Gemeinde Bingen **Landkreis Sigmaringen**

Sitzungsvorlage

Gemeinderatssitzung vom: **26.05.2025**

☒ **öffentlicher Teil** ☐ **nicht öffentlicher Teil**

TOP Nr. 3: Beschlussfassung über Vergabekriterien für das gemeindeeigene Grundstück in der Sigmaringer Straße 7

I. Sachverhalt und Rückblick

Die Eigentümerin des FlSt. 612/6, Gemarkung Bingen, bat um vorzeitige Zustimmung zur Rückabwicklung des Kaufvertrages, abgeschlossen am 18.11.2022 (Urkundenverzeichnis UVZ H 970 / 2022).

Das 2.289 m² große Grundstück wurde zum Preis von 64.360,50 Euro (entspricht 28,12 €/m²) veräußert. Laut Nr. VIII des Kaufvertrags war die Eigentümerin verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren mit dem Rohbau zu beginnen. Diese Verpflichtung wurde und wird von der Eigentümerin nicht erfüllt.

Gemäß vertraglicher Regelung konnte die Gemeinde in diesem Fall vom schuldrechtlichen Teil des Vertrages zurücktreten und erhält das Grundstück lastenfrei zurück. Der Eigentümerin steht lediglich die Rückerstattung des ursprünglichen Kaufpreises zu. Alle mit der Rückabwicklung verbundenen Kosten trug die Eigentümerin. Die Rückabwicklung wurde im Haushaltsjahr 2025 durchgeführt. Die Übereignung erfolgte durch notariellen Rückabwicklungsvertrag vom 17.02.2025. Der Eintragungsvermerk des Grundbuchamts liegt vor.

II. Vergabe des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich in der Sigmaringer Straße 7, Flurstück 612/16 und ist nun wieder verfügbar. Erste Interessenbekundungen gingen bei der Verwaltung bereits ein. Um ein transparentes und faires Verfahren sicherzustellen, sollten Vergabekriterien und -richtlinien beschlossen werden.

1. Öffentliche Bekanntmachung

Nach Beschlussfassung des Gemeinderats wird eine Bekanntmachung mit den Vergabekriterien und dem Bewerbungsverfahren auf der Homepage der Gemeinde Bingen veröffentlicht. Zusätzlich erfolgt ein Bericht im Mitteilungsblatt der Gemeinde.

2. Form und Frist der Bewerbung

Bewerbungen für das Grundstück in der Sigmaringer Straße 7 (Flurstück 612/16) sind schriftlich oder per E-Mail an die Adresse gemeinde@bingen-hohenzollern.de zu richten. Die Bewerbungsfrist endet am 31. August 2025. Die Gemeinde behält sich vor, im Einzelfall die Nachreichung oder Vervollständigung von Unterlagen zu verlangen, sofern dies mit dem Gebot der Gleichbehandlung vereinbar ist. Wird dieser Aufforderung nicht innerhalb einer gesetzten Frist nachgekommen, führt dies zum Ausschluss der Bewerbung vom weiteren Verfahren. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht. Bewerbungen, die Bedingungen enthalten oder nicht vollständig bzw. fristgerecht eingehen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Mit der Einreichung ihrer Bewerbung versichern die Bewerberinnen und Bewerber die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben und eingereichten Unterlagen. Gleichzeitig willigen sie ein, dass sowohl die Verwaltung als auch der Gemeinderat zur Durchführung des Vergabeverfahrens Einsicht in die Bewerbungsunterlagen erhalten.

3. Vergabeverfahren

Alle fristgerecht und vollständig eingegangenen Bewerbungen werden auf Grundlage eines transparenten, einheitlichen Punktesystems bewertet. Die Kriterien berücksichtigen unter anderem den Status als einheimischer Betrieb oder Gründer, die Zahl der Arbeitsplätze und den angebotenen Kaufpreis. Die sich daraus ergebende Gesamtpunktzahl bestimmt die Rangfolge der Bewerbungen. Bei Bewerbungen mit identischer Punktzahl entscheidet der Gemeinderat im Rahmen einer Einzelfallabwägung, welcher Bewerbung der Vorrang einzuräumen ist.

Nach Abschluss der Bewertung werden die Bewerberinnen und Bewerber schriftlich über ihre jeweilige Platzierung informiert. Der bestplatzierte Bewerber erhält ein schriftliches Angebot zum Erwerb des Grundstücks und wird aufgefordert, innerhalb einer festgelegten Frist eine verbindliche Kaufabsicht zu erklären. Erfolgt keine Rückmeldung oder wird keine verbindliche Kaufabsicht erklärt, verfällt die Platzierung und das Angebot geht an den nächstplatzierten Bewerber über. Die endgültige Entscheidung über den Verkauf trifft der Gemeinderat.

