

# **LBBW – KE**

## **Vermarktungskonzept**

### **Baugebiet „Erweiterung Wohngebiet Pfanne – Koch-/Neuffen-/Zollernstraße“ in der Gemeinde 72644 Oberboihingen**

#### **A) Vorbemerkungen**

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH („KE“), beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehenden Baugrundstücke im Baugebiet „Erweiterung Wohngebiet – Pfanne – Koch-/Neuffen-/Zollernstraße in der Gemeinde Oberboihingen unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Gegebenheiten nach Maßgabe des folgenden Vermarktungskonzeptes zu veräußern.

Die Leitlinien dienen dem Ziel, die Vergabe der Grundstücke in transparenter Weise und unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung durchzuführen.

Es wird hierdurch im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung eine Baulandentwicklung, im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) umgesetzt, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde Oberboihingen, die hohe Lebensqualität und die geschaffene hervorragende Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland. Insbesondere soll auch der Spekulation mit Grundstücken entgegengewirkt werden.

Die Grundstücke, die in diesem Vermarktungskonzept bezeichnet sind, werden gegen Höchstgebot vergeben.

Nachfolgend ist das zur Anwendung kommende Verfahren zur Vergabe der Baugrundstücke nach Höchstgebot im Einzelnen beschrieben.

Aus Vereinfachungsgründen und zur leichteren Lesbarkeit wird nachfolgend nur das generische Maskulinum verwendet. Dies soll in keiner Weise Interessenten oder Bewerber anderen Geschlechts ausschließen oder benachteiligen. Gemeint sind jeweils Personen, gleichgültig welchen Geschlechtes diese sind.

Als relevanter Stichtag für das Vorliegen eines Merkmales gilt der Tag, zu dem das Verfahren beginnt.

## **B) Anwendungsbereich**

Dieses Vermarktungskonzept findet Anwendung auf die Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhäuser im Baugebiet „Erweiterung Wohngebiet Pfanne – Koch-/Neuffen-/Zollernstraße“ in der Gemeinde Oberboihingen, die im Eigentum der KE stehen und im Höchstgebotsverfahren vertrieben werden.

Die Baugrundstücke, die im Höchstgebotsverfahren vermarktet werden, sind im Grundstücksplan (**Anlage 1** und **Anlage 2**) grün markiert. Die nicht verkauften Grundstücke werden mit weiteren Grundstücken im Baugebiet voraussichtlich in einem Losverfahren mit Festkaufpreis veräußert; die Einzelheiten des Losverfahrens, insbesondere der Zeitraum und die Festkaufpreise werden noch definiert.

Im Höchstgebotsverfahren wird das Grundstück an den Bewerber vergeben, der für ein Grundstück den höchsten Kaufpreis geboten hat.

Die Grundstücke sind in der beigefügten **Anlage 3** jeweils mit Flächenangabe und Mindestkaufpreis aufgelistet. Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises werden ausgeschlossen.

Nähere Informationen zum Baugebiet (insbesondere zum Bebauungsplan) sowie zu den einzelnen Grundstücken finden sich auf der Projekt-Webseite:

[www.neubaugebiet-oberboihingen.de](http://www.neubaugebiet-oberboihingen.de)

Um die Grundstücke bestmöglich zu nutzen und eine unkomplizierte Bebauung mit einem Doppelhaus zu ermöglichen, werden die Grundstücke mit den Flurstück Nr. 2960 und 2959 (Grundstücksnummern 11a und 11b) wie ein Grundstück (Nummer 11) behandelt und nur gemeinsam verkauft.

### **Doppelhausbebauung**

Nach dem Bebauungsplan ist für alle Grundstücke, die im Höchstgebotsverfahren vergeben werden, eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Im Sinne einer hohen Ausnutzung wird auf den Grundstücken die Errichtung von Doppelhäusern mit einer oder zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte gefördert. Hierzu stehen den Bewerbern drei Optionen offen:

- Bewerbung und Kauf des gesamten Grundstücks und anschließender Weiterverkauf einer Grundstückshälfte

- Bewerbung für das gesamte Grundstück und Mitteilung eines Dritten nach Zuteilung, an den eine Grundstücks Hälfte unmittelbar verkauft wird
- Bewerbung als Bewerbergemeinschaft

Im Einzelnen:

Bewerber, die ein Doppelhaus errichten wollen, dürfen die Grundstückshälfte, auf denen sie nicht selbst bauen, nicht ihren Wohnsitz begründen und die sie nicht selbst nutzen wollen, an einen Dritten weiterveräußern. Zur Veräußerung darf das Grundstück geteilt werden. Die Weiterveräußerung erfolgt unter der Maßgabe, dass der Dritte die Bau- und Nutzungsverpflichtungen einschließlich Sicherung übernimmt, die in dieser Leitlinie beschrieben werden. Näheres regelt der Kaufvertrag.

