

# **Richtlinien über die Vergabe von städtischen Bauplätzen im Baugebiet „Leimengrube“ nach Vergabekriterien**

## **Vorbemerkung**

Der Start der Vermarktung und somit auch die Möglichkeit zur Bewerbung erfolgt voraussichtlich Ende 2023/Anfang 2024 nach Festlegung des finalen Verkaufspreises durch den Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz. Die Veröffentlichung dieser Richtlinien dient der Vorabinformation potentieller Kaufinteressenten für die städtischen Bauplätze im Baugebiet „Leimengrube“.

## **I. Präambel**

Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken in Vaihingen an der Enz richtet sich nach diesen vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien und deren Gewichtung (Anlage 1).

Die Stadt Vaihingen an der Enz verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Insbesondere soll dem Personenkreis die Bildung von Eigentum ermöglicht werden, welche noch nicht oder nicht in ausreichendem Maße über Eigentum verfügen.

Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Stadt berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Hauptwohnsitz“ innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist erreicht ist. Dies gilt auch für die Ortsbezugsriterien der Erwerbstätigkeit und des ehrenamtlichen Engagements in der Stadt Vaihingen an der Enz.

Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch künftig in der Stadt Vaihingen an der Enz bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Daher ist die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien vorgesehen. Auch die Behinderung oder die Pflegebedürftigkeit eines Bewerbers oder eines Haushaltsangehörigen soll in der Bewertung berücksichtigt werden.

Die örtliche Gemeinschaft in Vaihingen an der Enz wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Stadt wirken, als Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrats sowie insbesondere in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

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

Eine intakte, soziale und demografisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergabekriterien setzen die rechtlichen Vorgaben um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Stadt Vaihingen an der Enz im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Stadt Vaihingen an der Enz.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Zur Konkretisierung des Vergabeermessens und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz die nachfolgenden Richtlinien und das damit verbundene Punktesystem aufgestellt, welche dazu dienen, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

Aus den Richtlinien kann kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines städtischen Bauplatzes abgeleitet werden.

## **II. Anwendungsbereich**

Die Entscheidung über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz.

## **III. Zugangsvoraussetzungen**

Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart (siehe Ziffer VII).

1. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragstellung nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Als Bewerber berechtigt sind Einzelpersonen oder Bewerberpaare. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erhalten. Eine Person darf, auch zusammen mit einer anderen Person nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht.
3. Die Bewerber müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Erwerber im Kaufvertrag sein.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

5. Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitangaben ist der Bewerbungsstichtag.

#### **IV. Ablauf des Verfahrens**

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 26.07.2023 werden die Bauplatzvergabekriterien für das Gebiet „Leimengrube“, mit der Anzahl der zu vergebenden Plätze, ~~der Bewerbungsfrist und der Frist für die Vorlage der Nachweise~~ **(Verkaufspreis wird voraussichtlich erst Ende 2023/Anfang 2024 beschlossen; erst danach startet die Vermarktung)**, Hinweisen auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren auf der Homepage der Stadt und im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Alle Bewerber können sich mit dem Bewerbungsbogen schriftlich oder per mail bis zum Fristende bewerben. Der Bewerbungsbogen ist mit allen erforderlichen Angaben und Nachweisen sowie von allen Mitgliedern des Bewerberpaares handschriftlich unterzeichnet, in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Kriterienvergabeverfahren – Leimengrube“ fristgerecht an die

Stadtverwaltung (Stadt Vaihingen an der Enz, Marktplatz 1, 71665 Vaihingen)

oder per mail an [liegenschaftsamt@vaihingen.de](mailto:liegenschaftsamt@vaihingen.de)

zu richten. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Dokumente, die nach dieser Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt. Maßgebend ist das Datum des Eingangs bei der Stadtverwaltung. Unvollständige Bewerbungsunterlagen, falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Nach Ende der Bewerbungsfrist wertet das Liegenschaftsamt die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Den Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhält der Bewerber, der die höchste Punktzahl erzielt hat. Bei gleicher Punktzahl erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die größere Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist, bei Gleichheit entscheidet das Los.

