

VERGABERICHTLINIEN UND -KRITERIEN FÜR WOHNBAUPLÄTZE DER GEMEINDE KRAUCHENWIES

gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 27.01.2026

Mit Beschluss vom 27.01.2026 hat sich die Gemeinde Krauchenwies die hierin aufgeführten Vergabekriterien als Handlungsleitfaden bei der Vergabe von Wohnbauplätzen gegeben.

§ 1 Zielsetzung

Die Gemeinde Krauchenwies verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, sowohl städtebauliche Vorgaben zur Aufsiedlung und Nutzungsstruktur der Baugebiete zu definieren als auch zudem einen klaren und transparenten Vergabeprozess darzustellen.

Aus diesem Grund werden Festlegungen zur Art der Nutzung (Eigennutzung, Entwicklung zur Fremdvermietung), wie auch Festlegungen zum Ausschreibungs-, Bewerbungs- und Auswahlprozess getroffen.

§ 2 Anwendungsbereich

Die Vergaberichtlinien beziehen sich explizit auf Wohnbauplätze innerhalb der Gemeinde Krauchenwies ausgewiesenen Wohnbaugebieten. Sie sollen Anwendung auf alle Wohnbaugebiete finden. Über die Anwendung der Kriterien für die jeweils konkreten Wohnbaugebiete wird im Rahmen der Beratung zur Ausschreibung und Festlegung der Vergabekonditionen (Kaufpreis) beraten. Unberührt bleiben davon die jeweils örtlich individuellen Festlegungen zu Grundstückspreisen.

Die Vergaberichtlinien finden Anwendung in klassischen Wohnbaugebieten. Die hier vorliegenden Vergabekriterien und das Vergabeverfahren bezieht sich explizit nicht auf jene Bauplätze, die sich nach der Art und Weise der Bebaubarkeit bzw. deren Größe an Investoren zur verdichten Bebauung eignen und unter diesen Voraussetzungen von der Gemeinde explizit für diesen Zweck bestimmt worden sind. Hierzu zählen exemplarisch bspw. Bauplätze im innerörtlichen Siedlungsbereich, die für den Geschosswohnungsbau gedacht sind, sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht zum Zwecke der Eigennutzung genutzt werden können.

Ebenso kann der Gemeinderat in einem klassischen Wohnbaugebiet einzelne Wohnbaugrundstücke für den Zweck der verdichten Wohnbebauung festlegen und der Entwicklung durch Investoren zur Verfügung stellen. Hier findet der Vergabeprozess, nicht jedoch die Verpflichtung zur Eigennutzung Anwendung.

§ 3 Zweckbestimmung & Vergabekriterien

- a. Der Verkauf von Grundstücken erfolgt zum Zwecke der Wohnbebauung.
- b. Der Verkauf von Grundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Käufer (davon unberührt ist die Möglichkeit zur Erstellung von dem Zweck der Eigennutzung untergeordneten Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern).
- c. Unter Eigennutzung ist die Nutzung für eigene Wohnzwecke durch den Käufer/Kauferehepaar, sowie deren direkte Verwandte 1. Grades (volljährige Kinder, und Eltern).

§ 4 Verbindlichkeit und Rechtsanspruch auf Vergabe

- a. Die Vergaberichtlinien dienen ausschließlich der Selbstbindung der Verwaltung
- b. Sie begründen keinen Rechtsanspruch auf eine Zuteilung oder auf den Erwerb eines bestimmten Wohnbauplatzes.
- c. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht.

§ 5 Antragsberechtigter Personenkreis

- a. Antragsberechtigt sind natürliche, zum Zeitpunkt der Antragsstellung volljährige und geschäftsfähige Personen.
- b. Eltern und Alleinerziehende sind für minderjährige Kinder nicht antragsberechtigt.
- c. Eine Person darf nur einen Wohnbauplatz erwerben. Mehrfachbewerbungen innerhalb eines Baugebietes sind nicht zulässig.
- d. Verheiratete Paare und Paare in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft zählen als ein Bewerber. Diese können gemeinsam eine Bewerbung stellen. Alle Bewerber müssen auch Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des notariellen Kaufvertrags werden und ins Grundbuch eingetragen werden.
- e. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Bauträger, Firmen die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen, die als Kapitalanleger oder Bauträger agieren, sind von der Vergabe ausgeschlossen.

§ 6 Kontakt und Anlaufstellen

Auskünfte zum jeweiligen Baugebiet sind bei den entsprechenden Ortsvorstehern einzuholen. Im Kernort Krauchenwies ist das Bürgermeisteramt Krauchenwies zuständig:

- a. Ortsteil Ablach: Ortsvorsteher Ablach

b. Ortsteil Bittelschieß	Ortsvorsteher Bittelschieß
c. Ortsteil Gögglingen	Ortsvorsteher Gögglingen
d. Ortsteil Hausen a.A.	Ortsvorsteher Hausen a.A.
e. Kernort Krauchenwies	Bürgermeisteramt Krauchenwies

