

Richtlinien

für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen im Baugebiet „In den Beeten II“ gegen Höchstgebot (Bieterverfahren) für gewerbliche Bauträger

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ingersheim hat im Baugebiet „In den Beeten II“ insgesamt 31 Bauplätze zu vergeben. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.06.2021 über die Vergabe der gemeindeeigenen Bauplätze beraten und beschlossen, die Bauplätze in verschiedenen Vergabeverfahren zu vergeben.

Die nachfolgenden Vergaberichtlinien gelten gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 22.06.2021 für die Vergabe von 8 gemeindeeigenen Bauplätzen für gewerbliche Bauträger zur Errichtung von Kettenhäusern, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften im Rahmen eines Bieterverfahrens gegen Höchstgebot.

Ausdrücklich ausgenommen und hiervon unberührt bleiben:

- Bestimmungen über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen für private Bauvorhaben natürlicher Personen als selbstgenutzte Eigenheime mittels Kriterienvergabeverfahren,
- Bestimmungen über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen für private Bauvorhaben natürlicher Personen als selbstgenutzte Eigenheime mittels Bieterverfahren,
- Bestimmungen über die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken für andere Vorhaben (bspw. Geschosswohnungsbau, Investorenauswahlverfahren).

2. Informationen zur Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren) für gewerbliche Bauträger

2.1 Bauplätze

Folgende gemeindeeigene Bauplätze werden nach Beschluss des Gemeinderats vom 22.06.2021 im Baugebiet „In den Beeten II“ nach Bieterverfahren gegen Höchstgebot an einen gewerblichen Bauträger vergeben.

Flurstücks-Nummer	Größe des Bauplatzes in m ² nach Vermarktungsplan*	Mindestgebot in Euro pro m ²
5889	301	780
5890	244	780
5891	244	780
5892	244	780
5893	248	780
5894	264	780
5901	240	780
5902	296	780

2.2 Vermarktungsplan

Dem Vermarktungsplan (Anlage 3) können Sie die Lage der o.g. gemeindeeigenen Bauplätze, die im Bieterverfahren an gewerbliche Bauträger vergeben werden, entnehmen. Sie sind im Vermarktungsplan **lila** markiert.

* Hinweise: Bitte beachten Sie, dass bezüglich der Bauplatzgrößen der Vermarktungsplan zugrunde zu legen ist, nicht der Bebauungsplan. Im Vermarktungsplan sind die Größen nach dem Vermessungsergebnis ausgewiesen. Bitte beachten Sie auch, dass es im Rahmen der noch ausstehenden abschließenden Vermessung zu geringfügigen Abweichungen kommen kann.

Der Vermarktungsplan steht auf der Homepage der Gemeinde Ingersheim zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung unter:

https://www.ingersheim.de/website/de/aktuelles/baugebiet_in_den_beeten_ii/_bieterverfahren_fuer_gewerbliche_bautraeger

Ein schriftliches Exemplar erhalten Sie bei Bedarf während der Laufzeit des Bieterverfahrens gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 3 € bei der Gemeindeverwaltung Ingersheim.

2.3 Bebauungsplan „In den Beeten II“

Die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan „In den Beeten II“ stehen auf der Homepage der Gemeinde Ingersheim zum kostenlosen Herunterladen unter dem nachfolgenden Link zur Verfügung:

- Bebauungsplan (textliche Festsetzungen)
- Bebauungsplan (Planunterlagen)
- Begründung zum Bebauungsplan

https://www.ingersheim.de/website/de/aktuelles/baugebiet_in_den_beeten_ii/_bebauungsplan_in_den_beeten_ii_

Zudem kann der Bebauungsplan bei der Gemeinde Ingersheim nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die in den Bebauungsplanunterlagen projektierten Grundstücksgrenzen von den tatsächlichen Größen abweichen können. Die Größen nach dem Vermessungsergebnis entnehmen Sie bitte dem Vermarktungsplan (Anlage 3) bzw. der obenstehenden Tabelle unter Beachtung der aufgeführten Hinweise.

2.4 Berücksichtigung im Bieterverfahren

Bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt werden Gebote von gewerblichen Bauträgern, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter Ziff. 3 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Zudem können ausschließlich die Gebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgelegten Frist (s.u.) postalisch bei der Gemeinde eingehen.

2.5 Gebotsprinzip

Für die Abgabe der Gebote steht das Dokument „Gebotsabgabe im Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger“ (Anlage 1) zur Verfügung. Das Dokument zur Gebotsabgabe steht auf der Homepage der Gemeinde Ingersheim zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung unter:

https://www.ingersheim.de/website/de/aktuelles/baugebiet_in_den_beeten_ii/_bieterverfahren_fuer_gewerbliche_bautraeger

Ein schriftliches Exemplar erhalten Sie bei Bedarf während der Laufzeit des Bieterverfahrens gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 3 € bei der Gemeindeverwaltung Ingersheim.