Die Teilung des Grundstücks und Weiterveräußerung durch den Bewerber an einen Dritten, kann auf Wunsch des Bewerbers bereits beim Verkauf berücksichtigt werden. Der Verkauf der jeweiligen Grundstückshälfte kann in Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der KE unmittelbar an den Bewerber und den Dritten unter der Maßgabe erfolgen, dass der Dritte die allgemeinen Bestimmungen gemäß **C**) erfüllt.

Zulässig sind auch Bewerbergemeinschaften aus zweimal ein bis zwei Bewerbern zur Bebauung eines Grundstücks mit einem Doppelhaus. Wird ein Grundstück einer Bewerbergemeinschaft zugeteilt, wird das Grundstück vor Kaufvertragsabschluss nach den Wünschen der Bewerber geteilt und die Bewerber erwerben jeweils einen Grundstücksteil zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte.

Mehrkosten, die durch den Verkauf an zwei Bewerber bzw. den Bewerber und Dritten als Käufer entstehen (insbesondere Vermessungskosten und Teilung des Grundstücks) oder durch die Bebauung mit einem Doppelhaus (insbesondere zweiter Hausanschluss) entstehen, tragen in allen vorgenannten Fällen die Bewerber bzw. der Bewerber und Dritte als Käufer.

## **C) Allgemeine Bestimmungen für die Teilnahme**

### **1. Allgemeine Voraussetzungen**

- Bewerber können ausschließlich ein oder zwei (bzw. im Fall von Bewerbergemeinschaft zweimal ein oder zwei) zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährige natürliche Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Jeder Bewerber bzw. jede Bewerbergemeinschaft darf für alle in der **Anlage 1** und **Anlage 2** grün markierten Grundstücke ein Kaufpreisgebot abgeben.
- Für die Abgabe der Gebote ist der zur Verfügung gestellte Bewerbungsbogen zwingend zu verwenden. Je Bewerber bzw. je Bewerbergemeinschaft ist maximal ein Bewerbungsbogen einzureichen. In diesem Formular sind die Gebote für alle gewünschten Grundstücke anzugeben.
- Eine Person kann sich nur als Bewerber oder in einer Bewerbergemeinschaft bewerben.
- Der Bewerber wird im Falle der Zuteilung eines Baugrundstückes Vertragspartner des jeweiligen notariellen Grundstückkaufvertrages, eine Übertragung der Zuteilung auf Dritte ist ausgeschlossen.

### **2. Bau- und Nutzungsverpflichtungen, Nachweis von Angaben**

- Der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft muss, die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben auf Verlangen der KE nachweisen, soweit der Nachweis nach diesem Konzept und/oder dem Bewerbungsbogen nicht schon zuvor gefordert wird. Falsche, fehlende oder unvollständige Angaben oder Nachweise können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.
- Der Bewerber muss sich im Kaufvertrag verpflichten,
  - für Grundstücke binnen 15 Monate nach Kaufvertragsabschluss eine Baugenehmigung zu beantragen bzw. das Kenntnissgabeverfahren einzuleiten (§ 53 LBO) und das Datum der Antragstellung/Einleitung der KE nachzuweisen.
  - auf dem Baugrundstück innerhalb von 2 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Kenntnissgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns nach § 59 Abs. 4 LBO ein Wohngebäude bezugsfertig herzustellen.

- den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne – Koch-/ Neuffen-/ Zollernstraße" vom Dezember 2021 und die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.
- für die Dauer von 10 Jahren nach Erstbezug das Wohngebäude selbst zu nutzen und dort seinen Hauptwohnsitz zu nehmen und das Grundstück solange nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Oberboihingen zu veräußern oder sonst einem Dritten zu überlassen (Nutzungsverpflichtung und Veräußerungsverbot). Die Zustimmung zur Veräußerung ist zu erteilen, wenn ein wichtiger Grund (insbesondere beruflich bedingter Wohnortwechsel, Scheidung oder Tod) vorliegt. Eine Einliegerwohnung darf vermietet werden.

Auf den Grundstücken ist die Bebauung mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus zulässig. Der Bewerber, der ein Doppelhaus errichten will, darf die Grundstückshälfte, auf der er nicht selbst bauen, nicht seinen Wohnsitz begründen und die er nicht selbst nutzen will, mit Zustimmung der Gemeinde Oberboihingen an einen Dritten weiterveräußern. Die Veräußerung darf bereits vor Planung der Bebauung erfolgen. Das Grundstück darf dazu geteilt werden. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn der Dritte die Bau- und Nutzungsverpflichtungen einschließlich Sicherung übernimmt, die in dieser Leitlinie beschrieben werden. Näheres regelt der Kaufvertrag.

