



Richtlinie der Gemeinde Deggingen zur Vergabe von kommunalen Mischgebiets-Bauplätzen im Baugebiet „Birkhof“ im Reservierungsverfahren

(Bauplatzvergaberichtlinie Reservierungsverfahren - Mischgebiet Birkhof)

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 21.09.2023 werden die restlichen Mischgebiets-Bauplätze im Baugebiet „Birkhof“ im sogenannten **Reservierungsverfahren** (Windhundprinzip) vergeben, also nach der zeitlichen Reihenfolge des vollständigen Bewerbungseingangs.

Zur näheren Ausgestaltung des vorgenannten Vergabeverfahrens hat der Gemeinderat am 16.11.2023 die nachfolgende Richtlinie beschlossen:

I. Anwendungsbereich und Hinweise

Die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie findet nur Anwendung bei der Vergabe von Baugrundstücken zum vollen Wert (Verkehrswert) im **Mischgebiet** des Bebauungsplanes „Birkhof, 1. Änderung“ im **Reservierungsverfahren**.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann aus dieser Richtlinie auch nicht abgeleitet werden.

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Vergaberichtlinie beziehen sich sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

Die Gemeinde Deggingen wird, geleitet von dem Anspruch, den Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten, den Bewerbungsprozess 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. Den Bauplatzinteressenten ohne Internetzugang oder Computer wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich direkt bei der Gemeinde Deggingen um einen Bauplatz zu bewerben.

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 Deggingen und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso

übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde Deggingen vorgenannten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Deggingen einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

II. Baugrundstücke, Kaufpreise und Nebenkosten

Die Gemeinde Deggingen hat im Mischgebiet (MI) des Bebauungsplanes „Birkhof, 1. Änderung“ die nachfolgend aufgeführten Bauplätze zu vergeben. Die Baugrundstücke sind bereits vermessen.

Bauplatz-Nr.	Bauplatzgröße in m ²	Kaufpreis je m ²	Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Birkhof, 1. Änderung“*
13	582	300,00 €	MI 2
42	1.138	280,00 €	MI 1
46	487	280,00 €	MI 3

*) MI = Mischgebiet

Die Lage der vorgenannten Bauplätze im Baugebiet kann, anhand der Bauplatz-Nr., dem in der Anlage beigefügten **Grunderwerbsplan** entnommen werden.

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Beiträge der erstmaligen Erschließung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Straßenerschließung. Sofern die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, werden separate Ablösevereinbarungen abgeschlossen. Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig. Zusätzlich hat der Erwerber die **Vertragsnebenkosten** (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer) zu tragen.

Das **Mischgebiet** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, dass im selben Gebäude Wohnen und Gewerbe möglich sind. So kann beispielsweise im Erdgeschoss ein Gewerbe bzw. ein Betrieb eingerichtet werden und in den Geschossen darüber eine oder zwei Wohneinheiten errichtet werden. Grundsätzlich kann auch ein reines Betriebsgebäude errichtet werden.

Bei der Vergabe der Grundstücke strebt die Gemeinde Deggingen bewusst eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten an. **Eine Vergabe zur reinen Wohnbebauung wird daher ausgeschlossen**. Es muss daher, zumindest zum Teil, eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sein, welche nach dem Bebauungsplan „Birkhof, 1. Änderung“ zulässig ist.

Der Bebauungsplan kann unter den nachfolgend aufgeführten Links abgerufen oder bei der Gemeinde Deggingen (Zimmer 122/123) eingesehen werden.

<https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/aktuelle-bauflaechen>

<https://www.baupilot.com/deggingen>

Zulässig sind:	Unzulässig sind:
• Wohngebäude mit Geschäfts- und Büroräumen • Schank- und Speisewirtschaften • Betriebe d. Beherbergungsgewerbes • Sonstige Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche o. sportliche Zwecke	• Einzelhandelsbetriebe • Gartenbaubetriebe • Tankstellen • Vergnügungsstätten • Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung

Die Nutzungsschablone des Bebauungsplans „Birkhof, 1. Änderung“ sieht folgende Festsetzungen vor:

Festsetzungen im Bebauungsplan „Birkhof, 1. Änderung“	MI 1	MI 2	MI 3
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,5	0,4
Zahl d. Vollgeschosse	II	II	II
Max. Anzahl d. Wohneinheiten (WE)	-	-	2

