

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 5.4	am 14.05.2024

## **TOP:**

### **Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Nadelhof“**

- a) **Beratung und Beschlussfassung über die Vergaberichtlinien**
- b) **Information über die aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung**
- c) **Beratung und Beschlussfassung über die Regelungen im Kaufvertragsentwurf einschließlich endgültiger Festlegung des Verkaufspreises für Einzel- und Doppelhausplätze**
- d) **Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung von zwei parallel durchzuführenden Vergabeverfahren für die Bauplätze des Wohnhofs sowie die übrigen Einzel- und Doppelhausplätze**

#### **Teilnehmer:**

- **Bauausschussmitglieder**
- **Herr Rechtsanwalt Dr. Holger Weiß, W2K Rechtsanwälte, Freiburg i. Br.**
- **Herr Mario Götz, badenovaKONZEPT, Freiburg i. Br.**

#### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Nadelhof“ wurde am 15.11.2022 als Satzung beschlossen. In der Folge wurden die Unterlagen zur Ausschreibung der Erschließungsarbeiten sowie die Vermarktung der Bauplätze vorbereitet. Am 21.11.2023 wurde vom Gemeinderat beschlossen, das Verfahren zur Vermarktung von Bauplätzen, welches zu dieser Zeit durchgeführt wurde, aufzuheben. Gründe für die Aufhebung des Verfahrens waren das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zum beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) und die daraus resultierende Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Die ausgeschriebenen Grundstücke hatten zu dieser Zeit somit keine Baulandqualität. Auf die Vorlage vom 21.11.2023 wird verwiesen.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde Stegen von dem § 215a BauGB, der zum 01.01.2024 neu eingeführt wurde, Gebrauch gemacht und auf dieser Grundlage ein ergänzendes Verfahren eingeleitet und durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist ebenfalls für die Sitzung am 14.05.2024 vorgesehen.

Auf der Grundlage einer Mitteilung des Gemeindetages Baden-Württemberg vom 18.10.2023, mit welcher neue Musterkriterien zur Vergabe von Bauplätzen zum vollen Wert veröffentlicht wurden, sind die Grundstücksvergaberichtlinien nochmal überprüft worden. Die überarbeiteten Vergaberichtlinien sollen nun beraten und beschlossen werden. Das Vermarktungsverfahren soll zeitnah neu durchgeführt werden.

Über das Ergebnis des Bodenwertgutachtens wird in der Sitzung berichtet werden.

In der Sitzung werden Herr Götz (badenovaKONZEPT) sowie Herr Rechtsanwalt Dr. Weiß (Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte, kurz: W2K) für Fragen zur Verfügung stehen. Auf die Ausführungen in der Präsentation wird verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt die Vergaberichtlinien entsprechend der Anlage „Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Nadelhof“ in der Gemeinde Stegen (Stand 06.05.2024)
- b) Der Gemeinderat nimmt die aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Kenntnis
- c) Der Gemeinderat beschließt die Regelungen im Kaufvertragsentwurf (Ziffer 9 der Anlage „Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Nadelhof“ in der Gemeinde Stegen) einschließlich endgültiger Festlegung des Verkaufspreises für Einzel- und Doppelhausplätze
- d) Der Gemeinderat beschließt, die Bauplatzflächen des Wohnhofs sowie der übrigen Bauplatzflächen (außer Geschosswohnungsbau) in zwei parallel durchzuführenden Vergabeverfahren auszuschreiben



## **Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Nadelhof“ in der Gemeinde Stegen**

### **Anwendungsbereich:**

Die Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Nadelhof“ in der Gemeinde Stegen finden Anwendung für die Bauplätze zur Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, soweit nicht der Gemeinderat beschließt, dass bestimmte Grundstücke zum Höchstgebot verkauft werden sollen.

### **Zielsetzungen:**

Die Gemeinde Stegen will mit der Vergabe der Bauplätze vorrangig die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums ermöglichen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Einfamilienhäuser sollen ausschließlich selbst genutzt werden. Bei Häusern mit mehreren Wohneinheiten soll zumindest eine Wohnung mit mindestens 75 qm Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) selbst genutzt werden. Da das Angebot an Bauplätzen deutlich kleiner als die erwartete Nachfrage ist, sollen nur Personen teilnahmeberechtigt sein, die bislang weder in Stegen noch in den Angrenzere-/Dreisamalgemeinden Kirchzarten, Oberried, Buchenbach, St. Peter, Glottertal oder Freiburg über angemessenes Wohneigentum oder einen geeigneten Bauplatz verfügen.

