



Bauplatzvergaberichtlinien (Mehrfamilienhäuser)

Präambel

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der städtebaulichen Zielsetzung der verdichteten Bebauung zur Steigerung des Wohnungsbaus werden in neuen Baugebieten der Stadt Hechingen neben „klassischen“ Bauplätzen für Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser verstärkt Mehrfamilienhausbauplätze bereitgestellt. Die Vermarktung dieser Mehrfamilienhausbauplätze soll sich an Privatpersonen, Bauträger, Baugruppen und Investoren richten. Der Grundstücksmarkt ist in diesem Sektor umkämpft. Es ist mit einer großen Nachfrage nach solchen Grundstücksflächen zu rechnen, die das Flächenangebot deutlich übersteigen wird.

Durch die im Folgenden bezeichnete Verfahrensweise soll die Transparenz der Vergabeverfahren in den Fällen, in denen – nach Entscheidung der Stadt – ein Konzept im Vordergrund stehen oder allein entscheidend sein soll („Konzeptvergabe“), gefördert werden.

Durch die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität will die Stadt Hechingen einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, energieeffizienten, ökologischen und auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus leisten. Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Stadt Hechingen hierfür auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses. Die Stadt Hechingen verfolgt bei der Vermarktung städtischer Grundstücke den Ansatz, dass bei der Vergabe der städtischen Grundstücke die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist, der Preis aber grundsätzlich auch weiterhin eine untergeordnete Berücksichtigung findet.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Vergaberichtlinien festgelegt:

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie soll den Rahmen bilden für künftige Vergabeverfahren für geeignete Mehrfamilienhausbauplätze.

§ 2

Vergabeverfahren

- 2.1. Nach der Eröffnung eines konkreten Vergabeverfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken in einem Baugebiet werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Hechingen und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.
- 2.2. Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste www.baupilot.com/hechingen eintragen. Eine Aufnahme auf die Interessentenliste kann der Stadt auch schriftlich mitgeteilt werden. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
- 2.3. Bewerbungen sollen vorzugsweise elektronisch per Mail an die in den Ausschreibungsunterlagen veröffentlichte Mailadresse eingereicht werden. Eine Bewerbung in schriftlicher Form ist auch möglich und kann bei der Stadt Hechingen eingereicht oder an die Stadt Hechingen per Einschreiben geschickt werden. Nähere Informationen erhalten Sie über das Sachgebiet Liegenschaften / Grundstücke.



- 2.4 Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise, die vor der Eröffnung eines konkreten Vergabeverfahrens festgelegt werden, erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden.
- 2.5 Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Hechingen“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt, dem Gemeinderat der Stadt bzw. dem jeweiligen Ortschaftsrat der Stadtteile, dem beauftragten IT- Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§ 3

Grundvoraussetzungen und Kriterienkatalog

Jeder Bewerber muss bestimmte vor Einleitung des jeweiligen Vergabeverfahrens festgelegte Grundvoraussetzungen erfüllen. Dazu zählen insbesondere die Berücksichtigung von energetischen Vorgaben und die Einhaltung von planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Darüber hinaus werden weitere Voraussetzungen von der Stadt vor Einleitung des jeweiligen Vergabeverfahrens festgelegt, die bei der Konzeptvergabe spezifisch für das jeweilige Grundstück/Baugebiet definiert werden. Um am Bieterverfahren teilnehmen zu können, sind diese Voraussetzungen ebenfalls zu erfüllen. Nach diesen Voraussetzungen erfolgt der Vergleich der einzelnen Bewerbungen. Dazu zählen bestimmte Kriterien aus den Bereichen „Städtebau / Quartier“, „Funktion / Architektur“, „Ökologie / Energie / Verkehr“, „Wohnungspolitik“ und auch der Kaufpreis. In dem beigefügten Kriterienkatalog sind beispielhaft entsprechende Kriterien genannt, die von der Stadt berücksichtigt werden können („Kriterienkatalog“ – **Anlage 1**). Der Katalog ist nicht abschließend.

Die Erfüllung der jeweiligen Voraussetzungen des Vergabeverfahrens soll im Rahmen des abzuschließenden Grundstückskaufvertrags verbindlich zugesichert werden und die Einhaltung kann je nach ihrer Eignung auch durch Eintragung im Grundbuch dinglich zugunsten der Stadt Hechingen gesichert werden.

