (1) Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist nachzuweisen.
- (2) Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan).
- (3) Die Bewerbung ist bis zu einem von der Gemeinde festgelegten Stichtag bei der Gemeinde Oberstenfeld vollständig einzureichen.
- (4) Die Gemeindeverwaltung führt Bietergespräche mit den favorisierten Bewerbern durch.
- (5) Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderats in nicht öffentlicher Sitzung.

III. Vergabekriterien

(1) Gebot (max. 25 Punkte)

Für die Gebote, welche den Mindestpreis um mindestens 25 Prozent übersteigen **10 Punkte**

Zusätzlich werden folgende Punkte vergeben für das höchste Gebot **15 Punkte**
zweithöchste Gebot **5 Punkte**

(2) Konzept (max. 40 Punkte)

Die Gemeinde unterstützt die Förderung der Vielfalt der Wohnformen durch alternative bzw. neue Wohnkonzepte (z.B. Mehrgenerationenhäuser, Senioren-Wohngemeinschaften etc.) sowie sozial ausgerichtete Investitionsmodelle. Bewerber mit einem entsprechenden Konzept werden vorrangig behandelt.

Darüber hinaus stehen bei der Bewertung des Nutzungskonzeptes folgende Punkte besonders im Fokus:

- a. Wohnraumangebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen
- b. Qualität der Wohnanlage für mobilitätseingeschränkte Menschen
- c. Architektonisch-Städtebauliche Qualität
- d. Gestaltung
- e. Ökologische Konzeption

Die Gemeinde vergibt für das beste Konzept **40 Punkte**
für das zweitbeste Konzept **30 Punkte**
für das drittbeste Konzept **15 Punkte**

Über die Platzierung entscheidet der Gemeinderat nach Beurteilung der eingereichten Konzepte.

(3) Sozialwohnungen mit Belegungsbindung (max. 20 Punkte)

Bewerber, die bereit sind, anteilig im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche, öffentlich geförderten sozialen Mietwohnraum zu schaffen, erhalten hierfür Punkte. Die Belegungsbindung beträgt mindestens 15 Jahre. Der Anteil an Wohnraum mit Sozialbindung ist in Quadratmetern und Prozentpunkten, bezogen auf die gesamte Wohnfläche, anzugeben.

Höchster prozentualer Flächenanteil an Sozialwohnungen **10 Punkte**
Zweithöchster prozentualer Flächenanteil an Sozialwohnungen **5 Punkte**

Belegungsbindung von 15 Jahren **5 Punkte**
Belegungsbindung von 25 Jahren **10 Punkte**

Dieses Kriterium wird nur bei der Veräußerung von Mehrfamilienhausbauplätzen bewertet.

IV. Kaufvertrag

Nach Beschluss des Gemeinderats über die Bauplatzvergabe soll der Kaufvertrag innerhalb von zehn Wochen abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss und hat der Bewerber dies zu vertreten, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber seine Bindungswirkung.

Die im Rahmen der Bewerbung getroffenen Aussagen sind verbindlich und werden inhaltlich in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

V. Vertragsstrafen

Bei Fehlangaben im Rahmen des Bewerbungsverfahrens wird eine Konventionalstrafe festgesetzt. Diese wird grundbuchmäßig durch Vereinbarung einer Strafzahlung abgesichert.

Darüber hinaus erhält die Gemeinde ein grundbuchrechtlich abgesichertes Wiederkaufsrecht für den Fall, dass

- a. nicht innerhalb von 18 Monaten nach Beurkundung des Notarvertrages mit einem eigenen baurechtlich genehmigten Bauvorhaben begonnen wird.
- b. nicht innerhalb einer Frist von 30 Monaten nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichtet wird (Bauverpflichtung).
- c. der Vertragsgegenstand ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Gemeinde Oberstenfeld veräußert wird. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter (Veräußerungsbeschränkung).
- d. das Baugrundstück ganz oder teilweise mit einem Nießbrauch oder Erbbaurecht belastet wird.

Um die Lesbarkeit der Richtlinie zu erleichtern, wurde nur die männliche Form von Personenbezeichnungen gewählt. Unabhängig davon bezieht sie sich jedoch auf Frauen und Männer gleichermaßen.