Wenn es mehrere zulässige Bewerbungen für einen Bauplatz gibt, soll die Auswahl nach vorab definierten Auswahlkriterien erfolgen. Dabei sind einerseits unionsrechtliche Vorgaben, insbesondere die Unionsbürgerfreizügigkeit und das Verbot der Ungleichbehandlungen aus Gründen der Staatsangehörigkeit, zu berücksichtigen. Danach müssen auch Bewerber aus dem EU-Ausland eine angemessene Chance auf Erhalt eines Bauplatzes in Stegen erhalten. Andererseits ist raumordnungsrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Stegen ist nach dem Regionalplan Südlicher Oberrhein eine Gemeinde mit Eigenentwicklung (PS 2.4.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein). Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 Landesplanungsgesetz und PS 3.1.5 des Landesentwicklungsplans darf eine Siedlungstätigkeit nur stattfinden, um die gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund wird mit den Auswahlkriterien sowohl Gemeinwohlaspekten Rechnung getragen, denen jeder Bewerber unabhängig von seiner örtlichen Verwurzelung gleichermaßen gut entsprechen kann, als auch Aspekte, die den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen in Stegen fördern sollen und die daher einen notwendigen Ortsbezug aufweisen. Als ortsunabhängige soziale Kriterien sollen zum Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen die Anzahl und das Alter vorhandener Kinder berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB). Zur Förderung der Inklusion soll bewertet werden, ob dem Haushalt der Bewerber Menschen mit Behinderung oder Pflegebedarf angehören (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Angesichts der hohen Bedeutung für das Gemeinwesen wird – unabhängig vom Ort der Tätigkeit – berücksichtigt, ob die Bewerber sich ehrenamtlich in einer Rettungsorganisation engagieren. Die übrigen Kriterien weisen bewusst einen Ortsbezug auf. Sie tragen Aspekten Rechnung, die mit Blick auf den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen der örtlichen Gemeinschaft in Stegen von besonderer Bedeutung sind. Dazu gehört, ob und seit welchem Zeitraum die Bewerber ihren Hauptwohnsitz in Stegen haben, ob und seit welchem Zeitraum die Bewerber in Stegen einer Erwerbstätigkeit nachgehen, ob Eltern oder Kinder der Bewerber ihren Hauptwohnsitz in Stegen haben und inwiefern sich die Bewerber ehrenamtlich in Stegen engagieren.

## 1. Antragsberechtigung:

Es sind nur Personen antragsberechtigt, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1.1 Der Bewerber muss **volljährig** sein.

1.2 Der Bewerber oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist nicht bereits **Eigentümer** eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung in Stegen oder in Kirchzarten, Oberried, Buchenbach, St. Peter, Glottertal oder Freiburg.

### Ausnahmen:

1.2.1 Das bisherige Wohneigentum entspricht nicht (mehr) der Haushaltsgröße, weil die Wohnfläche zu klein ist. Dabei gilt eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> für einen 4-Personen-Haushalt zzgl./abzgl. 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person als angemessen.

1.2.2 Das bisherige Wohneigentum ist aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (z.B. nicht jedes minderjährige Kind hat ein eigenes Zimmer) und bauliche Veränderungen sind nicht möglich. Letzteres ist durch das Schreiben eines Architekten nachzuweisen, in dem dargelegt wird, dass bauliche Veränderungen nicht möglich sind.

1.2.3 Ein Neubau ist aufgrund einer Behinderung notwendig. Dies ist durch das Schreiben eines Architekten nachzuweisen, in dem dargelegt wird, dass ein behindertengerechter Umbau des bestehenden Wohneigentums nicht durchführbar ist.

Die Gemeinde Stegen wird anhand des nachfolgend unter Ziff. 2 und 3 genannten Punktesystems die Reihenfolge der Vergabe von Bauplätzen an die nach Nr. 1 antragsberechtigten Bewerber ermitteln.