Die Bewerber der Bewerbergemeinschaft erwerben jeweils unmittelbar von der KE eine Grundstückshälfte und bebauen ihren Grundstücksteil jeweils in Abstimmung mit dem anderen Bewerber mit einer Doppelhaushälfte.

- bei der Weiterveräußerung eines im Verfahren erworbenen Grundstücks innerhalb der Frist zur Nutzungsverpflichtung (siehe oben 10 Jahre) den erzielten Mehrerlös (Differenz zwischen ursprünglichem Kaufpreis und Weiterverkaufspreis für das Grundstück ohne Berücksichtigung des Bodenwerts, ermittelt durch den für die Gemeinde Oberboihingen zuständigen Gutachterausschuss, derzeit ist dies der Gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen, auf Kosten des Erwerbers) an die Gemeinde Oberboihingen abzuführen.
- Im Kaufvertrag werden zugunsten der Gemeinde Oberboihingen bei Verletzung der Bauverpflichtung oder der Nutzungsverpflichtung ein dinglich abgesichertes Wiederverkaufsrecht (Verletzung der Bauverpflichtung) und eine angemessene Vertragsstrafe (Verletzung Nutzungsverpflichtung) vereinbart.

- Ein Muster des vorgesehenen Kaufvertrages ist auf der Projekt-Webseite abrufbar. Anpassungen des Vertrages bleiben vorbehalten.

### **3. Kaufpreis und Finanzierung**

- Die Bewerber müssen mit der Bewerbung einen (unverbindlichen) Finanzierungsnachweis in Höhe von 400.000,00 € vorlegen.
- Die Bewerber müssen vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrages eine (verbindliche) Finanzierungszusage zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises und der Kosten des beabsichtigten Bauvorhabens oder einen anderweitigen, geeigneten Eigenkapitalnachweis, vorlegen.
- Der jeweilige Mindestkaufpreis für die Grundstücke ergibt sich aus der **Anlage 3** beigefügten Tabelle.

## **D) Verfahrensablauf**

Das Grundstück wird an den Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft vergeben, der für ein Grundstück den höchsten Kaufpreis geboten hat. Neben den allgemeinen Bestimmungen gemäß **C)** gelten die folgenden Regelungen:

### **1. Bekanntmachung**

Das Höchstgebotsverfahren wird durch Bekanntmachung in der örtlichen Presse, auf der Projekt-Webseite und durch Hinweis auf der Webseite der Gemeinde eingeleitet.

### **2. Abgabe der Gebote**

Gebote sind unter Nutzung des auf der Projekt-Webseite bereitgestellten Formulars (Bewerbungsbogen) einschließlich der dort genannten Unterlagen postalisch an die KE (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, z. Hd. Lena Fetzer, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart) in einem verschlossenen Briefumschlag

bis zum 29.11.2024 14:00 Uhr (Posteingang LBBW)

zu senden. Der verschlossene Umschlag ist mit der Aufschrift „Höchstgebotsverfahren Erweiterung Wohngebiet Pfanne in Oberboihingen – **nicht öffnen**“ zu kennzeichnen.

Die Regelungen im Bewerbungsbogen sind zwingend zu beachten und Teil des Vermarktungskonzepts.

Es können Gebote für alle in der **Anlage 1 und 2** grün markierten Grundstücke, die im Höchstgebotsverfahren vergeben werden, abgegeben werden. Werden von einem Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft nicht für alle Grundstücke Gebote abgegeben, wird der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft nur bei den Grundstücken berücksichtigt, für die er bzw. sie ein Gebot abgegeben hat.

Im Bewerbungsbogen gibt der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft unter anderem personenbezogene Daten an. Die Angabe der personenbezogenen Daten ist nicht zwingend, kann aber zum Ausschluss führen. Der Bewerber kann die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten jederzeit widerrufen.

Erfolgt ein Widerruf vor Zuteilung eines Grundstücks, werden die personenbezogenen Daten des Bewerbers bei der Prüfung seines Angebots nicht mehr berücksichtigt.

### **3. Auswertung und Zuteilung der Grundstücke**

Die eingegangenen Gebote werden in einem Angebotseröffnungstermin nach Ende der Bewerbungsfrist unter Beachtung des 4-Augenprinzips geöffnet. Die Bewerber werden per E-Mail oder – soweit eine E-Mail-Adresse nicht bekannt ist – postalisch benachrichtigt. Die Bewerber haben den Eingang der E-Mail zu bestätigen.

