

Richtlinien der Stadt Staufen für die Vergabe von Bauplätzen in Staufen und den Stadtteilen

I. Zielsetzung

Die angespannte Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt machen es erforderlich, neue Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken an Privatpersonen zu erlassen. Für den Fall, dass es mehr Bewerber als Baugrundstücke gibt, erfolgt die Vergabe nach dieser Richtlinie. Ansonsten erfolgt die Vergabe in der Reihenfolge des Eingangs der Bewerbungsunterlagen.

Die Kriterien orientieren sich an den Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags Baden-Württemberg.

- Prüfung der Antragsberechtigung
- Punktbasierte Wertung von Auswahlkriterien

Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder den Erwerb eines bestimmten Baugrunds kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 25. Oktober 2023 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Staufen und im Mitteilungsblatt öffentlich bekanntgemacht.
2. Alle Bewerber müssen sich mit dem ausgefüllten Bewerbungsfragebogen und den vollständigen Unterlagen im verschlossenen Umschlag bis zum angegebenen Termin bewerben. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
3. Nach Ablauf der Frist wertet die Stadt Staufen die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Streben mehrere Bewerber mit gleicher Punktzahl in der Reihenfolge der von ihnen festgelegten Priorität den gleichen Bauplatz an, so entscheidet das Los.
4. Über das Ergebnis der Auswertung werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber schriftlich von der Stadt Staufen informiert.
5. Anschließend müssen die Bewerber innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich erklären, ob sie den Bauplatz erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

6. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.
7. Anschließend vereinbart die Stadt Staufen mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
8. Sofern in einer ersten Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben werden, finden weitere Vergaberunden mit den verbleibenden Bauplätzen statt.

III. Datenschutz

Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt.

IV. Zugangsvoraussetzungen

- Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein.
- Maximal zwei volljährige Personen können Antragsteller sein.
- Eine Person darf — auch zusammen mit einer weiteren Person — nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben
- Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Absichtliche Falschangaben im Bewerbungsfragebogen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren

V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1	Soziale Kriterien	
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach Grundvermögen	
1.1.1	Grundvermögen	
	Kein Eigentum das zu Wohnzwecken dient	25 Punkte
	Eigentumswohnung für Wohnzwecke zu klein	10 Punkte
	Eigenes Haus / eigener Bauplatz	0 Punkte
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien	
1.2.1	Familienstand	
	Alleinstehend ohne Kind/er	0 Punkte
	Alleinerziehend mit Kind/er	12 Punkte
	Ehepaare, eingetragene Lebenspartner u. Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft	12 Punkte
1.2.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (Nachweis durch Meldebescheinigung, sofern nicht in Stadt Staufen gemeldet)	
	1 Kind	10 Punkte
	2 Kinder	15 Punkte
	3 und mehr Kinder	20 Punkte
1.2.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (Nachweis durch Meldebescheinigung, sofern nicht in Staufen gemeldet)	
	unter 6 Jahre	16 Punkte
	6 bis 10 Jahre	10 Punkte
	11 bis 18 Jahre	8 Punkte
		48 Punkte (max.)

1.2.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (Nachweis durch Meldebescheinigung, sofern nicht in Staufen gemeldet, Vorlage eines gültigen Schwerbehindertenausweises bzw. Bescheinigung der Pflegeversicherung	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
		15 Punkte (max.)
	Soziale Kriterien	120 Punkte (max)
2.	Ortsbezugsriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt	
	Bewerber (alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr (max. 5 Jahre) eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Staufen innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen ununterbrochenen Kalenderjahren von Paaren wird kumuliert berücksichtigt. z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte	20 Punkte (max.)
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt	
	Bewerber (alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte. Paare werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte). Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit im Rahmen von mindestens 18 Stunden). Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in Staufen sein.	20 Punkte (max.)

2.3	Ehrenamtliches Engagement (Sonderaufgabe in der Stadt)	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt als</p> <p>Mitglied des Gemeinderates der Stadt Staufen, Mitglied der freiwilligen Feuerwehr Staufen oder des DRK, Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein. Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritativen Einrichtung (Bestätigung erforderlich) Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat — Bestätigung erforderlich) erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit in den vergangenen 5 Jahren 2 Punkte. Engagement von Paaren wird kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte).</p> <p>Es sollen Personen berücksichtigt werden, die im Verein eine herausgehobene Position mit Führungsfunktion haben und sich somit überdurchschnittlich engagieren. Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich.</p> <p>Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (aktueller Auszug aus dem Vereinsregister oder Tätigkeit als Übungsleiter oder Abteilungsleiter (Nachweis durch Vereinsvorstand)</p>	20 Punkte (max.)
	Ortsbezugskriterien	60 Punkte (max.)
3.	Auswahl bei Punktgleichheit	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, wird der zum Zuge kommende Bewerber im Losverfahren ermittelt.	

VI. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Staufen zu Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie eines Veräußerungsverbots.

Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

VII. Verkaufspreis

Die Stadt Staufen verkauft ihre Bauplätze zum vollen Preis. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht. Der zum Zeitpunkt des Verkaufs vom Gutachterausschuss festgelegte Bodenrichtwert wird für die Festlegung des Kaufpreises herangezogen.

VIII. Bau- und Wohnverpflichtung

Der Erwerber muss sich verpflichten, auf dem Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen. Diese Verpflichtung wird durch ein Rükckerwerbsrecht im Grundbuch abgesichert. Ein Rükckerwerbsrecht hat die Stadt auch, wenn das Grundstück ganz oder teilweise in unbebautem Zustand weiterveräußert wird. Die Kosten für die Ausübung des Rükckerwerbsrechts trägt der Erwerber.

Die Stadt wird mit ihrem Rükckerwerbsrecht hinter solche Pfandlasten zurücktreten, die nachweislich der angemessenen Finanzierung des Bauvorhabens des Erwerbers zur Erfüllung seiner Bebauungsverpflichtung dienen. Die Stadt Staufen behält sich vor, eine entsprechende Erklärung des Finanzierungsgläubigers zu verlangen. Rükckerwerbspreis ist der ursprüngliche Kaufpreis zuzüglich der gezahlten Beiträge und Hausanschlusskosten ohne Zinsen für die Zwischenzeit.

Der Erwerber muss sich verpflichten, das zu errichtende Wohnhaus innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Bei Nichteinhaltung dieser Wohnverpflichtung wird eine Vertragsstrafe von 3 % des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten) pro Jahr der vorzeitigen Aufgabe des Hauptwohnsitzes vertraglich abgesichert.

Ein Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss kann nur mit Zustimmung der Stadt Staufen erfolgen. In diesem Fall erhält die Stadt Staufen den Differenzbetrag des zum Zeitpunkt der Veräußerung festgelegten Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses.

IX. Finanzierung

Die Bauplatzinteressenten haben der Verwaltung in geeigneter Form eine gesicherte Finanzierung des Bauplatzerwerbes nachzuweisen

X. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergabekriterien treten am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle bisherigen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Staufen, 25. Oktober 2023

Michael Benitz, Bürgermeister