Pro Bieter oder Bietergemeinschaft darf maximal ein Dokument zur Gebotsabgabe im Bieterverfahren abgegeben werden.

Mit dem Dokument müssen Gebote für alle 8 Bauplätze abgegeben werden. Eine Abgabe von Geboten für weniger als alle 8 Bauplätze führt zum Verfahrensausschluss.

Die Gebote pro Bauplatz können unterschiedlich sein. Das Mindestgebot liegt jeweils bei 780 €/m². Die Gebote müssen pro Bauplatz sowohl in Euro pro Quadratmeter als auch in Euro als absoluter Betrag angegeben werden. Der Betrag ist auf volle Euro zu runden.

Die fristgerecht eingegangenen Gebote werden nach Ablauf der Gebotsfrist geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine absteigende Rangliste erstellt, die sich aus den summierten Einzelgeboten für die 8 Bauplätze ergibt. Je höher die Summe ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Der Zuschlag wird einheitlich für alle 8 Bauplätze in ihrer Gesamtheit erteilt. Den Zuschlag erhält der Bieter, dessen Gebote auf die Bauplätze in der Summe den höchsten Wert erzielen. Ergibt die Summe der Gebote für die einzelnen Bauplätze den gleichen Wert, entscheidet das Los.

Nachdem der Gemeinderat den Beschluss über den Zuschlag gefasst hat, werden die Bieter schriftlich über den Zuschlag informiert.

2.6 Abgabe der Gebote und weiterer Dokumente

Für die Abgabe eines Gebots muss das Dokument „Gebotsabgabe im Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger“ (Anlage 1) vollständig ausgefüllt und handschriftlich von mindestens einem oder dem bevollmächtigten Vertreter des Bieters oder der Bietergemeinschaft unterschrieben werden.

Zudem muss durch den Bieter bzw. die Bietergemeinschaft eine aktuelle Bonitätsprüfung sowie eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung über die Summe der abgegebenen Gebote beigelegt oder spätestens bis zur angegebenen Frist nachgereicht werden.

Als Bonitätsprüfung gilt eine allgemeine Bankauskunft über die wirtschaftliche Situation und/oder das Zahlungsverhalten des Unternehmens.

Aus der Finanzierungsbestätigung muss hervorgehen, dass die Zahlung des Kaufpreises im Falle des Vertragschlusses zum Fälligkeitszeitpunkt gesichert ist. Die Finanzierungsbestätigung kann daher in Form einer Bankbestätigung, einer Bürgschaftserklärung, einer Liquiditätsbestätigung oder dergleichen erfolgen. Zweifel an der Erklärung gehen zu Lasten des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft.

Die Frist für die Abgabe der Gebote endet mit Ablauf des

12.08.2021.

Bei Interesse lassen Sie uns bitte Ihre Gebote mit allen erforderlichen Angaben (Anlage 1) handschriftlich von mindestens einem oder dem bevollmächtigten Vertreter des Bieters oder der Bietergemeinschaft unterzeichnet und in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bieterverfahren - In den Beeten II - gewerbliche Bauträger, nicht öffnen“ fristgerecht postalisch an folgende Anschrift zukommen:

**Gemeindeverwaltung Ingersheim
Hindenburgplatz 10
74379 Ingersheim**

Die Beilage der Bonitätsprüfung sowie der Finanzierungsbestätigung kann noch innerhalb der von der Gemeinde festgesetzten Frist **bis einschließlich 02.09.2021** postalisch mit der Aufschrift „Nachreichung Bieterverfahren - In den Beeten II - gewerbliche Bauträger, nicht öffnen“ nachgereicht werden.

Bitte beachten Sie, dass es sich jeweils um Ausschlussfristen handelt, d.h. dass Dokumente, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum des Eingangs bei der Gemeindeverwaltung), leider nicht berücksichtigt werden können.

Die nicht vollständige und nicht fristgerechte Abgabe der geforderten Unterlagen führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

2.7 Richtigkeit der Angaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle von dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Abgabe der Gebote mit der Unterschrift bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bieterverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

2.8 Gebotsöffnung

Die Gebotsöffnung findet nach Ablauf der Gebotsfrist mindestens nach einem 4-Augen-Prinzip statt.