Die Auswertung der Gebote erfolgt in der Reihenfolge Flurstück Nr. 2952, 2950, 2951, 2949, 2961, 2954, 2955, 2960+2959, 2962, 2953 (Grundstücks-Nr. 5, 7, 6, 8, 10, 3, 2, 11, 9, 4).

Bei gleich hohen Geboten von unterschiedlichen Bewerbern bzw. Bewerbergemeinschaften für ein Grundstück, entscheidet das Los. Ein Bewerber bzw. eine Bewerbergemeinschaft kann nur ein Grundstück erhalten. Wurde dem Bewerber bzw. der Bewerbergemeinschaft bereits ein Grundstück zugeteilt, wird er für die nachfolgend vergebenen Grundstücke nicht mehr berücksichtigt.

Kommt binnen 10 Wochen ab Benachrichtigung aus vom Bewerber zu vertretenden Gründen kein Kaufvertrag zustande, scheidet die Bewerbung aus dem Verfahren aus und der bislang noch nicht zum Zug gekommene Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft mit dem dann nächsthöchsten Gebot wird benachrichtigt. Bei gleich hohen Geboten entscheidet das Los.

Der Bewerber kann binnen 6 Wochen nach Benachrichtigung mitteilen, ob im Kaufvertrag eine Weiterveräußerung an einen Dritten berücksichtigt werden soll.



Ein verbindlicher Kaufvertrag kommt erst mit Beurkundung zustande. Bietet die KE einen Kaufvertrag an, weil der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft für das Grundstück das Höchstgebot abgegeben hat, und lehnt der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft diesen ab, so kann die KE ein Reuegeld in Höhe von 500,00 € von dem Bewerber erheben.

**Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes.**

**Die KE behält sich vor, das Verfahren insgesamt oder bezogen auf einzelne Grundstücke jederzeit abubrechen. Ansprüche der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft sind in diesem Fall ausgeschlossen.**

## **E) Datenschutz und Geldwäschegesetz**

### **1. Datenschutz**

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens verarbeitet die KE personenbezogene Daten zur Vorbereitung und Durchführung der Vermarktung. Die Teilnahme am Verfahren erfolgt freiwillig. Details zu den Rechtsgrundlagen und Ihren Rechten finden sich in den Informationen zum Datenschutz, die auf der Projekt-Webseite abzurufen sind.

### **2. Vertragspartnerprüfung nach dem Geldwäschegesetz**

Die KE ist spätestens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge verpflichtet eine Vertragspartnerprüfung nach dem GwG durchzuführen. Insoweit sind im Rahmen der Bewerbung innerhalb der vorgegebenen Frist die im Verfahren vorgehaltenen GwG-Fragebögen vollständig auszufüllen und mit den erforderlichen Dokumenten und Nachweisen schriftlich an die KE zu senden.

Eine Auswertung der GwG-Fragebögen und Nachweise erfolgt für alle Bewerber, die eine Zuteilung erhalten bzw. auf einer Nachrückerliste stehen.

Ergibt sich in dieser Prüfung ein Geldwäsche-Verdachtsfall, der nicht final ausgeräumt werden kann, so führt dies zum Ausschluss vom Verfahren.

# Anlage 1

## Grundstücksplan Gesamt



**Vergabe nach  
Höchstgebot**

**10 Baugrundstücke**

nach Höchstgebot mit  
Zugangsvoraussetzungen

**Vergabe nach  
Festkaufpreisen**

**14 Baugrundstücke**

zu einem Festpreis im  
Losverfahren mit  
Zugangsvoraussetzungen

# Anlage 2

## Grundstücksplan



**Vergabe nach  
Höchstgebot**

**10 Baugrundstücke**  
nach Höchstgebot mit  
Zugangsvoraussetzungen

# Anlage 3

## Baulandpreise



Grundstücks-Nr.	Flurstücks-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Kaufpreis in € je m <sup>2</sup>	Mindestkaufpreis in €
02	2955	488 m <sup>2</sup>	700 €	341.600 €
03	2954	493 m <sup>2</sup>	700 €	345.100 €
04	2953	464 m <sup>2</sup>	700 €	324.800 €
05	2952	785 m <sup>2</sup>	700 €	549.500 €
06	2951	557 m <sup>2</sup>	700 €	389.900 €
07	2950	572 m <sup>2</sup>	700 €	400.400 €
08	2949	543 m <sup>2</sup>	700 €	380.100 €
09	2962	465 m <sup>2</sup>	700 €	325.500 €
10	2961	496 m <sup>2</sup>	660 €	327.360 €
11	2960 / 2959	486 m <sup>2</sup>	680 €	330.480 €