



Bauplatzvergabekriterien der Stadt Dietenheim

Baugebiet Oberer Wangener Weg II

I. Präambel

Die Stadt Dietenheim verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen und den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, kommunale Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu vergeben. Durch entsprechende Kriterien wird fokussiert, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, indem vor allem Familien (einheimische wie auch auswärtige Bewerber) und (engagierten) Ortsansässigen ein attraktiver Lebensort zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Personen stärken die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich (§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 Dietenheim mit ihrem Teilort Regglisweiler bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch die Menschen, die die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde durch vielfältige ehrenamtliche Engagements prägen, sollen in den Bauplatzkriterien positiv herausgearbeitet werden. Herausragende oder arbeitsintensive ehrenamtliche Funktionen (Sonderaufgaben) werden hierbei besonders berücksichtigt.

Die Stadt Dietenheim veräußert Bauplätze bzw. Grundstücke zum vollen Wert gem. § 92 GemO und handelt hierbei privatrechtlich. Bei der Vergabe hat jeder einzelne Bewerber einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensentscheidung über die Vergabe unter Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 Grundgesetz, kurz GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit, der Bestimmtheit sowie der europäischen Grundfreiheiten (Freizügigkeit (Art. 21 und 45 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, kurz AEUV) und Niederlassungsfreiheit (Art. 49 AEUV)). Im Rahmen des grundgesetzlich verankerten Selbstverwaltungsrechts (Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg) darf eine Kommune jedoch auch städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche und nachvollziehbare Gründe i.S.d. Gleichheitsgrundsatzes aufweisende Vorzugsleistungen für die im ersten Absatz genauer beschriebenen Personenkreise, insbesondere der Ortsansässigen, erbringen. Jede Bevorzugung muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren, was durch entsprechende Bepunktung der einzelnen Kriterien erfüllt wird. Insbesondere finden sich auch die Kernpunkte der aus den EU-Kautelen entwickelten Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells in den Bauplatzvergabekriterien wieder, die aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs über die Vergabe von Bauland im Mai 2013 durch die Bundesregierung mit der bayrischen Staatsregierung 2017 erarbeitet wurden. Die Kriterien werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsprechung fortgeschrieben. Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke.



II. Vergabeverfahren

1. Interessierte können sich jederzeit auf eine Interessentenliste der Stadt Dietenheim auf der Seite Baupilot (www.baupilot.com/dietenheim) eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn von Vermarktungen informiert.
2. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats zur Eröffnung des Verfahrens werden die Bauplatzvergabekriterien mit
 - Bezeichnung des Baugebiets,
 - Anzahl der zu vergebenden Plätze,
 - die Bewerbungsfrist und
 - die Bezeichnung der Plattform, auf der die ausführlichen Unterlagen zum Baugebiet eingesehen werden können,

über die Plattform Baupilot (www.baupilot.com), auf der Homepage der Stadt Dietenheim und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

3. Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist bevorzugt elektronisch über die Seite Baupilot einzureichen. Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung schriftlich bei der Stadt Dietenheim einzureichen oder in Textform (Brief oder E-Mail mit Formular) an die Stadt Dietenheim zu schicken. Das Bewerbungsformular kann hierfür beim Bauamt angefordert werden.

Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung per E-Mail oder wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt auch schriftlich bestätigt. Bei einer Einreichung über Baupilot erfolgt die Bestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/Kriterium/Rubrik nicht bewertet werden. Bei grundlegenden Anforderungen kann ein fehlender Nachweis auch zum kompletten Ausschluss der Bewerbung führen. Beispiel: ein fehlender Finanzierungsnachweis führt zum Ausschluss, hingegen führt ein fehlender Nachweis einer Schwangerschaft nur zur Nichtwertung des Kindes.

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Es erfolgt seitens der Stadt keine Nachforderung von Nachweisen. Auf zu erbringende Nachweise wird in den Vergabekriterien und im Bewerbungsbogen hingewiesen.

