

**Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im  
Neubaugebiet „Tann II, 1. Bauabschnitt“  
-Bauplatzvergaberichtlinien-**

## I. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.11.2021 das Verfahren zur Vergabe sowie die Vergabekriterien für kommunale Bauplätze der Gemeinde Eschach im Neubaugebiet „Tann II, 1. Bauabschnitt“ festgelegt.

Die Gemeinde Eschach verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Die in den nachstehenden Bauplatzvergaberichtlinien enthaltenen Regelungen ermöglichen eine gerechte und objektive Behandlung der Bauplatzinteressenten für Wohnbauplätze unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsziele. Die Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde bzw. auf Zuteilung eines Baugrundstücks oder eines bestimmten Baugrundstücks aufgrund dieser Richtlinien besteht nicht.

## II. Vergabeverfahren

- 1) Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats der Gemeinde Eschach werden die Bauplatzvergabekriterien öffentlich bekannt gemacht.
- 2) Bis zum Bewerbungsende am 28.02.2022, können sich Interessierte auf eine Interessenliste bei der Gemeindeverwaltung Eschach, Rathausplatz 1, 73569 Eschach, eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats über eine mögliche Zuteilung informiert.
- 3) Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) **bis zum 28.02.2022, 24 Uhr**, bei der Gemeinde Eschach, Rathausplatz 1, 73569 Eschach, um einen Bauplatz bewerben. Die Benennung oder Priorisierung von Wunschbauplätzen ist hier noch nicht erforderlich, da die Bauplatzzuteilung entsprechend den nachstehenden Punkten 5) und 6) erfolgt. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Der Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbung spielt keine Rolle im Vergabeverfahren.

Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen!

- 4) Nach Ablauf des 28.02.2022 wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Die Bewerber werden in Textform über das jeweilige Ergebnis informiert.
- 5) Der Bewerber mit der höchsten bzw. höheren Gesamtpunktzahl darf sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktzahl einen verfügbaren Bauplatz „aussuchen“.
- 6) Die Gemeindeverwaltung informiert die Bewerber – der ermittelten Reihenfolge nach und zeitlich nacheinander – in Textform über die jeweils für den Bewerber zur Auswahl stehenden noch nicht reservierten Bauplätze. Jeder Bewerber muss sich dann innerhalb von 2 Kalendertagen nach Versendung der Mitteilung durch die Gemeinde verbindlich schriftlich äußern, „ob – und wenn ja welchen – zu dem Zeitpunkt verfügbaren Bauplatz er zugeteilt und verbindlich reserviert bekommen möchte“.  
Erfolgt innerhalb von der Gemeinde Eschach gesetzten Fristen keine verbindliche Rückmeldung des Bewerbers gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Der nächste Bewerber in der Rangfolge kommt dann an die Reihe.

Wird innerhalb der Frist vom Bewerber eine Bauplatzreservierung verbindlich mitgeteilt, dann ist eine (mit dem späteren Kaufpreis verrechenbare) Reservierungsgebühr in Höhe von 2.000 € (unverzinslich) innerhalb von einer Woche an die Gemeinde zu leisten.

- 7) Der Gemeinderat berät und beschließt auf Grundlage des in 6) dargestellten Zuteilungsverfahrens in öffentlicher Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.  
Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

### III. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Ein Bauplatzverkauf erfolgt nur an Bauplatzbewerber, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und sich zur Eigennutzung der auf dem Bauplatz erstellten Immobilie verpflichten.

*Es dürfen ausschließlich volljährige natürliche Personen (1-2 Bewerber aus einem Haushalt pro Grundstück) bewerben, welche auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim errichten möchten.*

*Juristische Personen, Bauträger, Makler, Firmen die Gebäude für Dritte erstellen und dergleichen sind von der Vergabe für die von der Gemeinde Eschach hier zur Verfügung gestellten Bauplätze ausgeschlossen. Einen Bauplatz ebenfalls nicht erhalten können Bewerber, die in der Gemeinde Eschach bereits einen mit einem Wohnhaus **bebaubaren Bauplatz** im Eigentum oder im Eigentum des Ehepartners/Lebenspartners haben.*

**Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der beigefügten „Bauplatzvergabekriterien mit Präambel und Auswahlmatrix“.**

→ Siehe hierzu Anlage „Bauplatzvergabekriterien mit Präambel und Auswahlmatrix“

Von Bewerbern sind hier die grün markierten Felder auszufüllen. Die unterzeichnete Anlage III. a) ist dann – zusammen mit geeigneten Nachweisen – bei der Gemeinde Eschach innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen.