§ 4

Schwerpunkte und Vergabeziele

Bei der „Konzeptvergabe“ sollen schwerpunktmäßig die Kriterien aus den Bereichen „Städtebau / Quartier“, „Funktion / Architektur“, „Ökologie / Energie / Verkehr“ und „Wohnungspolitik“ bewertet werden. Diese Schwerpunkte sollen regelmäßig 70 Prozent der Bewertung des Angebotes ausmachen.

Für das jeweilige Vergabeverfahren soll auf der Grundlage einer konkreten „Bewertungsmatrix“ jeweils eine spezifische Auswahl wesentlicher Qualitätskriterien und deren Gewichtung getroffen und den Unterlagen bei der Veröffentlichung des Grundstücksangebotes beigefügt werden. Besondere Berücksichtigung finden auch die räumlich-strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort, so dass nicht zwangsläufig Kriterien aus allen genannten Schwerpunkten Berücksichtigung finden werden. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im Rahmen einzelner Verfahren gegebenenfalls weiter ausdifferenziert werden.



§ 5

Zugangsvoraussetzungen

- 3.1 Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen oder juristische Personen bewerben. Eine Bewerbung zusammen mit anderen Antragstellern ist möglich.
- 3.2 Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 3.3 Bei mehreren Antragstellern, die sich gemeinsam bewerben, was zulässig ist, müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden. (**Hinweis:** mit notarieller Eintragung im Grundbuch.)
- 3.4 Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben, wenn in einem Vergabeverfahren mehrere Bauplätze ausgeschrieben werden sollten.

§ 6

Grundstücksvergabe

Die Ausschreibung von Grundstücken, die im Rahmen von „Konzeptvergaben“ vermarktet werden, findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten und den Anforderungen entsprechenden Angebote durch die Verwaltung auf Grundlage der jeweiligen „Bewertungsmatrix“ ausgewertet.

Als Mindestgebot für den Kaufpreis ist der aktuell ermittelte Verkehrswert zwingend abzugeben. Dieser wird im Rahmen der Einleitung des jeweiligen Verfahrens bekannt gegeben. Darüberhinausgehende Preisangebote werden bis maximal 30 Prozent in die Bewertung eingehen.

Bewerbungen können nur innerhalb des bei Einleitung des jeweiligen Verfahrens vorgegebenen Bewerbungszeitraums abgegeben werden. Der Eingang der Bewerbung wird per Mail oder schriftlich bestätigt.

Die Bewerbung wird seitens der Verwaltung gesichtet. Eine den Richtlinien entsprechende Bewerbung wird von der Kommune angenommen und per Mail oder schriftlich bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt noch nicht statt.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der jeweiligen „Bewertungsmatrix“ aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des jeweiligen Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor. Diese werden mit der Eröffnung bekanntgegeben.

Bei sich für Gemeinschaftswohnformen (kooperative Wohnformen / Gemeinschaften, die in Form von gemeinschaftlichem oder genossenschaftlichem Eigentum organisiert sind) eignenden Grundstücken kann insbesondere ein anderes Verfahren gewählt werden, in dem die Vergabe des Grundstücks ausschließlich nach Qualitätskriterien erfolgt unter der Grundvoraussetzung der Anerkennung des Verkehrswerts als Kaufpreis.



§ 7 Erwerbsbedingungen

Beim Erwerb eines kommunalen Bauplatzes gelten die bei einem Verkauf durch die Stadt Hechingen üblichen Konditionen, die auf Verlangen von der Stadt mitgeteilt werden. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer insbesondere zur Übernahme der folgenden Verpflichtungen, die zugunsten der Stadt Hechingen grundbuchrechtlich abgesichert werden:

