

# Vergabekriterien für städtische Wohnbaugrundstücke

## 1. Vorbemerkung

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Stadt Altensteig. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen an einheimische und auch an auswärtige Grundstücksinteressenten.

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen als auch die Ausgangslage auf dem Markt lassen es geboten erscheinen, Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen, denn schon heute ist absehbar, dass die Nachfrage an Bauplätzen über dem Angebot liegt. So ist nicht damit zu rechnen, dass jeder Interessent/Bewerber einen Bauplatz erhalten wird.

Der europäische Gerichtshof hat Punktevergabekriterien im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat zur Umsetzung der EU-Kautelen neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. „Einheimischenmodellen“ entwickelt und Muster-Bauplatzvergabekriterien erstellt.

Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit von Vergabekriterien ist demnach, dass neben ortsgebundenen Kriterien auch soziale Kriterien erfasst und bewertet werden. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale und ortsgebundene Kriterien gleichwertig gewichtet.

Die Stadt Altensteig verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Altensteig zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Altensteig 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).

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

Ehepaare, eheähnliche Gemeinschaften sowie eingetragene Lebenspartnerschaften werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet. Dies gilt auch für alleinerziehende Personen, die aufgrund ihrer mit besonderen Belastungen verbundenen familiären Situation punktemäßig besonders berücksichtigt werden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Altensteig wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Antragsteller, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Stadt Altensteig ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen 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. In verschiedenen Vereinen und Organisationen werden sie hingegen addiert.

Die neuen Vergabekriterien beziehen sich künftig nur auf die Vergabe von städtischen Bauplätzen zur Wohnbebauung mit max. 2 Wohneinheiten an Privatpersonen zur ganzen oder überwiegenden Eigennutzung (min. 65 %).

Sie gelten für Bauplätze in bestehenden und künftigen Baugebieten.

Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergabekriterien auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen als Voraussetzung für die Bewerbung verzichtet werden.

Die nachstehenden Vergabekriterien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

In Fällen, die nicht von den Vergabekriterien abgedeckt werden, trifft der Gemeinderat eine Entscheidung, die dem Sinn und Zweck dieser Vergabekriterien entspricht.

Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen von den Vergabekriterien abzuweichen.

Die Vergabe von Bauplätzen für Geschosswohnbau z.B. an Wohnbaugesellschaften oder Investoren soll aufgrund anderer Vorgaben, z. B. eines städtebaulichen Wettbewerbs mit Vorlage eines aussagekräftigen Planungskonzepts mit Kostenschätzung (nach DIN 276) und Finanzierungsbestätigung für das gesamte Bauvorhaben (sog. Konzeptausschreibung), erfolgen und wird deshalb nicht von den Vergabekriterien für Privatanutzer erfasst. Die Vergabe dieser Plätze wird jeweils als Einzelfall im Gemeinderat beschlossen.

## **2. Ausschreibung**

Die zum Verkauf bestimmten Wohnbaugrundstücke werden in der ersten Ausschreibungsrunde unter Bekanntgabe der geltenden Vergabekriterien im Amtsblatt und der Presse, sowie auf der Internetseite der Stadt Altensteig veröffentlicht und an die jeweiligen Bewerber, die sich innerhalb der festgelegten Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft.

Im späteren Verlauf der Bauplatzvergabe sind die Angebote der städtischen Bauplätze auf der Homepage der Stadt Altensteig einzusehen. Eine weitere Bekanntgabe im Amtsblatt und der Presse erfolgt nur bei Bedarf. Die Vergabe der Bauplätze an Bauträger bzw. Investoren erfolgt separat. Hier entscheidet der Gemeinderat der Stadt Altensteig im Einzelfall.

Für die Baugebiete hält die Stadt Altensteig einen einheitlichen Bauplatzantrag auf der Homepage der Stadt bereit, der unter der Rubrik „Städtische Wohnbaugebiete“ zu finden ist.