Die maximale Punktzahl die hier erreicht werden kann, beträgt bei den sozialen Kriterien 30 Punkte und bei den Ortsbezugs-kriterien 30 Punkte; insgesamt können somit 60 Punkte erreicht werden.

Der Bewerber mit der höheren Punktzahl erhält bei der Vergabe nach II. 6) Vorrang vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl.

### IV. Sonstige Hinweise

Die Gemeinde verwendet einheitliche Kaufverträge, deren Entwurf durch das beauftragte Notariat angefertigt wird.

Vorgesehene Vertragsinhalte für das Baugebiet „Tann II, 1. Bauabschnitt“ sind u.a.:

→ **Kaufpreis: 195€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

Zahlbar innerhalb von 1 Monat nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Kosten des Kaufvertrags sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Im Kaufpreis enthalten sind:

Grundstückspreis, erstmalige Erschließungs-/Klär-/Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz, Wasserleitungs-/Kanalhausanschlussleitung mit Kontrollschacht, Strom-, Gas – und Telekommunikationsanschluss (Glasfaser) ca. 1 m ins Grundstück hinein, Vermessung Bauplatz ohne Grenzsteinsetzung.

Die Gemeinde hat eigene kommunale Bauförderprogramme (wie z.B. Baukindergeld).

→ **Baubeginn für private Wohnbauvorhaben:**

Frühestens möglich nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten und schriftlicher Freigabe des „1. Bauabschnitts“ durch die Gemeinde (unverbindlich geplant im Januar 2023)

→ **Bauverpflichtung / Wiederkaufsrecht:** Der **Erwerber verpflichtet sich** im notariellen Kaufvertrag:

- 1) Auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von drei Jahren ein Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und der von ihm einzuholenden Baugenehmigung bezugsfertig zu errichten. Diese Frist beginnt ab der Freigabe des Grundstücks zur Bebauung durch die Gemeinde oder – falls der Kaufvertrag nach der Baufreigabe für den 1. Bauabschnitt abgeschlossen wird – mit Datum des Kaufvertrags;

- 2) Innerhalb von einem Jahr ab Bezugsfertigstellung, die Hauptwohnung des Gebäudes selbst oder zusammen mit seinem Ehegatten zu bewohnen oder von Personen bewohnen zu lassen, die mit dem Erwerber in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind;
- 3) das Grundstück oder Teile davon nicht unbebaut zu veräußern.

**Werden diese unter 1) – 3) genannten vertraglichen Verpflichtungen nicht eingehalten, steht der Gemeinde das Wiederkaufsrecht zu** (zum gezahlten Kaufpreis, ohne Verzinsung, Kaufvertragskosten und Grunderwerbsteuern sind vom privaten Bauplatzerwerber zu zahlen)!

Die Gemeinde kann alternativ auch auf Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichten und stattdessen eine Aufzahlung zum damaligen Kaufpreis verlangen.

→ **Bebauungsplan / Zisternenpflicht:**

Der Erwerber wird auf den für eine Bebauung maßgeblichen rechtskräftigen Bebauungsplan „Tann II“ hingewiesen und anerkennt diesen. Es besteht kein Anspruch auf eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen.

Einzelne baurechtlichen Fragen können direkt mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Ostalbkreis abgeklärt werden.

Auf die Pflicht zum Bau einer Zisterne nach den Vorgaben des Bebauungsplans wird hingewiesen.

Der Erwerber ist berechtigt, ein eventuell gebautes Mehrvolumen als Brauchwasser zu nutzen (Gießwasser, WC-Spülung).

Maßgeblich ist der im Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag.

## **V. Inkrafttreten**

Die Bauplatzvergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat Eschach in der öffentlichen Sitzung am 15.11.2021 beraten und beschlossen.

Die Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.



Jochen König  
Bürgermeister