Die Bekanntgabe des Zuschlags erfolgt nach Auswertung der Gebote und Entscheidung im Gemeinderat. Der Name der Bieter wird nicht öffentlich bekannt gegeben. Die Bieter erhalten von der Gemeindeverwaltung eine direkte Benachrichtigung.

2.9 Erklärungsfrist des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft

Der/die Bieter hat/haben sich **innerhalb von 14 Tagen** nach Zugang der Mitteilung über die Zuschlagserteilung verbindlich und abschließend schriftlich gegenüber der Gemeinde unter der zur Gebotsabgabe bekanntgegebenen Adresse zu erklären, ob sie die Bauplätze erwerben wollen. Maßgeblich ist der Eingang der Mitteilung bei der Gemeinde.

Im Falle des fruchtlosen Ablaufs der Frist gelten die Gebote als zurückgenommen und die Gemeinde kann die Bauplätze an andere nachrückende Bieter nach dem unten beschriebenen Nachrückverfahren vergeben und veräußern.

2.10 Frist Abschluss Kaufvertrag

Nach erfolgter Bestätigung des Erwerbswunsches durch den/die nach diesen Verfahrensgrundsätzen ermittelten Bieter vereinbart die Gemeinde mit dem/den Bieter(n) einen Notartermin zur Unterzeichnung der Bauplatzkaufverträge.

Die Bauplatzkaufverträge müssen innerhalb von 12 Wochen nach Eingang der Bestätigung des Erwerbswunsches in einem Notartermin geschlossen werden. Kommt ein Vertragsabschluss gleich aus welchem Grund nicht innerhalb der vorstehenden Frist zustande, werden die Bauplätze über das nachstehend beschriebene Nachrückverfahren vergeben. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde den Grund für das Überschreiten der Frist zu vertreten hat.

2.11 Nachrückverfahren

Scheidet ein Bieter bzw. eine Bietergemeinschaft aus dem Verfahren nach Zuschlagserteilung aus, insbesondere aufgrund Ausschlusses oder auf eigenen Wunsch hin, rücken die im Rang nachfolgenden Bieter in der Rangliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Rangliste bei der Zuteilung berücksichtigt und ggf. von der neuen Zuschlagserteilung informiert. Bei wertgleichen Angeboten entscheidet das Los.

Es finden die obigen Bestimmungen zur Erklärungsfrist des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft sowie die Grundsätze zum weiteren Verfahren Anwendung.

3. Voraussetzungen und Bedingungen

3.1 Bieterkreis

Beim Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger sind als Bieter bzw. Bietergemeinschaften zugelassen:

- Bauträger bzw. Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen und im Vorhaben als Investor auftreten.
- Arbeitsgemeinschaften aus Investoren bzw. Investorengruppen mit Bauträgern bzw. Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen.

3.2 Anforderungen an die Bieter

Die Bieter müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft muss bei Zuteilung der Bauplätze der/die Vertragspartner bzw. der/die Erwerber im Kaufvertrag sein.
- Über das Vermögen des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft darf nicht das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt oder ein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt worden sein.
- Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft darf sich nicht in Liquidation befinden.

- Die Bieter bzw. die Bietergemeinschaft muss ihre Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung erfüllt haben.
- Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft muss bei der Berufsgenossenschaft angemeldet sein.

3.3 Weitere Bedingungen und Regelungen

Der abzuschließende Kaufvertrag wird Regelungen zur Sicherung der Bedingungen enthalten. Insbesondere können nachfolgende Regelungen in gleicher oder ähnlicher Weise Bestandteil des Bauplatzvertrags werden. Bitte beachten Sie, dass diese inhaltlich und dem Umfang nach zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und lediglich einen Orientierungsrahmen bieten.

Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde Ingersheim (Wiederkaufsberechtigte) behält sich das Recht zum Wiederkauf des Bauplatzes gem. §§ 456 ff. BGB gegenüber dem/den Erwerber/n (Wiederkaufsverpflichtete) vor und lässt sich zur Absicherung Rückkaufassungsvormerkungen eintragen.

Das Wiederkaufsrecht gilt bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung (siehe unten),

Tritt der Wiederkaufsfall ein, so hat dies der Wiederkaufsverpflichtete der Wiederkaufsberechtigten schriftlich anzuzeigen. Der Wiederkaufsverpflichtete hat sodann zu dem von der Wiederkaufsberechtigten zu bestimmendem Zeitpunkt den Vertragsgegenstand nebst Zubehör frei von Kosten und Belastungen zu übereignen. Zinsvergütungen, Eigenleistungen, Aufwendungen für Planung (insbesondere für Architekt, Statik etc.) und Finanzierung sind dem Erwerber auch bei begonnenem Bau nicht zu ersetzen. Der Wiederkaufspreis ist der unverzinste Verkaufspreis, zzgl. eines Wertausgleichs bei erfolgter Bebauung. Ist das Grundstück nur teilweise bebaut, erfolgt ein Wertausgleich nur, soweit eine Wertsteigerung damit tatsächlich verbunden ist. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung. Die Wertfeststellung erfolgt durch den Gutachterausschuss.