Die vollständigen und unterschriebenen Bewerbungsunterlagen sind innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist digital oder schriftlich bei der Stadtverwaltung, Rathausplatz 1, 72213 Altensteig einzureichen. Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel auf der Bewerbung ausschlaggebend.

Formlose oder mündliche Bewerbungen, sowie unvollständige Bewerbungsunterlagen werden nicht berücksichtigt.

Da die Ausschreibung unter Angabe eines festgelegten Bewerbungszeitraums erfolgt, werden Bewerbungen, die vor Beginn oder nach Ablauf des festgelegten Bewerbungszeitraumes eingehen, nicht berücksichtigt.

Den Grundstücksinteressenten, die in eine Interessentenliste vorab aufgenommen worden sind, wird der Bewerbungszeitraum rechtzeitig mitgeteilt, um ihnen die Bewerbung innerhalb der Frist zu ermöglichen.

Für die Beurteilung der Verhältnisse sind grundsätzlich die Angaben in den Bewerbungsunterlagen maßgebend. Es besteht die Verpflichtung, im Bauplatzantrag wahrheitsgemäße Angaben zu machen.

Stehen nach Abschluss der Vergabe mit festgelegten Bewerbungsfristen noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, werden diese auf der Homepage zur Einzelvermarktung freigegeben. Interessenten können sich laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Der Bauplatzantrag ist im Internet jederzeit verfügbar oder liegt bei der Stadtverwaltung aus.

Diese Einzelvergaben erfolgen quartalsweise und zwar jeweils am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines jeden Jahres. Gibt es mehrere Einzelbewerbungen für ein Wohnbaugrundstück, ist die Bewerbung entsprechend des nachstehenden Punktesystems zu berücksichtigen, bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

### **3. Verfahren**

Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Stadtverwaltung die Bewerbungsunterlagen (Bauplatzantrag, Vergabekriterien für städtische Bauplätze, vollständiges Exposé mit allen Informationen zum Baugebiet). Diese sind auch auf der Homepage der Stadt zum Download bereit gestellt.

Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens (Grunderwerb und Wohngebäude mit Außenanlagen) ist durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung über mindestens 500.000 € bzw. über den Betrag einer Kostenschätzung nach DIN 276 für das gesamte Bauvorhaben inkl. Grunderwerb und Außenanlagen nachzuweisen.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Bebauungskonzept (bestehend aus Lageplanskizze, Vorder- und Seitenansicht) entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans und der Ausschreibung vorzulegen.

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Bauplatzantrag, Finanzierungsbestätigung und Bebauungskonzept sind bis zum in der Ausschreibung festgelegten Stichtag bei der Stadt Altensteig einzureichen. Erst nach dem Bewerbungstichtag werden die Bewerbungen ausgewertet.

Die Stadt Altensteig vergibt die Bauplätze nach dem hier beschriebenen Punktesystem.

Bewerben sich auf ein Baugrundstück mehrere Bauherren (Bauherrengemeinschaft/ Baugruppen) gemeinsam, so werden die Punkte der Bewerber aufsummiert und durch die Anzahl der Bewerber geteilt.

Weicht das vorgelegte Bebauungskonzept von den Vorgaben des Bebauungsplans und der Ausschreibung ab, ist dies bei der Vergabe entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderats in nichtöffentlicher Sitzung unter Einbezug der jeweils betroffenen Ortschaftsräte.

Bei unrichtigen Angaben im Bewerbungsverfahren oder im Falle der Nichteinhaltung der in den Verkaufsbedingungen genannten Punkte wird der Stadt Altensteig ein Rückübertragungsrecht eingeräumt und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert.

#### **4. Verkaufsbedingungen**

Wohnbauplätze werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind möglich, falls ein besonderes städtisches Interesse hierfür vorliegt.