4. Vergabekriterien

Kriterium	**Bewertung**
Einheimischer Betrieb mit Entwicklungspotenzial oder Betriebsneugründung durch Gemeindebürger oder Verlegung eines gemeindebürgergeführten Betriebs nach Bingen	Ja = 100 Punkte / Nein = 0 Punkte
Arbeitsplätze pro 500 m² Grundstücksfläche	1-2 = 10 Pkt. / 2–5 = 25 Pkt. / >5 = 50 Pkt.
Kaufpreisangebot	Höchstes Angebot 75 Punkte Zweithöchstes Angebot 50 Punkte

5. Anmerkungen

5.1. Entwicklungspotenzial

Um das Entwicklungspotenzial eines Bewerbers angemessen in die Bewertung einfließen lassen zu können, sollen den Bewerbungsunterlagen aussagekräftige Zukunftspläne beigefügt werden. Diese können beispielsweise geplante Betriebserweiterungen, eine gesicherte Unternehmensnachfolge oder geplante Investitionen in Personal und Infrastruktur beinhalten. Solche Angaben ermöglichen es der Gemeinde, den langfristigen Nutzen des Vorhabens für den Standort Bingen besser einzuschätzen und entsprechend zu bewerten.

5.2. Status als Gemeindebürger

Für Bewerber, die eine Betriebsgründung oder -verlegung durch eine ortsansässige Person planen, ist der Gemeindebürgerstatus von besonderer Bedeutung. Als Gemeindebürger gilt jede natürliche Person, die seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Bingen gemeldet ist. Dieser Status wird bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt, da die Ansiedlung durch ortsverbundene Personen im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung besonders gefördert werden soll.

6. Vertragliche Regelungen zur Grundstücksvergabe

Zur Absicherung der mit der Grundstücksvergabe verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen werden mit den ausgewählten Erwerbern vertragliche Regelungen getroffen, die in der notariellen Kaufvertragsurkunde sowie durch entsprechende Grundbucheintragungen verbindlich gesichert werden.

So wird ein dinglich gesichertes Bindungsrecht im Grundbuch eingetragen, welches den Erwerber verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags mit dem Bau zu beginnen und die Baumaßnahme innerhalb von fünf Jahren vollständig abzuschließen. Diese Bauverpflichtung dient der zeitnahen Umsetzung des Vorhabens und der Sicherung der planungsrechtlichen Ziele der Gemeinde. Erfolgt kein fristgerechter Baubeginn oder keine fristgemäße Fertigstellung, behält sich die Gemeinde das Recht vor, die Rückübertragung des Grundstücks zu verlangen.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass der Erwerber den Gewerbebetrieb spätestens vier Monate nach der Fertigstellung des Gebäudes ordnungsgemäß mit Hauptsitz im Gemeindegebiet anmeldet, sofern dieser noch nicht besteht.

Die Gemeinde Bingen erhält im Rahmen des Kaufvertrages ein Wiederkaufsrecht, das im Grundbuch durch Vormerkung gesichert wird. Dieses Recht kann durch die Gemeinde insbesondere in folgenden Fällen ausgeübt werden:

- Wenn in den Bewerbungsunterlagen unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht wurden.
- Wenn ein Bauantrag eingereicht wird, der in seinen wesentlichen Planungsgrundzügen erheblich vom ursprünglich eingereichten Bewerbungskonzept abweicht.
- Wenn das Grundstück noch vor der Fertigstellung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert wird.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde erfolgt der Rückkauf zu dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis. Sämtliche mit dem Wiederkauf verbundenen Nebenkosten – wie Notargebühren, Grunderwerbsteuer und Eintragungskosten – sind von der anderen Seite zu tragen. Eine finanzielle Entschädigung für getätigte Aufwendungen oder Wertsteigerungen wird nicht gewährt.

Diese vertraglichen Bestimmungen dienen dem Schutz öffentlicher Interessen, der Verlässlichkeit im Vergabeverfahren sowie der Sicherstellung einer zielgerichteten und verantwortungsvollen Nutzung des kommunalen Grundstücks.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat nimmt die erfolgte Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags (Flst. 612/16, Sigmaringer Straße 7) zur Kenntnis.**
2. **Die Gemeinde Bingen legt die vorstehenden Vergabekriterien und das Verfahren zur Vermarktung des Grundstücks öffentlich fest.**

3. **Die Veröffentlichung der Richtlinien und des Bewerbungsverfahrens erfolgt auf der Homepage der Gemeinde sowie über das Mitteilungsblatt.**
4. **Die Vergabeentscheidung erfolgt nach Auswertung der Bewerbungen durch den Gemeinderat.**

Bingen, 08.05.2025

gez.
Marco Potas
Bürgermeister

Anlage(n):

- Vergabekriterien für das gemeindeeigene Grundstück in der Sigmaringer Straße 7 (Flurstück 612/16), Gemarkung Bingen