**2. Soziale Kriterien:**

<b>2.1</b>	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder. Ungeborene Kinder werden ab der 16. Schwangerschaftswoche berücksichtigt.</b>	
	1 Kind	6 Punkte
	2 Kinder	8 Punkte
	3 und mehr Kinder	10 Punkte
<b>2.2</b>	<b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)</b>	
	0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	6 Punkte
	bis vollendetes 16. Lebensjahr	3 Punkte
	bis vollendetes 18. Lebensjahr	2 Punkte
<b>2.3</b>	<b>Behinderung und/oder Pflegegrad eines oder mehrerer Bewerber oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b>	
	Grad der Behinderung mindestens 50 %	10 Punkte
	Mindestens Pflegegrad 2	10 Punkte
	Für Punkt 2.3 werden maximal 10 Punkte pro Bewerbung vergeben.	
<b>2.4</b>	<b>Mitgliedschaft in einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz (z. B. freiwillige Feuerwehr, technisches Hilfswerk, DRK, DLRG; pro Person kann nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden)</b>	
	Bewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz	10 Punkte
	Mitbewerber (Ehegatte / Partner) ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz	10 Punkte
<b>Maximale Gesamtpunkte für Soziale Kriterien:</b>		<b>60 Punkte</b>

### 3. Ortsbezugskriterien:

<b>3.1</b>	<b>Pro volles Jahr seit Begründung des aktuellen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Stegen werden folgende Punkte berücksichtigt</b>	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind max. 20 Punkte erreichbar.	
<b>3.2</b>	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Stegen</b>	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind max. 20 Punkte erreichbar	
<b>3.3</b>	<b>Eltern oder Kinder mit Hauptwohnsitz in Stegen</b>	
	Die Bewerber haben Eltern oder Kinder, die ihren Hauptwohnsitz in Stegen haben. Pro Elternteil oder Kind werden 5 Punkte zugesprochen. Die Punkte werden pro Bewerbung mit insg. max. 15 Punkten berücksichtigt.	max. 15 Punkte
<b>3.4</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement</b>	
	<i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.</i>	
	3.4.1 Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen mit <b>leitender Funktion</b> (z.B. Vorstand, Schriftführer/in, Rechner/in, Beisitzer/in, Gruppenleiter/in, Trainer/in o.ä.) – hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement – oder hat eine entsprechende <b>leitende Funktion</b> zu einem früheren Zeitpunkt für mindestens 10 Jahre ausgeübt.	10 Punkte
	3.4.2 Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen mit <b>leitender Funktion</b> (z.B. Vorstand, Schriftführer/in, Rechner/in, Beisitzer/in, Gruppenleiter/in, Trainer/in o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement oder hat eine entsprechende <b>leitende Funktion</b> zu einem früheren Zeitpunkt für mindestens 10 Jahre ausgeübt.	10 Punkte
	3.4.3 Der Bewerber ist seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen; hierzu zählt kirchliches oder soziales Engagement	5 Punkte

	3.4.4 Der Mitbewerber ist seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen; hierzu zählt kirchliches oder soziales Engagement	5 Punkte
<b>Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugskriterien:</b>		<b>60 Punkte</b>

#### **4. Maximale Gesamtpunktzahl:**

- 4.1 Pro Bewerbung kann eine maximale Gesamtpunktzahl von 120 Punkte erreicht werden.

#### **5. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien:**

- 5.1 Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist.
- 5.2 Sollten sich zwischen der Abgabe der Bewerbung und dem Ablauf der Bewerbungsfrist bewertungsrelevante Änderungen ergeben, so hat der Bewerber die Gemeinde hierüber unverzüglich zu informieren. Kommt der Bewerber seiner Verpflichtung zur Mitteilung von wertungsrelevanten Änderungen, die für die Bewertung seiner Bewerbung nachteilig sind, nicht nach, kann er vom Verfahren ausgeschlossen werden. Meldet der Bewerber für ihn vorteilhafte Änderungen nicht, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt.

#### **6. Pflichten des Antragstellers:**

- 6.1 Die Bewerber müssen die Richtigkeit ihrer Angaben bestätigen und die im Bewerberbogen aufgeführten Nachweisen vorlegen.
- 6.2 Bewerber, deren Bewerbung falsche Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
- 6.3. Die Bewerbungen werden auf ihre Vollständigkeit geprüft. Sollten Unterlagen oder Angaben fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, können die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufgefordert werden. Die Gemeinde / badenovaKONZEPT ist hierzu jedoch nicht verpflichtet.