Das Wiederkaufsrecht wird beginnend ab dem auf die Unterzeichnung folgenden Jahres auf die Dauer von 4 Jahren befristet. Der bedingte und befristete Anspruch auf Rückkaufassung des Vertragsgegenstands wird dinglich gesichert.

Bebauung, Bauverpflichtung und Frist

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „In den Beeten II“ zulässig.

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren nach von der Gemeinde mitgeteilter Bebaubarkeit inklusive der Herstellung der Außenanlagen realisiert werden, d. h. alle veräußerten Bauplätze bezugsfertig bebaut sein.

Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung hat die Gemeinde Ingersheim die Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht auszuüben.

Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Preis für den Grund und Boden sowie einer Ablösesumme zusammen. Die Ablösesumme umfasst den Erschließungsbeitrag und die Teilbeträge** für die Abwasserbeseitigung, sowie den Wasserversorgungsbeitrag zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Erschließungskosten einschließlich darin enthaltener Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und Ortssatzung sind ebenso wie die Vermessungskosten im Kaufpreis enthalten***.

Die Kosten für die innere Erschließung von der Grundstücksgrenze bzw. Kontrollschacht bis zum Gebäude sowie den Strom- und Telekommunikations- und ggf. Gasanschluss etc. trägt der Käufer. Die Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit ist Sache des Erwerbers.

** satzungsmäßiger Teilkklärbeitrag des Klärwerks (ohne chemische Reinigungsstufe) ist Teil des Erschließungsaufwandes / Ablösung. Die Ablösung umfasst die nach dem Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung zulässige Nutzung. Das Recht der Gemeinde, entsprechend der Satzung bei evtl. späteren Nutzungserhöhungen eine Beitragsnachveranlagung beim jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen, bleibt unberührt.

Die Ermittlung des Aufwandes für jedes einzelne Baugrundstück (Klärbeitrag) erfolgt kurzfristig durch die Gemeinde und ist vom Käufer zu tragen.

***Hinweis zur Erschließung:

Nicht im Erschließungsbeitrag inbegriffen sind Kosten für Schutz- und Stützmauern entlang der öffentlichen Flächen, soweit diese nicht im Bebauungsplan als notwendige Einrichtungen dargestellt sind. Die Grundstückseigentümer werden im Rahmen der Neuordnungsverträge grundsätzlich dazu verpflichtet, zur Vermeidung von Schutz- und Stützmauern Böschungen auf privaten Grundstücken zu dulden.

Anschluss Nahwärmenetz

Die Gemeinde Ingersheim beabsichtigt die Errichtung eines Nahwärmeversorgungsnetzes zur Wärmeversorgung der zu veräußernden Grundstücke im Erschließungsgebiet. Hierzu soll ein Betreiber gefunden werden, der ein entsprechendes Netz aufbaut und alle Grundstücke im Versorgungsgebiet mit Nahwärme zu versorgen hat. Der Aufbau eines Nahwärmeversorgungsnetzes ist aus Gründen des Klimaschutzes zur Sicherstellung der entsprechenden Umweltbelange erforderlich. Insofern beabsichtigt die Gemeinde in den Grundstückskaufverträgen entsprechende Anschluss- und Benutzungspflichten der Grundstückseigentümer aufzunehmen.

Datenschutzerklärung für die Gemeinde Ingersheim

Die Datenschutzerklärung für die Gemeinde Ingersheim bei der Vergabe von Grundstücken Artikel 13 DSGVO finden Sie in der Anlage 2.

Die Datenschutzerklärung steht auf der Homepage der Gemeinde Ingersheim zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung unter:

https://www.ingersheim.de/website/de/aktuelles/baugebiet_in_den_beeten_ii/_bieterverfahren_fuer_gewerbliche_bautraeger

Ein schriftliches Exemplar erhalten Sie bei Bedarf während der Laufzeit des Bieterverfahrens bei der Gemeindeverwaltung Ingersheim.

Ansprechpartner der Gemeinde

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Bieterverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Gemeinde Ingersheim

Ansprechpartnerin: Heike Klein

E-Mail: heike.klein@ingersheim.de

Tel.: 07142/974512

Fax: 07142/974545

Rechtskräftig mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ingersheim am Freitag, den 02.07.2021.