Über das Ergebnis der Auswertung werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich vom Liegenschaftsamt informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie den zugewiesenen Bauplatz erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und das Liegenschaftsamt kann den zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

**Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.**

Über den Beschluss des Gemeinderats werden die Bewerber schriftlich vom Liegenschaftsamt informiert. Anschließend vereinbart das Liegenschaftsamt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

Die Bauplatzkaufverträge müssen innerhalb von 8 Wochen nach Mitteilung über den Beschluss des Gemeinderats in einem Notartermin geschlossen werden. Kommt ein Vertragsschluss gleich aus welchem Grund nicht innerhalb dieser Frist zustande, werden die Bauplätze an andere nachrückende

Bewerber vergeben. Dies gilt nicht, wenn die Stadt oder der Notar den Grund für das Überschreiten der Frist zu vertreten hat.

## V. Baugrundstücke

Folgende städtische Bauplätze werden nach Beschluss des Gemeinderats vom xx.yy.2023 im Baugebiet „Leimengrube“ zum Verkaufspreis von xxx,- €/m<sup>2</sup> zuzüglich der Hausanschlusskosten nach den Vergabekriterien vergeben.

| Platz-Nr. | Flst.-Nr. | Bauweise                      | Größe              | Kaufpreis (voll erschlossen) |
|-----------|-----------|-------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1         | 7902      | Freistehendes Einfamilienhaus | 586 m <sup>2</sup> | xxxxxxxxx €                  |
| 2         | 7903      | Freistehendes Einfamilienhaus | 508 m <sup>2</sup> | xxxxxxxxx €                  |
| 3         | 7904      | Freistehendes Einfamilienhaus | 525 m <sup>2</sup> | xxxxxxxxx €                  |
| 4         | 7907      | Doppelhaushälfte              | 304 m <sup>2</sup> | xxxxxxxxx €                  |
| 5         | 7908      | Doppelhaushälfte              | 330 m <sup>2</sup> | xxxxxxxxx €                  |
| 6         | 7909      | Doppelhaushälfte              | 306 m <sup>2</sup> | xxxxxxxxx €                  |

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

- 1.Kaufpreirate in Höhe von 50 % zahlbar 4 Wochen nach Beurkundung Kaufvertrag
- 2.Kaufpreirate in Höhe von 50 % zahlbar 4 Wochen nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Freigabe des Baugebiets zur Überbauung

Aus dem Vermarktungsplan kann die Lage der o.g. städtischen Bauplätze, die im Kriterienvergabeverfahren vergeben werden, entnommen werden. Sie sind im Vermarktungsplan (Anlage 2) blau markiert. In der oben aufgeführten Tabelle sind die Größen der Baugrundstücke ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Leimengrube“ kann auf der Homepage der Stadt Vaihingen an der Enz [www.vaihingen.de/leben-wohnen/planen-wohnen/bebauungsplaene-satzungen/vaihingen-an-der-enz](http://www.vaihingen.de/leben-wohnen/planen-wohnen/bebauungsplaene-satzungen/vaihingen-an-der-enz) heruntergeladen werden.

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.

Für die Abgabe von Bewerbungen wird ein Bewerbungsbogen zur Verfügung gestellt. Dieser kann auf der Homepage der Stadt heruntergeladen werden.

Pro Bewerber oder Bewerberpaar darf maximal ein Bewerbungsbogen abgegeben werden. Mit dem Bewerbungsbogen kann eine Bewerbung abgegeben werden, die für einen oder mehrere Bauplätze gilt, d.h. bei 6 im Vergabeverfahren befindlichen Bauplätzen kann die Bewerbung maximal für 6 Bauplätze gelten. Gilt die Bewerbung für mehrere Bauplätze muss eine Priorität bei den jeweiligen Plätzen (1 – 6, d.h. 1 = höchste Priorität) angegeben werden. Eine Abgabe einer Bewerbung, die für mehrere Bauplätze gilt, ohne Priorisierung der jeweiligen Plätze führt zum Verfahrensausschluss.

Dem Bewerbungsbogen sind die aufgeführten Nachweise oder Erklärungen zu den Bewertungskriterien beizulegen. Diese Nachweise bestätigen die von den Bewerbern hinsichtlich der

Bewertungskriterien angegebenen persönlichen oder familiären Umstände. Als Nachweise oder Erklärungen sind die aufgeführten Dokumente zulässig oder Dokumente, die in gleichwertiger Weise einen Nachweis der angegebenen persönlichen oder familiären Umstände erbringen. Zweifel an den Nachweisen oder Erklärungen oder deren mangelnde Beleg- bzw. Aussagekraft gehen zu Lasten des Bewerbers bzw. des Bewerberpaars. In diesem Fall werden die jeweiligen Kriterien mit 0 Punkten bewertet. Im Übrigen wird auf den Ausschluss bei unvollständigen oder unrichtigen Angaben hingewiesen.