Die Gemeinde / badenovaKONZEPT behält sich vor, weitere Unterlagen oder Nachweise anzufordern, die über die in diesen Vergaberichtlinien und im jeweiligen Bewerberbogen genannten Unterlagen hinausgehen und erforderlich sind, um die Bewerbung zu prüfen oder zu bewerten.

#### **7. Bauplatzvergabe:**

- 7.1 Die Durchführung eines Bewerbungsverfahrens wird im Bundesanzeiger, auf der Homepage der Gemeinde und der badenovaKONZEPT und im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gegeben.
- 7.2 Die Gemeinde / badenovaKONZEPT stellen auf ihrer Homepage einen Bewerberbogen, Informationen zum Ablauf des Verfahren, einen Vermarktungsplan, Bebauungsplanunterlagen sowie einen Musterkaufvertragsentwurf zur Verfügung.
- 7.3 Die Bewerber reichen den auf Basis der beschlossenen Vergaberichtlinien erstellten Bewerberfragebogen ein und geben in der Bewerbung drei Wunschbauplätze an.

- 7.4 Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen. Der/die Bewerber mit der höchsten Punktzahl bekommt/en seinen/ihren Wunschbauplatz Nr. 1 zugeteilt usw.
- 7.5 Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerbungen ist in erster Linie das Gesamtergebnis bei den Kriterien 2.1 und 2.2 (Alter und Anzahl der Kinder im Haushalt) maßgeblich; besteht auch hier Punktgleichheit, entscheidet das Los.
- 7.6 Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktzahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (wenn möglich mit ähnlicher Größe und Ausnutzung) zugeteilt.

## **8. Vorgaben des Grundstückskaufvertrags hinsichtlich der Bauvorhaben**

In den Grundstückskaufverträgen werden die städtebaulichen Ziele der Gemeinde rechtlich gesichert. Hinsichtlich der Bauvorhaben werden folgende Anforderungen geregelt:

- 8.1 Der Käufer hat bei der Umsetzung des Bauvorhabens die Bestimmungen des Bebauungsplans Nadelhof einzuhalten.
- 8.2 Die errichteten Gebäude müssen den Neubaustandard Effizienzhaus 40 („KfW 40“) nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 21. Dezember 2023 oder einen mindestens gleichwertiger Energiestandard erfüllen. Zum Nachweis ist eine Bestätigung eines bei der KfW zugelassenen Energieberaters vorzulegen.
- 8.3 Mindestens 50% der Gebäudekonstruktion sind in Holzbauweise zu erstellen. Zum Nachweis ist eine Bestätigung des mit der Erstellung der Bauvorlagen beauftragten Architekten oder sonstigen Entwurfsverfassers (§ 43 LBO) vorzulegen.
- 8.4 Jedes Gebäude muss passive Infrastruktur für die Errichtung eines Ladepunkts für batterieelektrische Kraftfahrzeuge (Wallbox) mit einer Leistung von mind. 11 kW vorhalten.
- 8.5. Verstößt der Verkäufer schuldhaft gegen eine Pflicht nach Nr. 8.1 bis 8.4, so hat er eine angemessene Vertragsstrafe an die Gemeinde Stegen zu bezahlen. Die Vertragsstrafe beträgt bei Verstößen gegen Nr. 8.1, 8.2. und 8.3 bis zu 15.000 € und bei Verstößen gegen Nr. 8.4 bis zu 5.000 €. Der Höchstbetrag der insgesamt zu bezahlenden Vertragsstrafen beträgt 40.000 €.

## **9. Eckpunkte des Grundstückskaufvertrags**

Des Weiteren werden in den Grundstückskaufverträgen insbesondere folgende Eckpunkte geregelt:

- 9.1 Der Käufer darf das Grundstück nicht unbebaut weiter veräußern. Er muss innerhalb von drei Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrags oder, falls die Erschließung noch nicht abgeschlossen ist, ab Fertigstellung der Erschließung, mit dem Bauvorhaben beginnen und dieses binnen vier Jahren ab der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags bezugsfertig herstellen.
- 9.2 Für einen Zeitraum von 10 Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung des Bauvorhabens (Bindungszeitraum) darf
- a. bei Einfamilienhäusern: das Gebäude
  - b. bei Zweifamilienhäusern: eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 75 qm (berechnet nach der Wohnflächenverordnung)
- nur durch den/die Käufer und die Haushaltsangehörigen zu Wohnzwecken genutzt werden (Bindungszeitraum).