Der Bewerber verpflichtet sich innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein Wohngebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig zu errichten und spätestens nach einem weiteren Jahr die Außenanlagen herzustellen (Bauverpflichtung). Ausnahmen und Befreiungen von den Bebauungsplanvorschriften werden durch die Bauplatzvergabe nicht in Aussicht gestellt.

Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst zu bewohnen (Wohnverpflichtung).

Der Vertragsgegenstand kann innerhalb von zehn Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ohne Zustimmung der Stadt Altensteig nicht veräußert werden. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter (Veräußerungsbeschränkung).

Für den Erwerb des Grundstücks gewährt die Stadt Altensteig einen einmaligen Kinderzuschuss in Höhe von 2.500,00 Euro je Kind, jedoch maximal für drei im Haushalt lebende Kinder, die zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Auszahlung des Kinderzuschusses erfolgt auf Antrag mit Bezugsfertigkeit des Wohnhauses und Bezug durch den Erwerber.

Einzelheiten zu den Verkaufsbedingungen werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

#### **5. Rechtliche Hinweise**

Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Altensteig und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

# Bewerberauswahlkriterien / Punktesystem für städtische Wohnbaugrundstücke

Die Stadt Altensteig meint im Folgenden jeweils die Kernstadt mit ihren Ortsteilen.

## **1. Auswahlkriterien**

Ortsbezogene und soziale Kriterien werden jeweils zur Hälfte gewichtet. Hierbei werden jeweils nur die Antragsteller und deren Partner berücksichtigt.

Zu den Ortsbezugskriterien zählen die Zeitdauer des Hauptwohnsitzes, der Erwerbstätigkeit oder des Gewerbebetriebes (es werden max. die letzten 5 Jahre mit einbezogen) und das ehrenamtliche Engagement in der Stadt.

Zu den sozialen Kriterien zählen Familienstand, Anzahl der minderjährigen Kinder, Alter der minderjährigen Kinder, Behinderungs- oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines Angehörigen, Bewerbung als Bauherrengemeinschaft (mit Aufnahme und Miteigentum der Eltern oder Großeltern), Größe des derzeit verfügbaren Wohnraums (als Eigentum).

### **1.1. Wohnort und/oder Arbeitsstätte in der Stadt Altensteig, Soziales Engagement**

Für 1.1. können maximal 120 Punkte erreicht werden. Bzgl. 1.1.1. und 1.1.2. können zusammen maximal 5 Jahre berücksichtigt werden.

#### **1.1.1. Aktueller ununterbrochener Erstwohnsitz in der Stadt Altensteig**

**20 Punkte/volles Jahr**

Bewertet wird ausschließlich die am längsten mit Erstwohnsitz in der Stadt Altensteig gemeldete Person.

#### **1.1.2. Aktuelle ununterbrochene Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Altensteig oder im Kreis Calw**

**Stadt Altensteig  
Kreis Calw**

**20 Punkte/volles Jahr  
10 Punkt/volles Jahr**

Bewertet wird ausschließlich die am längsten einer Erwerbstätigkeit in der Stadt Altensteig nachgehende Person.

#### **1.1.3. Falls keine Punkte nach 1.1.1. und 1.1.2. erreicht werden:**

Früherer Erstwohnsitz bzw. frühere Arbeitsstätte in der Stadt Altensteig.

Voraussetzung: ununterbrochener Mindestzeitraum von 5 Jahren.

**50 Punkte**

Bewertet wird ausschließlich diejenige Person, die am längsten einen früheren Erstwohnsitz bzw. eine frühere Erwerbstätigkeit in der Stadt Altensteig hatte.