Zudem muss dem Bewerbungsbogen eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung des Bewerbers bzw. des Bewerberpaars beigelegt werden. Aus der Finanzierungsbestätigung muss hervorgehen, dass die Zahlung des Kaufpreises und der voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens im Falle eines Vertragsabschlusses zum Fälligkeitszeitpunkt gesichert ist. Als Untergrenze für die Finanzierungsbestätigung wird bei einer Bewerbung um eine Doppelhaushälfte ein Betrag von 600.000 € und bei einer Bewerbung um ein freistehendes Einfamilienhaus ein Betrag von 750.000 € angesetzt. Die Finanzierungsbestätigung kann in Form einer Bankbestätigung, einer Bürgschaftserklärung, einer Liquiditätsbestätigung oder dergleichen erfolgen. Zweifel an der Erklärung gehen zu Lasten des Bewerbers bzw. des Bewerberpaars.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle von dem Bewerber bzw. dem Bewerberpaar gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Abgabe der Bewerbung mit der Unterschrift bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Kriterienvergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

Der Bewerber oder das Bewerberpaar hat jede Veränderung bezüglich des Vorliegens der Voraussetzungen unverzüglich in Textform mitzuteilen. Ein Wegfall der Voraussetzungen bis zum Kaufvertragsabschluss kann auch zur nachträglichen Versagung des Zuschlags führen.

## **VI. Vergabekriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

Die Stadt Vaihingen an der Enz legt im Kriterienvergabeverfahren die als Anlage 1 beigefügten Kriterien und deren System zur Verteilung von Punkten zugrunde. Die Auswahl und Ausgestaltung der Kriterien sowie ihre Gewichtung mit Punkten sind Ausdruck der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele der Stadt.

Eine Punktevergabe erfolgt, wenn die persönlichen und ggf. familiären Umstände der Bewerber den Vergabekriterien in der angegebenen Weise entsprechen.

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz.

## **VII. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks**

Der zwischen der Stadt und den zum Zuge gekommenen Bauplatzbewerbern geschlossene Vertrag wird zur Sicherung des Förderzwecks folgende Regelungen umfassen:

### **1. Eigennutzungsverpflichtung**

Die Bewerber müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründendem Erstwohnsitz in der Stadt Vaihingen erwerben und mindestens 3 Jahre überwiegend selbst nutzen.

### **2. Bauverpflichtung**

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. Freigabe des Baugebiets zur Überbauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden, d. h. bezugsfertig bebaut und vom Bewerber selbst bezogen sein.

### **3. Übertragungs- und Belastungsbeschränkung, Veräußerungs- und**

#### **Vermietungsbeschränkung**

Die Bewerber verpflichten sich zudem das Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht ohne Zustimmung der Stadt Vaihingen an der Enz weiter zu veräußern, zu tauschen oder zu verschenken, auch nicht Bruchteile, noch in einer Weise zu belasten, die Dritten Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Erbbaurecht, Nießbrauch oder Dienstbarkeit) einräumt. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Die Bewerber verpflichten sich, das zu errichtende Gebäude innerhalb von 3 Jahren ab dem Tag des Eigenbezugs nicht ohne Zustimmung der Gemeinde zu vermieten.

#### **4. Wiederkaufsrecht / Vertragsstrafe**

Für den Fall des Verstoßes gegen diese Verpflichtungen, wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz im Grundbuch eingetragen. Wiederkaufspreis ist der unverzinsten Verkaufspreis, zuzüglich eines Wertausgleichs bei erfolgter Bebauung. Ist das Grundstück nur teilweise bebaut, erfolgt ein Wertausgleich nur, soweit eine Wertsteigerung damit tatsächlich verbunden ist. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung. Die Wertfeststellung erfolgt durch den Gutachterausschuss.

Alternativ kann die Stadt Vaihingen an der Enz auch eine Vertragsstrafe in Höhe von 20% des Kaufpreises verlangen.

### **VIII. Ansprechpartner der Stadt**

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Kriterienvergabeverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Stadt Vaihingen, Liegenschaftsamt

Ansprechpartnerin: Herr Fischer

E-Mail: [detlef.fischer@vaihingen.de](mailto:detlef.fischer@vaihingen.de), Tel.: 07042/18-293

Rechtskräftig mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Vaihingen am Donnerstag, den 03.08.2023.