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 16.11.2023 wird die Bauplatzvergaberichtlinie im Amtsblatt der Gemeinde Deggingen in der Ausgabe vom 24.11.2023 öffentlich bekanntgemacht und zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Deggingen unter: <https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/bauplatzvergaberichtlinien>
2. Bauplatz-Interessenten können sich jederzeit auf der Internet-Plattform BAUPILOT unter dem Link <https://www.baupilot.com/deggingen> auf die **Interessentenliste** der Gemeinde Deggingen eintragen. Sie werden dann per E-Mail über Neuigkeiten zu Baugebieten und den Zeitpunkt von Ausschreibungen informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden.
3. Die **Datenschutzhinweise** zum Eintrag auf die Interessentenliste sowie für Bewerbungen um einen Bauplatz sind auf der Homepage der Gemeinde Deggingen sowie bei BAUPILOT zur Einsichtnahme hinterlegt.

<https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/datenschutzhinweise-zur-bauplatzvergabe>

<https://www.baupilot.com/deggingen>

Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Deggingen angefordert werden. Mit dem Eintrag in die Interessentenliste oder der Bewerbung um einen Bauplatz stimmen die Interessenten und Bewerber der

Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe Ihrer persönlichen Daten entsprechend den vorgenannten Datenschutzhinweisen zu.

4. Der **Beginn des Reservierungsverfahrens** wird im Amtsblatt der Gemeinde Deggingen bekanntgegeben und zeitgleich auf der Homepage der Gemeinde Deggingen und bei BAUPILOT veröffentlicht unter:

<https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/aktuelle-bauflaechen>

<https://www.baupilot.com/deggingen>

5. Eine Bauplatzreservierung ist nur möglich, wenn der Bewerber die **Teilnahmevoraussetzungen** nach Ziffer IV. der Richtlinie erfüllt und die **Bewerbungsunterlagen** nach Ziffer V. der Richtlinie, dem Reservierungsantrag vollständig beigelegt wurden.
6. **Reservierungen** sind vorzugsweise elektronisch über BAUPILOT zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein digitaler **Bewerberfragebogen** vollständig und in deutscher Sprache online auszufüllen. Die dem Antrag nach dieser Richtlinie **beizufügenden Unterlagen** (siehe Ziffer V.) können bei BAUPILOT per Datei-Upload hochgeladen werden.
7. Sollte kein digitaler Zugang vorhanden sein, so ist auch ein **schriftlicher Reservierungsantrag** möglich. Der Bewerberfragebogen sowie das Formular für die Finanzierungsbestätigung können bereits vor Bewerbungsstart zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Deggingen an vorgenannter Stelle abgeholt werden. Schriftliche Anträge sind bei der Gemeinde Deggingen, Bahnhofstraße 9, 73326 Deggingen, 2. OG, Zimmer 224 während der regulären Öffnungszeiten ab Bewerbungsstart durch den Bewerber persönlich oder durch eine vertretende Person abzugeben. Die dem Antrag nach dieser Richtlinie **beizufügenden Unterlagen** (siehe Ziffer V.) sind dem Antrag beizulegen. Bewerbungen, die per Post geschickt, oder in den Briefkasten der Gemeinde Deggingen eingeworfen werden, können nicht berücksichtigt werden.
8. Der Bewerber erhält über BAUPILOT eine **automatische Eingangsbestätigung**. Schriftliche Anträge werden per Brief bestätigt.
9. Es kann immer nur für einen Bauplatz im Mischgebiet ein Reservierungsantrag gestellt werden und eine Reservierung erfolgen. Möchte der Bewerber für ein anderes Baugrundstück einen Reservierungsantrag stellen, so muss er zuvor den bestehenden Antrag zurückziehen.
10. Die zugelassenen Reservierungsanträge werden für jeden Bauplatz nach der **zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs** in eine Rangfolge gebracht. Als Zeitpunkt des Antrageingangs gilt bei Bewerbungen über BAUPILOT das registrierte Datum und die Uhrzeit. Bei schriftlichen Anträgen, werden bei der Abgabe das Datum und die Uhrzeit von der Gemeindeverwaltung schriftlich festgehalten.