§ 7 Ausschreibung

1. Nach der jeweiligen öffentlichen Beratung und Beschlussfassung zu den einzelnen Baugebieten oder Bauabschnitten werden die entsprechenden Baugebiete und Bauplätze seitens der Gemeinde ausgeschrieben.
2. Die Ausschreibung erfolgt dabei stets über das Mitteilungsblatt der Gemeinde. Gegebenenfalls erfolgt noch zusätzlich eine Information in anderen Medien. Bindend ist jedoch die Ausschreibung über das Mitteilungsblatt.
3. Bauplätze zur Vergabe werden mit Festlegung eines Bewerbungsbeginns und konkreten Bewerbungszeitraums veröffentlicht.
4. Dem Gemeinderat steht es frei innerhalb eines Wohnbaugebiets mehrere Teilbereiche für aufeinanderfolgende Ausschreibungen zu definieren.
5. Die Verkaufsbedingungen (insbesondere zugrundeliegender Verkaufspreis) werden für jedes Baugebiet gesondert vom Gemeinderat festgelegt.
6. Mit der Beschlussfassung zur Ausschreibung erfolgt auch eine Beschlussfassung über die Anwendung der Vergaberichtlinien für das konkrete Baugebiet.

§ 8 Bewerbungsverfahren

1. Erstauskunft erfolgt über die zuständige Ortsverwaltung oder bei Zuständigkeit das Bürgermeisteramt
2. Bis zum konkreten Ausschreibungstermin werden Interessen lediglich als unverbindliche Interessenslisten bei den zuständigen Ämtern geführt. Eine verbindliche Interessensbekundung muss erneut nach Ausschreibungsbeginn erfolgen.
3. Ab dem Zeitpunkt des Ausschreibungsbeginns kann ein konkretes Interesse formuliert werden.
4. Ein konkretes Kaufinteresse muss stets schriftlich (per E-Mail) an die für den Teilort zuständige Ortsverwaltung, respektive das zuständige Bürgermeisteramt gestellt werden.
5. Die Kaufinteressen werden in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs entgegengenommen.
6. Die zuständige Stelle bestätigt den Bewerbern den Eingang des Kaufinteresses.

7. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeinde- mit der jeweiligen Ortsverwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen auf Basis der Vergabekriterien aus (siehe Abschnitt „Zweckbestimmung & Vergabekriterien“).
8. Die zugelassenen Bewerbungen werden anhand ihres zeitlichen Eingangs in eine Reihenfolge gebracht.
9. Anschließend erfolgt die Auswertung der Reihenfolge der persönlich favorisierten Bauplätze. Bewerben sich mehrere Interessenten auf den gleichen Bauplatz, so erhält diejenige Bewerbung den Vorrang, die zeitlich als erstes eingereicht wurde.
10. Liegen mehr zugelassene Bewerbungen vor als es verfügbare Bauplätze gibt, werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerbungen in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
11. Anschließend werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, welche die vorläufige Zuteilung nicht aktiv ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde.
12. Um die endgültige Zuteilung vorzubereiten, müssen die Bewerber innerhalb einer im vorhergehenden Schreiben mitgeteilten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Der Bauplatz kann (im Ermessen der Verwaltung) kurzfristig an einen evtl. Nachrücker der Reihenfolge nach angeboten werden. Dieser muss innerhalb einer angemessenen und kurzen Rückmeldefrist seine verbindliche Kaufabsicht für das frei gewordene Grundstück bestätigen. Andernfalls wird das Grundstück in einer künftigen Ausschreibung erneut berücksichtigt.
13. Der Gemeinderat berät beim nächstmöglichen regulären Termin über den so zustande gekommenen Vergabevorschlag.
14. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, entsprechende Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstücksverkäufe.

§ 9 Mitteilung des Kaufinteresses & Vereinbarkeit mit Vergabekriterien

1. Ein konkretes Kaufinteresse muss stets schriftlich (per E-Mail) an die für den Teilort zuständige Ortsverwaltung, respektive das zuständige Bürgermeisteramt gestellt werden.
2. Um die Ernsthaftigkeit der lediglich über Email eingehenden Interessensbekundungen sicherzustellen, müssen die Kaufinteressenten der Bewerbung eine Fotokopie (Bild) ihres Personalausweises beifügen. Dies entfällt bei Bewerbern die dem Amt persönlich bekannt sind.

3. Im Kaufinteresse muss das beabsichtigte Baugebiet und zwei favorisierte Bauplätze (in Reihenfolge der höchsten Priorisierung) genannt werden.
4. Die Antragsstellenden müssen Angaben zur beantragenden Person bzw. dem beantragenden Personenkreis (bspw. Ehepartner, Lebensgemeinschaft) in Form von Namen, Wohnort und Adresse geben.
5. Die Art der Nutzung (Eigennutzung, Fremdvermietung) muss angegeben werden. Berücksichtigt werden nur jene Bewerbungen, die verbindlich auch eine Eigennutzung beinhalten (siehe Abschnitt „Zweckbestimmung & Vergabekriterien“).

§ 10 Kaufvertragliche Verpflichtungen

Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Krauchenwies zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere:

- a. Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren
- b. Verpflichtung zur Eigennutzung
- c. Veräußerungsverbot

§ 11 Einwilligung Datenverarbeitung

Die Bewerber willigen mit der Bewerbung ein, dass im weiteren Verfahrensverlauf eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat und dem jeweiligen Ortschaftsrat erfolgt.

§ 12 Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien und -kriterien für Wohnbauplätze der Gemeinde Krauchenwies treten mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Krauchenwies in Kraft.

Krauchenwies, den 27.01.2026

gez. Manuel Kern
Bürgermeister