



**Baugebiet „Dreherhauswiese III“**

**Durchführung Vergabeverfahren**

# Vergabe der Bauplätze durch die Stadt St. Blasien

Die Bauplätze im III. Bauabschnitt Dreherhauswiese werden nach dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt St. Blasien vom 08.03.2022 zum Preis von 200 € pro m<sup>2</sup> veräußert werden.

## I. Präambel

Die Stadt St. Blasien verfolgt mit den vorliegenden Vergabekriterien für die Bauplätze das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt St. Blasien zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Region verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Bevölkerungsstruktur in der Stadt zu etablieren, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt St. Blasien bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in St. Blasien wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen ehrenamtlich Tätigen, welche sich aktiv in einem örtlichen Verein oder zusätzlich auch in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem örtlichen Verein, Rettungsorganisation oder sonstige ehrenamtliche Tätigkeit in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrecht, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile hervor.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt St. Blasien kann nicht abgeleitet werden.

## II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats in der Sitzung vom 08.03.2022 wurden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt St. Blasien und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Die Bewerbungsfrist für die 4 noch zu verkaufenden Bauplätze im Bereich „Dreherhauswiese III“ beginnt am Freitag, den 26. Mai 2023 um 8.00 Uhr.

2. Alle Bewerbenden können sich ausschließlich schriftlich mit den entsprechenden Nachweisen bis zum 10. Juli 2023 um 15.00 Uhr bewerben. Die schriftliche Bewerbung muss in einem verschlossenen Umschlag mit der Kennzeichnung „Bewerbung Bauplatz Dreherhauswiese III“ bei der Stadt St. Blasien, Am Kurgarten 11, 79837 St. Blasien eingehen.
3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die **fristgerecht eingegangenen und vollständigen** Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist, bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Bewerbungsunterlagen vollständig eingereicht sein. Die zugelassenen Bewerbungen werden anhand der getroffenen Grundstücksprioritäten der Bewerbenden und der erreichten Punktzahl in einer Reihenfolge geordnet.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerbungen in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerbender vor der notariellen Beurkundung seine Bewerbung zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerbende mit der höchsten Punktzahl insgesamt nach.

4. Über das Ergebnis der Vergabe werden die Bewerbenden, welche nach der Reihenfolge nach Ziff. 3 einen Bauplatz angeboten bekommen, schriftlich hiervon benachrichtigt. Anschließend haben sich die Bewerbenden innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Schreibens verbindlich schriftlich zu erklären, ob Sie den zugeteilten Bauplatz erwerben wollen. Mit der Priorisierung der Bauplätze durch die Bewerbenden hat die Stadtverwaltung die Möglichkeit, möglichst vielen Interessen gerecht zu werden.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadtverwaltung kann den Bauplatz an andere nachrückende Bewerbende vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldung erfolgt das Zuteilungsverfahren.

5. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Stadtverwaltung mit den Bewerbenden, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung zur Grundstücksveräußerung.

Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhalten die Bewerbenden einen Kaufvertragsentwurf von der Stadtverwaltung bzw. Notar zugesandt, verbunden mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag zum nächstmöglichen Termin binnen 3 Monaten mit der Stadt St. Blasien abzuschließen ist. Erfolgt die Vertragsbeurkundung

nicht innerhalb dieser Frist aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, gilt die Bewerbung als zurückgezogen und es rücken Bewerbende mit der höchsten Punktzahl aus der Ersatzbewerberliste nach.

### **III. Vertragliche Bestandteile**

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrags richtet sich nach den Musterverträgen für das übrige Baugebiet Dreherhauswiese der Stadt St. Blasien, insoweit behält sich die Stadt jedoch vor, dass die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung angepasst werden.

Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag.

Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt St. Blasien zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere:

- Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren in rohbauabnahmefähigen Zustand
- Fertigstellung mit Außenanlagen nach einem weiteren Jahr.
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Dreherhauswiese 2“
- einer Veräußerungsbeschränkung in den ersten 10 Jahren mit Rückkauflassungsvormerkung
- einer Verpflichtung zum Selbstbezug der gebauten Immobilie mit Begründung Hauptwohnsitz.
- Schneeablagerungsrechte und Leitungsrechte für evtl. Ver- und Entsorgungsleitungen
- Generelles Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt St. Blasien
- Sicherungshypothek zur Sicherung der Aufpreiszahlung für den Fall des Weiterverkaufs

Maßgeblich für den Beginn der Fristen für die Bauverpflichtung und die Veräußerungsbeschränkung ist das Datum der Beurkundung des Kaufvertrages.

Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

### **IV. Auswahlkriterium und ihre punktebasierte Gewichtung**

Die Reihenfolge der Bewerbungen bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der vom Gemeinderat am 08.03.2022 beschlossenen Vergabekriterien zur Vergabe der Bauplätze im Bereich „Dreherhauswiese III“ und deren System zur Verteilung von Punkten als auch der persönlichen Priorisierung der Grundstücke der Bewerbenden.

St. Blasien, den 23. Mai 2023