11. Haben mehrere Anträge den gleichen Zeitpunkt des Eingangs, entscheidet das Los über die Reihenfolge der betreffenden Bewerbungen auf der Rangliste. Falls eine Auslosung erforderlich sein sollte, erfolgt diese anonymisiert in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates und wird durch die Mitglieder des Gemeinderates durchgeführt.
12. Entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste der zugelassenen Reservierungsanträge erfolgt die Reservierungszusage für den gewünschten Bauplatz. Der erste Bewerber in der Rangfolge erhält die **Reservierungszusage**, die nachfolgenden Bewerber erhalten einen **Eintrag auf der Warteliste** für den jeweiligen Bauplatz.
13. Nach der Reservierungszusage ist innerhalb von sieben (7) Tagen eine **Reservierungsgebühr** in Höhe von **100,00 Euro** pro Bauplatz-Reservierung auf das Konto der Gemeinde Deggingen bei der Kreissparkasse Göppingen mit der
IBAN: DE83 6105 0000 0008 5239 29
zu überweisen. Geht die Reservierungsgebühr nicht fristgerecht ein, wird die Reservierung aufgehoben.
14. Die Reservierung gilt für einen Monat. Wird eine Verlängerung um einen weiteren Monat beantragt, so wird erneut eine Reservierungsgebühr nach Ziffer 13 fällig. Erfolgt kein Antrag auf Verlängerung, so wird die Reservierung mit Ablauf des Monats aufgehoben. Die Reservierung kann maximal bis zu einer Gesamtlaufzeit von sechs (6) Monaten verlängert werden.
15. Nach erfolgter Reservierungszusage kann der Bewerber verbindlich seine Kaufabsicht äußern. Entweder über BAUPILOT oder bei schriftlichen Reservierungsanträgen per formlosem schriftlichem Brief an die Gemeinde Deggingen. In letzterem Fall gilt als Eingangsdatum, der Posteingangsstempel der Gemeinde Deggingen. Die **Äußerung der verbindlichen Kaufabsicht** muss spätestens innerhalb von vier (4) Monaten über BAUPILOT erfolgt sein, oder bei schriftlichen Bewerbungen bei der Gemeinde Deggingen schriftlich eingegangen sein, ansonsten ist eine weitere Verlängerung der Reservierung nicht möglich und die bestehende Reservierung aufzuheben.
16. Nach verbindlicher Äußerung der Kaufabsicht, erhält der Bewerber per Post ein Formular zur Abfrage der Kaufvertragsdaten und eine Kostenübernahme-Erklärung für die Notarkosten. Nach Rückgabe dieser Unterlagen wird der Notar mit der Anfertigung eines **Kaufvertrag-Entwurfes** beauftragt und in Absprache mit dem Bewerber ein **Termin zur Beurkundung** des Kaufvertrages vereinbart. Die Kosten für die Anfertigung des Kaufvertrag-Entwurfes sind vom Bewerber auch dann zu tragen, wenn der Kaufvertrag letztlich nicht zustande kommt.
17. Findet der **Beurkundungstermin zum Abschluss des Kaufvertrages**, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von sechs (6) Monaten ab erstmaliger Reservierungszusage nicht statt, so wird die Reservierung des Bauplatzes aufgehoben und der nächste Bewerber auf der Rangliste erhält eine

Reservierungszusage. Sollte die vorgenannte Frist aus Gründen, welche die Gemeinde Deggingen oder der beurkundende Notar zu vertreten hat, nicht eingehalten werden, so wird die dadurch entstandene Fristüberschreitung nicht auf die vorgenannte Frist angerechnet.

18. Zieht der Bewerber seine Reservierung vor der Beurkundung des Kaufvertrages zurück oder wird seine Reservierung nach Ziffer 13, 14 oder 15 dieser Richtlinie aufgehoben, so rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf.
19. Die **entrichtete Reservierungsgebühr** wird bei Kaufvertragsabschluss auf die Kaufpreiszahlung angerechnet. Kommt kein Kaufvertrag zustande, erfolgt keine Erstattung der Reservierungsgebühr.

IV. Teilnahmevoraussetzungen

1. Bewerben können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen oder juristische Personen. Werden Bewerbungen von **juristischen Personen** abgegeben, müssen diese zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe im Handelsregister eingetragen sein und sich nicht in Liquidation befinden. Ein aktueller Handelsregisterauszug ist der Bewerbung beizufügen (siehe V).
2. Ein Bewerber kann sich – auch zusammen mit anderen Bewerbern – grundsätzlich nur auf einen Bauplatz bewerben und auch nur einen Bauplatz erhalten.
3. Bewerben kann sich nur, wer bereit ist, Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag zu sein und selbst Eigentümer zu werden bzw. einen Eigentumsanteil zu erwerben.
4. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Gebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
5. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber keine, zumindest teilweise, **gewerbliche Nutzung** auf dem Baugrundstück beabsichtigt.
6. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen (Näheres unter Ziffer V. der Richtlinie).
7. Es wird darauf hingewiesen, dass alle von dem/den Bewerber(n) gemachte Angaben richtig und vollständig sein müssen. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten,

sind von der Zulassung zum Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Gleiches gilt auch, wenn die in der Vergaberichtlinie genannten Unterlagen (siehe Ziffer V.) sowie eine aktuelle Finanzierungsbestätigung, nicht zusammen mit der Bewerbung eingereicht werden.