#### 1.1.4. Aktuelles soziales und ehrenamtliches Engagement in örtlicher Organisation

**20 Punkte/Organisation**

- seit mind. 2 Jahren (ununterbrochen) Tätigkeit in einer Hilfsorganisation oder
- seit mind. 5 Jahren (ununterbrochen) Vorstandstätigkeit in einem gemeinnützigen Verein oder einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation
- seit mind. 5 Jahren (ununterbrochen) Trainertätigkeit/Übungsleitertätigkeit, Mitglied des Gemeinderats/Ortschaftsrates oder Mitglied des Kirchengemeinderats

#### **1.2. Familiäre Situation**

Für 1.2. können maximal 120 Punkte erreicht werden.

##### 1.2.1. Anzahl der Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr, die mit im Haushalt wohnen und für die Kindergeld bezogen wird

- Kinder ab Geburt bis vollendetes 12. Lebensjahr **30 Punkte/Kind**
- Kinder ab 13. Lebensjahr bis vollendetes 18. Lebensjahr **20 Punkte/Kind**

##### 1.2.2. Familien bzw. Ehepaare/auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften/ Alleinerziehende

**40 Punkte**

##### 1.2.3. Schwerbehinderung $\geq$ GdB 70

**20 Punkte**

##### 1.2.4. bereits mit im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige

**20 Punkte**

Voraussetzung: bereits zurückgelegte Pflegemindestzeit  $\frac{1}{2}$  Jahr.

##### 1.2.5. Senioren $\geq$ 60 Jahre

**20 Punkte**

Dieses Kriterium wird nur bei der gezielten Förderung von Mehrgenerationenwohnen berücksichtigt.

### **1.3. Wohneigentum**

Bewerber sowie deren künftige Haushaltsmitglieder sind bereits Eigentümer von Wohneigentum. Wohneigentum in Form von 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen bleibt hierbei unberücksichtigt.

- Eigentümer von Wohnraum oder eines Wohnbaugrundstückes in der Stadt Altensteig

**40 Minuspunkte/Eigentum**

- Eigentümer von Wohnraum oder eines Wohnbaugrundstückes außerhalb der Stadt Altensteig

**60 Minuspunkte/Eigentum**

Zu berücksichtigendes Eigentum von Wohnraum oder eines Wohnbaugrundstückes wird mit Minuspunkten bewertet. Hierbei wird Eigentum außerhalb der Stadt Altensteig stärker mit Minuspunkten bewertet als Eigentum innerhalb der Stadt Altensteig.

### **2. Gesamtpunktberechnung nach 1.1. bis 1.3.**

Erreichte Punktezahl aus 1.1.: \_\_\_\_\_

Erreichte Punktezahl aus 1.2.: \_\_\_\_\_

abzüglich Punktezahl aus 1.3.: \_\_\_\_\_

= Summe erreichte Punktezahl: \_\_\_\_\_

### **3. Bauherrengemeinschaften / Baugruppen**

Es sind die jeweils erhaltenen Punkte der einzelnen Bauherren-Parteien zu addieren, so dass jede Partei eine Gesamtpunktezahl erhält.

Diese Gesamtpunktezahl wird anschließend durch die Anzahl der Parteien dividiert, so dass ein Ausgleich der Parteienanzahl stattfindet.

## **4. Vergabe**

Um bei der Vergabe berücksichtigt zu werden, ist eine Mindestpunktzahl von 50 Punkten zu erreichen.

Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt aufgrund der Höhe der erreichten Punktzahl nach den hier festgesetzten Vergabekriterien. Bei Bewerbungen mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Das für die Vergabe zuständige Gremium kann in begründeten Fällen von den hier festgesetzten Vergabekriterien abweichend entscheiden.

## **5. Bauträger/Investoren**

Diese Vergabekriterien finden keine direkte Anwendung bei der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken an Bauträger/Investoren.

Veräußert die Stadt ein Wohnbaugrundstück an einen Bauträger/Investor, kann dieser vertraglich verpflichtet werden die einheitlichen Vergabekriterien der Stadt Altensteig beim späteren Weiterverkauf der unbebauten oder bebauten Wohnbaugrundstücke an Privatinteressenten anzuwenden.