- 9.3 Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstücks im Ganzen oder in Teilen an Dritte sowie eine Vermietung einer Wohneinheit, die nach Satz 1 der Selbstnutzungspflicht unterliegt, an Dritte ist ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde hat die Zustimmung zu erteilen, wenn die weitere Selbstnutzung aus einem wichtigen Grund (z.B. Wegzug aus der Region aus beruflichen Gründen oder Umzug in ein Pflegeheim wegen Gebrechlichkeit, Arbeitsunfähigkeit) unzumutbar ist, die Weiterveräußerung oder die Vermietung daher erforderlich ist und
- a. im Fall einer Weiterveräußerung sich der Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, das Gebäude – in Zweifamilienhäusern: eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 75 qm (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) – für die Restdauer des Bindungszeitraums selbst zu bewohnen sowie sämtliche Pflichten aus dem Kaufvertrag (mit Weitergabeverpflichtung) zu übernehmen oder
  - b. im Fall einer Vermietung höchstens der ortsübliche Mietzins vereinbart wird.
- 9.4 Der Gemeinde steht ein Wiederkaufsrecht für den Fall zu, dass der Käufer
- a. den in Nr. 9.1 genannten Pflichten nicht nachkommt oder
  - b. gegenüber der Gemeinde Stegen vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für die Auswahlentscheidung oder den Vertragsschluss waren.
- 9.5 Zum Wiederkaufsrecht gilt im Einzelnen:
- a. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung im Grundbuch gesichert.
  - b. Wiederkaufspreis ist der Preis, zu dem verkauft worden ist. Der Kaufpreis wird nicht verzinst. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere vom Käufer auf dem Grundstück errichtete bauliche Anlagen, werden zum Verkehrswert abgelöst.
  - c. Die Kosten des Wiederkaufs und der Rückübereignung an die Gemeinde Stegen einschließlich aller Steuern, Gebühren und Grundbuchkosten trägt der Wiederverkäufer.
- 9.6 Bei schuldhaften Verstößen gegen die Verpflichtung nach Nr. 9.1 kann die Gemeinde von dem Käufer die Bezahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 € pro angefangenem Jahr der verspäteten Baufertigstellung, maximal 25.000 €, verlangen.
- 9.7. Bei schuldhaften Verstößen gegen die Verpflichtung nach Nr. 9.2 kann die Gemeinde von dem Käufer die Bezahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Die Vertragsstrafe beträgt
- a. bei einer unberechtigten Weiterveräußerung an Dritte 5.000 € pro Jahr der Restdauer des Bindungszeitraums und
  - b. bei einer unberechtigten Vermietung an Dritte 5.000 € pro angefangenem Jahr der Vermietung.
- Insgesamt kann die Gemeinde maximal eine Vertragsstrafe von 50.000 € verlangen.
- 9.8 Wenn der Käufer das Grundstück innerhalb des Bindungszeitraums – mit oder ohne Zustimmung der Stadt – an einen Dritten weiterveräußert, so hat er an die Gemeinde eine Zahlung in Höhe der Bodenwertsteigerung zu leisten, die in dem Zeitraum zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags mit der Stadt und dem Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten eingetreten ist. Sofern auch die Voraussetzungen nach Nr. 9.7 lit. a) vorliegen, kann die Gemeinde zwischen der Geltendmachung des Anspruch nach Nr. 9.7 lit. a) und Nr. 9.8 wählen.
- 9.9 Weitere wesentliche Regelungen sind:
- a. Der Kaufpreis wird innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrags zur Zahlung fällig.



- b. Der Erwerber trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und den Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.
- c. Das Grundstück wird verkauft, wie es steht und liegt. Die Haftung für Sachmängel wird im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen. Die Gemeinde haftet ferner nicht für aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Belastungen, etwa altrechtliche Dienstbarkeiten.

## **10. Bildung von Vermarktungsbereichen**

- 10.1 Es werden Vermarktungsbereiche gebildet. Im 1. Vermarktungsbereich werden 6 Einzelhaus-Bauplätze, 18 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte sowie 11 Bauplätze im Wohnhof (2 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte sowie 9 Reihenhausbauplätze) nach den vorgenannten Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen vermarktet.
- 10.2 Im 2. Vermarktungsbereich werden die Flächen für den Geschosswohnungsbau sowie die Bauplatzfläche für die Demenzwohngruppe vermarktet. Für den 2. Vermarktungsbereich wurden noch keine Vergaberichtlinien aufgestellt.