V. Bewerbungsunterlagen

Nachfolgende Unterlagen müssen mit der Bewerbung eingereicht werden, damit eine Bauplatz-Reservierung erfolgen kann.

Unterlagen	Erläuterung
Bewerberfragebogen	Der Bewerberfragebogen ist <u>richtig</u> und <u>vollständig</u> auszufüllen. Es darf nur der speziell für dieses Verfahren zur Verfügung gestellte Bewerberfragebogen verwendet werden (siehe auch Ziffer III Nr. 6 und 7 dieser Richtlinie).
Aktueller Handelsregisterauszug (Zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als 8 Wochen)	<u>Gilt nur für</u> Bewerbungen durch Unternehmen, sofern diese im Handelsregister eingetragen sind.
Aktuelle Finanzierungsbestätigung oder Guthabensbestätigung in einer Höhe von mindestens 500.000 € (Zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als 8 Wochen)	Es muss sich um eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung einer inländischen Bank für das gesamte auf dem Baugrundstück vorgesehene Bauvorhaben handeln. Im Falle einer <u>Eigenkapitalfinanzierung</u> ist eine entsprechende Bestätigung einer inländischen Bank für ein frei verfügbares Guthaben als Nachweis vorzulegen. Für die Finanzierungsbestätigung wird ein gemeindeeigenes Formular zu Verfügung gestellt. Dieses kann bei BAUPILOT unter Dokumente abgerufen, oder bei der Gemeinde Deggingen abgeholt werden. Alternativ werden auch bankeigene Formulare und Schreiben akzeptiert, wenn sie inhaltlich dem gemeindeeigenen Formular entsprechen. <u>Bestätigungen durch Finanzberater oder -vermittler oder Ausdrucke aus Internetportalen ohne eigenhändige Unterschrift, werden ausdrücklich nicht akzeptiert.</u>

Die Gemeinde Deggingen behält sich vor, von den Bewerbern weitere Unterlagen anzufordern.

VI. Kaufvertrag

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der Musterkaufvertrag „Mischgebiet Birkhof“ kann spätestens ab Bewerbungsbeginn auf

<https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/aktuelle-bauflaechen>

<https://www.baupilot.com/deggingen>

oder bei der Gemeinde Deggingen eingesehen werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber dazu, auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Gebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (**Bauverpflichtung**).
3. Die Erwerber verpflichten sich dazu, das auf dem Baugrundstück erstellte Gebäude, mindestens innerhalb der ersten 8 Jahre ab Vertragsabschluss, zumindest zu einem Teil, gewerblich zu nutzen (**Nutzungsverpflichtung**). Eine ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken wird ausdrücklich nicht zugelassen.
4. Die Erwerber verpflichten sich dazu, das ihnen zugeteilte Baugrundstück für die Dauer von 8 Jahren ab Vertragsabschluss nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Deggingen entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Deggingen ist auch für den Fall eines Grundstücktauschs, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen (**Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung**).
5. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Deggingen für den Fall von Verstößen gegen die Verpflichtungen aus Ziffer 2 (Bauverpflichtung) und Ziffer 4 (Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung) ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Deggingen anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer **Vertragsstrafe in Höhe von 15 %** des Gesamtkaufpreises (incl. abgelöster Beiträge) verlangen.

6. Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtung aus Ziffer 3 (gewerbliche Nutzung), so hat der Erwerber eine **Vertragsstrafe in Höhe von 15 %** des Gesamtkaufpreises (incl. abgelöster Beiträge) an die Gemeinde Deggingen zu entrichten.
7. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Deggingen erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro** fällig.

VII. Inkrafttreten

Die „Bauplatzvergaberichtlinie Reservierungsverfahren - Mischgebiet Birkhof“ tritt mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die bisherige „Bauplatzvergaberichtlinie Mischgebiet Birkhof“ tritt gleichzeitig außer Kraft.

Deggingen, den 17.11.2023



Markus Schweizer
Bürgermeister

Gemarkung: Deggingen

Fortführungsnachweis 2022/I5

Grundenwerbsplan

Maßstab 1:1000