- **Bauverpflichtung:** Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück innerhalb von 3 Jahren ab dem Zeitpunkt der möglichen Bebauung ein Wohnhaus entsprechend den örtlich geltenden Bauvorschriften zu errichten und fertig zu stellen. Die Bebauung gilt als möglich mit der Erschließung (d.h. es müssen mindestens eine Baustraße sowie Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisations- und Wasserleitung vorhanden sein) und mit der rechtlichen Möglichkeit zur Erteilung einer Baugenehmigung. Die Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn innerhalb der Frist die Bezugsfertigkeit hergestellt ist. Das Wohnhaus gilt als bezugsfertig, wenn es ohne Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit seiner Bewohner auf Dauer vollständig bewohnt werden kann. Es müssen daher Türen, Fenster, Strom, Licht und Wasser sowie eine funktionsfähige Heizung, Kochmöglichkeit, Sanitäranlagen (Bad, Toilette) und sichere Zugänge fertiggestellt sein.
- **Weiterveräußerungsverbot:**
Der Käufer verpflichtet sich weiter, das Kaufgrundstück während der Errichtung nicht an Dritte zu veräußern; als Dritter gilt nicht der jeweilige Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner bzw. Abkömmling, sofern dieser die Bauverpflichtung auf die Restdauer übernimmt. Die Weiterveräußerung an Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner bzw. Abkömmlinge innerhalb dieser Zeit bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Hechingen.
- **Wiederkaufsrecht / Nachzahlungspflicht:** Verstößt der Käufer gegen die vorgenannte Bauverpflichtung oder gegen das Weiterveräußerungsverbot, ist die Stadt Hechingen zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks berechtigt. Alternativ zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechts im Falle des Verstoßes gegen das Weiterveräußerungsverbot ist die Stadt Hechingen auch berechtigt, den durch die Weiterveräußerung des Grundstücks erzielten Mehrerlös des Bodenwerts (Differenz zwischen Erwerbspreis und Weiterverkaufspreis, berechnet nach Quadratmeterpreis ohne Nebenkosten) zu verlangen.

Im Rahmen der Bewerbungsphase ist die Finanzierbarkeit des Baugrundstücks und des Bauvorhabens durch eine pauschale Finanzierungsbestätigung der Bank in Höhe von 600.000,- € nachzuweisen. Sofern das Vorhaben ganz oder teilweise aus eigenen Mitteln finanziert wird, ist alternativ oder ergänzend ein entsprechender Eigenkapitalnachweis (z.B. Kontoauszug o.ä.) zu erbringen.

Die vorliegende Richtlinie begründet keinen unmittelbaren Rechtsanspruch. Die Stadt Hechingen behält sich vor, die Vergabeart (Direktvergabe, Bieterverfahren oder Konzeptvergabe) und/oder die Vergabebedingungen für einzelne Grundstücke festzulegen oder im Einzelfall von diesen Richtlinien abzuweichen, sofern das öffentliche Interesse an einem Bauplatzverkauf überwiegt oder besondere Grundstückskonstellationen eine Abweichung von diesen Richtlinien erforderlich machen.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Hechingen und den Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.



§ 8

Informationspflichten & Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise.

Bei der Überprüfung der Bewerberunterlagen der in Frage kommenden Bauplatzbewerber können unvollständige oder fehlerhafte Angaben (z.B. Nachweise) an den entsprechenden Stellen seitens der Verwaltung korrigiert werden.

Bewerber, die im Bewerbungsverfahren nachweislich falsche Angaben machen, oder die Beantwortung von Nachfragen unberechtigt verweigern, werden bei der Bauplatzvergabe nicht berücksichtigt. Vorsätzlich gemachte Falschangaben im Bewerbungsverfahren, die erst nach Abschluss des Kaufvertrages festgestellt werden, können mit einer Nachzahlung in Höhe von 50 % des Kaufpreises sanktioniert werden.

§ 9

Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können diese sich unter nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden.

Bei inhaltlichen Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Stadt Hechingen
SG Liegenschaften / Grundstücke
Marktplatz 1
72379 Hechingen
Telefon: 07471/940-128

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Kommune.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.11.2021 zum 01.12.2021 in Kraft.

Hechingen, 19.11.2021

Philipp Hahn
Bürgermeister

Kriterienkatalog

I. Städtebau / Quartier
Verfahren zur Qualitätssicherung: bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren
Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität: bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung
Integration in das Quartier: bspw. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischungen
Soziales Konzept: bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote
II. Funktion / Architektur
Nutzungsvielfalt: bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Wohnformen
Architektur und Gestaltungsqualität: bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden
III. Ökologie / Energie / Verkehr
Mobilitätskonzept: bspw. Gutachtenvergabe, gemeinschaftliche Mobilitätsangebote
Energieeinsparung: bspw. Erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien
Energieversorgung: bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss durch Abwasserwärme oder erneuerbare Energien
Klimaanpassung: bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen
Ökologisches Bauen: bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen
IV. Wohnungspolitik
Wohnraumförderung: bspw. Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Höhe der Miete
Zielgruppen/Organisationen: bspw. Baugemeinschaften, Genossenschaften
Gemeinschaftsorientierung: bspw. Integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppe