

## **Vergaberichtlinien für gemeindliches Wohnbauland gegen Höchstgebot für das Bebauungsplangebiet „Westlicher Rothenbühl- Dorfäcker“ (5. Änderung)**

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

### **1. Vorwort**

Mit den nachfolgenden Vergaberichtlinien soll dem Gemeinderat und der Verwaltung der Gemeinde Gundelsheim eine Orientierungs- und Entscheidungshilfe für die Beschlussfassung über die Vergabe von gemeindeeigenem Wohnbauland gegeben werden. Sie begründen als solche keinen rechtsverbindlichen Anspruch auf Zuteilung von gemeindlichem Wohnbauland, bieten jedoch den Entscheidungsträgern und dem einzelnen Bewerber eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage. Dem Anspruch, alle zu erwartende und denkbare Einzelfälle vollumfänglich gerecht zu werden, kann diese Richtlinie nicht erfüllen. Der Bauausschuss und der Gemeinderat behalten sich vor, bei allgemeinem Interesse abweichend der Richtlinie zu werten.

Die Gemeinde Gundelsheim verpflichtet sich, alle Angaben der Bewerber\*innen streng vertraulich zu behandeln und nur für das Zuteilungsverfahren zu verwenden. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten.

### **2. Bewerbungsfähige Personen**

- 2.1. Natürliche Personen, die das Grundstück für den Eigenbedarf erwerben.
- 2.2. Die Bewerber (bei Ehegatten oder eheähnlicher Lebensgemeinschaft beide Personen) müssen volljährig sein.
- 2.3. Bewerbungen von Personen, die keinen räumlichen oder verwandtschaftlichen Bezug zur Gemeinde Gundelsheim haben, werden zugelassen.
- 2.4. Anträge von Personen und Unternehmen, die in fremden Auftrag handeln – Bauunternehmer, Bauträger, Immobilienmakler etc. – werden nicht berücksichtigt.

### **3. Weitere Voraussetzungen**

- 3.1. Jede Antragsberechtigte Person bzw. jedes Ehepaar oder eheähnliche Lebensgemeinschaft – wird als eine Person gewertet – kann nur ein Baugrundstück erwerben.
- 3.2. Die von der Gemeinde Gundelsheim zu vergebenden Wohnbaugrundstücke werden im gemeindlichen Mitteilungsblatt, auf der Homepage der Gemeinde Gundelsheim und in der Zeitung „Fränkischer Tag“ öffentlich bekannt gegeben. Das Dokument für die Angebotsabgabe im Bieterverfahren ist innerhalb der bekannt gegebenen Frist, ggf. unter Beifügung von Nachweisen, bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.
- 3.3. Bauverpflichtung: Der Bewerber verpflichtet sich auf dem Baugrundstück ein Wohngebäude zum Zwecke des Eigenbedarfs zu errichten. Das zu errichtende Wohngebäude muss innerhalb von 3 Jahren ab Baureife des Grundstückes bezugsfertig sein. Wird der vorgegebene Zeitrahmen für die Bezugsfertigkeit nicht eingehalten, hat die Gemeinde Gundelsheim ein Rücktritts- bzw. Rückkaufsrecht. Der Rückkaufpreis entspricht dem vormaligen Kaufpreis und ist nicht zu verzinsen. Das Rückkaufsrecht wird im Grundbuch mit einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Gundelsheim dinglich gesichert.
- 3.4. Eine Weiterveräußerung – auch teilweise – ist innerhalb der nächsten 10 Jahre, beginnend ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes (Fertigstellungsbescheinigung), nur mit Zustimmung der Gemeinde Gundelsheim möglich. Der Erbfall ist davon ausgenommen. Die Gemeinde Gundelsheim behält sich eine kostenfreie Rückübertragung des zugeteilten Wohnbaugrundstückes vor. Der Rückübertragungsanpruch ist dinglich im Grundbuch zu sichern.

Wird das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab dem Kaufdatum im bebauten oder unbebauten Zustand weiterveräußert, ist der Gemeinde Gundelsheim pro Quadratmeter Grundstücksfläche ein Ausgleichsbetrag zu zahlen. Sollten sich die beiden Parteien nicht auf einen Betrag einigen können, dann wird der Preis vom Gutachterausschuss für beide Vertragsteile verbindlich festgesetzt.

In besonderen Fällen (z.B. beruflich bedingter Ortswechsel, Tod, Ehescheidung und dgl.) kann die Gemeinde Gundelsheim auf die Einforderung des Ausgleichsbetrags verzichten.

- 3.5. Die Bewerber werden entsprechend ihrem Gebot für das jeweilige Grundstück in eine Rangliste aufgenommen. Das Erreichen eines

gewissen Schwellenwertes oder einer Platzierung löst keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes aus.

3.6. Mit der Bewerbung erklärt der Interessent, im Falle der Zuschlagerteilung, seine Bereitschaft, dass die verpflichtenden Regelungen dieser Richtlinie ganz oder teilweise Aufnahme im notariellen Kaufvertrag finden und im Grundbuch dinglich abgesichert werden.

3.7. Die Wohnbaugrundstücke werden mittels notariellen Kaufvertrags verkauft und der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen. Die Bestellung von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Der Kaufvertrag muss innerhalb von drei Monaten nach Zugang des Vergabezuschlags abgeschlossen werden.

Der Käufer hat die üblichen Grunderwerbsnebenkosten wie Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragung zu tragen.

Bei Beantragung von öffentlichen Fördermitteln wird auf Antrag diese Frist bis zur Entscheidung über deren Bewilligung verlängert. Weiterhin kann die Frist auf Antrag verlängert werden, wenn darzulegende Gründe vorliegen, die nicht im Verantwortungsbereich des Erwerbers liegen.

3.8. Wohnungen, Bauplätze und Hauseigentum, auch im anteiligen Besitz, sind grundsätzlich bekannt zu geben und können vom Gemeinderat bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden.

3.9. Bewerber, die im Zuge des Bieterverfahrens unvollständige oder vorsätzlich falsche Angaben machen, scheiden aus der Konkurrenz aus. In diesem Fall bleibt auch eine Neubewerbung unberücksichtigt.

#### **4. Allgemeines zum Vergabeverfahren**

Die folgenden gemeindeeigenen Bauplätze werden gegen Höchstgebot vergeben:

Parzelle	Größe der Baugrundstücke nach B-Plan (circa Angaben)	Art der Bebauung
1	775 m <sup>2</sup>	EFH
2	401 m <sup>2</sup>	DHH
3	388 m <sup>2</sup>	DHH

Die Lage der oben genannten Parzellen ist dem Bebauungsplan „Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker“ (5. Änderung) zu entnehmen. Bei der angegebenen

Grundstücksgröße handelt es sich im circa Angaben. Eine Vermessung der Grundstücke findet nach dem Verkauf statt.

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Angebote von Personen, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter Nummer 2 und Nummer 3 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Angebote, welche nach der festgesetzten Frist bei der Gemeinde eingehen werden nicht berücksichtigt. Eine Person kann maximal ein Baugrundstück erwerben. **Pro Person darf höchstens ein Angebot** im Bieterverfahren abgegeben werden. Mit diesem Angebot kann pro Bauplatz ein Gebot eingereicht werden, d.h. bei 3 Plätzen können maximal bis zu 3 Gebote abgegeben werden. Die Bieter entscheiden, für welche der Bauplätze sie ein Gebot abgeben möchten. Pro Bauplatz können die Gebote unterschiedlich ausfallen. Bei der Abgabe mehrerer Gebote muss zudem eine Priorität für die jeweiligen Plätze angegeben werden ( $1 - 3 / 1 =$  höchste Priorität). Für die Abgabe eines Angebotes steht das Dokument „Angebotsabgabe im Bieterverfahren Ahornweg“ zur Verfügung.

Die Gebote müssen pro Platz in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist auf volle 10-Euro zu runden.

Die fristgerecht eingereichten Angebote werden gesammelt, nach Fristende ausgewertet und eine Rangliste pro Bauplatz erstellt. Je höher ein Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für den jeweiligen Platz erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat. Sollte der Fall eintreten, dass ein Bieter für mehrere Grundstücke das Höchstgebot hat, dann wird dessen Priorisierung berücksichtigt. Sollten Bieter sowohl ein gleiches Gebot, als auch die gleiche Priorisierung haben, entscheidet das Los.

Die gesammelten Angebote werden, bevor sie dem Gemeinderat zugeführt werden, vom Bauausschuss überprüft und bewertet. Nachdem der Gemeinderat die Vergabe an den Höchstbietenden beschlossen hat, werden die entsprechenden Bieter umgehend in Kenntnis gesetzt.

## 5. Bewerbungsunterlagen

Für die Abgabe eines Angebotes steht das Dokument „Angebotsabgabe im Bieterverfahren Ahornweg“ zur Verfügung. Dieses muss vollständig ausgefüllt und handschriftlich unterschrieben werden.

Mit dem Gebot ist zugleich eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung vorzulegen.

## **6. Frist zur Angebotsabgabe**

Die vollständig ausgefüllten Unterlagen, inklusive der Finanzierungsbestätigung, sind bis zum **15.12.2025**, um **12:00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bieterverfahren Ahornweg“ bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Die Zustellung per Fax oder E-Mail ist nicht zulässig. Angebote, die nach der angesetzten Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Ihr Angebot richten Sie bitte an die folgende Adresse:

Gemeinde Gundelsheim  
Karmelitenstr. 11  
96163 Gundelsheim

Im begründeten Einzelfall kann die Finanzierungsbestätigung innerhalb der von der Gemeinde festgesetzten Frist nachgereicht werden. Bitten nehmen Sie hierfür im Vorfeld Kontakt mit der Verwaltung auf.

## **7. Bebauungsplan „Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker“ (5. Änderung)**

Auf der Homepage der Gemeinde Gundelsheim unter der Rubrik Rathaus → Ortsrecht → Baurecht steht Ihnen der Bebauungsplan zum Herunterladen zur Verfügung.

## **8. Gültigkeit der Vergaberichtlinie**

Die Vergaberichtlinie ist ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung gültig. Diese erfolgt mit der Veröffentlichung auf der Homepage am **24.11.2025** sowie dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Gundelsheim vom **28.11.2025**.

## **9. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder nichtig werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen/nichtigen Bestimmung werden die Parteien eine solche Bestimmung treffen, die dem mit der unwirksamen/nichtigen Bestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt auch für eventuelle Vertragslücken.

## **10. Ansprechpartner der Gemeinde**

Bei Fragen zum Vergabeverfahren oder den Vergaberichtlinien können Sie sich gerne an die Gemeindeverwaltung wenden. Wir sind wie gewohnt telefonisch und vor Ort zu den Öffnungszeiten erreichbar. Auch außerhalb dieser Zeiten kann gerne ein Termin vereinbart werden.

Ansprechpartner: Denise Haas  
E-Mail: [haas@gemeinde-gundelsheim.de](mailto:haas@gemeinde-gundelsheim.de)  
Tel.: 0951/94444 17