## **11. Höchstgebotsverfahren/ Nachrückverfahren**

- 11.1 Der Gemeinderat Stegen hat beschlossen, dass im 1. Vermarktungsbereich im Rahmen des ersten durchzuführenden Vermarktungsverfahrens kein Höchstgebotsverfahren angewendet wird.
- 11.2 Für die im Bereich des Wohnhofes zu vermarktenden 11 Bauplätze (2 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte sowie 9 Reihenhausbauplätze) wird bei Rückgabe von zugeteilten Bauplätzen ein Nachrückverfahren angewendet. Dies bedeutet, dass der oder die zurückgegebene/n Bauplatz/Bauplätze dem/den nächsten Bewerber/n auf der Bewerbungsliste zum Kauf angeboten wird.
- 11.3 Für die weiteren 6 Einzelhaus-Bauplätze und 18 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte wird das erste Vermarktungsverfahren nach erster Zuteilung dieser Bauplätze geschlossen. Eventuell zurückgegebene Bauplätze werden in einem weiteren Vergabeverfahren nach Maßgabe eines neuen Beschlusses des Gemeinderats Stegen vermarktet.

Stegen,

---

Fränzi Kleeb, Bürgermeisterin

Nadelhof

Stegen

**Tabelle F: Wirtschaftlichkeitsprognose**

Ermittlung der Verkaufserlöse - statische Betrachtung

<b>Nettobauland Kommune</b>	<b>15.003 m<sup>2</sup></b>		
<b>Nettobauland MFH</b>	<b>3.543 m<sup>2</sup> WA2</b>		
<b>Nettobauland EFH/DHH</b>	<b>10.899 m<sup>2</sup> WA1</b>		
<b>Zusätzliche Verkaufsfläche</b>	<b>561 m<sup>2</sup> Erweiterung Gartenflächen</b>	<b>Möglicher Zu- / Abschlag auf Verkaufspreis [zusätzliche Verkaufsfläche]</b>	<b>0,00%</b>
<b>Gesamtkosten Kommune</b>	<b>6.009 T€</b>		

**Zu erwartende Verkaufserlöse**

Möglicher Baulandpreis EFH/DHH	Verkauserlöse EFH/DHH	Möglicher Baulandpreis MFH	Verkauserlöse MFH
500 €/m <sup>2</sup>	5.730 T€	600 €/m <sup>2</sup>	2.126 T€
520 €/m <sup>2</sup>	5.959 T€	650 €/m <sup>2</sup>	2.303 T€
540 €/m <sup>2</sup>	6.188 T€	700 €/m <sup>2</sup>	2.480 T€
560 €/m <sup>2</sup>	6.418 T€	750 €/m <sup>2</sup>	2.657 T€
580 €/m <sup>2</sup>	6.647 T€	800 €/m <sup>2</sup>	2.834 T€
600 €/m <sup>2</sup>	6.876 T€	850 €/m <sup>2</sup>	3.012 T€

**Saldo Verkaufserlöse zu Kosten**

Möglicher Baulandpreis EFH	Möglicher Baulandpreis MFH					
	600 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>
500 €/m <sup>2</sup>	1.847 T€	2.024 T€	2.201 T€	2.378 T€	2.555 T€	2.732 T€
520 €/m <sup>2</sup>	2.076 T€	2.253 T€	2.430 T€	2.607 T€	2.784 T€	2.962 T€
<b>540 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.305 T€</b>	2.482 T€	2.659 T€	2.836 T€	3.014 T€	3.191 T€
560 €/m <sup>2</sup>	2.534 T€	2.711 T€	2.888 T€	3.066 T€	3.243 T€	3.420 T€
580 €/m <sup>2</sup>	2.763 T€	2.941 T€	3.118 T€	3.295 T€	3.472 T€	3.649 T€
600 €/m <sup>2</sup>	2.993 T€	3.170 T€	3.347 T€	3.524 T€	3.701 T€	3.878 T€

Fläche Kindergarten mit 1.895m<sup>2</sup> nicht in Verkaufsfläche berücksichtigt