4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
5. Die Anzahl an Bauplätzen gibt vor, wie viele Bewerber in einer Runde benachrichtigt werden und entsprechend der Rangliste innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich über das Portal Baupilot oder schriftlich/in Textform Prioritäten angeben dürfen. (Beispiel 10 Bauplätze: Die ersten 10 Plätze werden benachrichtigt und können analog zu ihrer Ranglistenzahl Prioritäten



angeben. Nr. 1 gibt max. einen Platz an und Nr. 5 gibt max. 5 Plätze mit absteigender Priorität an.) Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren. Wenn ein Bewerber weniger Prioritäten auswählt als möglich und die gewünschten Plätze bereits an vorrangige Bewerber vergeben wurden, scheidet er aus dem Verfahren aus und wird hierüber benachrichtigt. Werden durch den Bewerber innerhalb der Frist keine Prioritäten angegeben, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Die Stadt vergibt die im ersten Schritt nicht zugeteilten Bauplätze an andere, absteigend bepunktete, Bewerber nach dem gleichen Prinzip.

6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung den Verkauf der Bauplätze an die Bewerber (anonymisiert durch zugewiesene Platzziffer). Die Bewerber werden über den vorgesehenen Sitzungstermin durch die Stadtverwaltung informiert. Bei über 10 Bauplätzen kann die Zuteilung zur Beschleunigung des Verfahrens auch aufgeteilt in mehreren Sitzungen beschlossen werden.
7. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.



III. Zugangsvoraussetzungen

Es gelten folgende Kriterien für die Zulassung zum Verfahren:

1. Volljährigkeit und Geschäftsfähigkeit

Die sich bewerbenden Personen müssen mindestens 18 Jahre alt und voll geschäftsfähig sein. Es sind lediglich natürliche Personen als Bewerbende zugelassen. (Diese Vorgabe dient der Sicherstellung der Eigennutzung wie vertraglich vorgeschrieben.)

2. Einzelbewerbung/gemeinsam bewerbende Personen

Bei einer Einzelbewerbung ist der/die Bewerber/in auch der/die Erwerber/in und **nur** er/sie wird in das Grundbuch eingetragen. Bewerben sich mehrere Personen gemeinsam auf den Platz, gelten diese als **ein** Bewerber. Dies bedeutet, dass sich Paare/Personen, die zum Zwecke eines gemeinsamen Erwerbs an der Vergabe teilnehmen, nicht getrennt bewerben können.

3. Wohneigentum

Aufgrund des sehr angespannten Immobilienmarktes soll der Bauplatz an Bewerbende vergeben werden, die kein Wohneigentum vorweisen können. Folgende Arten sind unter Wohneigentum zu verstehen:

- Eigentum einer Wohnung oder einer Immobilie
- Eigentum eines Bauplatzes in einem Bebauungsplangebiet oder eines Grundstücks im Innenbereich (bewertbar nach § 34 BauGB), das mit Wohneigentum bebaubar ist.
Ein Gewerbebauplatz zählt nicht zu Wohneigentum.

Vorliegendes Wohneigentum wird negativ bepunktet. Ein Ausgleich dieser negativen Punkte ist möglich, wenn das entsprechende Eigentum innerhalb von 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit der Bebauung auf dem zugewiesenen Grundstück veräußert wird. Der Nachweis erfolgt über die Vorlage eines notariellen Kaufvertrags. Die Bewerbende geben zu diesem Punkt eine entsprechende Erklärung über den Bewerbungsbogen ab. Falsche Angaben, die bereits beim Verfahren bekannt werden, führen zum direkten Ausschluss der Bewerbung. Nach bereits erfolgter Veräußerung steht dem Veräußerer bei Bekanntwerden, dass die Angaben im Bewerbungsbogen nicht den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen oder das Eigentum nicht innerhalb der genannten Frist veräußert wird, ein Anspruch auf eine Nachzahlung zum Kaufpreis zu. Der Nachzahlungsbetrag beträgt 50 v. H. des Gesamtkaufpreises. Näheres hierzu regelt der Kaufvertrag.

4. Finanzierungsnachweis

Es wird ein Finanzierungsnachweis eines deutschen Kreditinstituts in Höhe von mind. 600.000 Euro beim Bau eines Einfamilienhauses bzw. von mind. 300.000 Euro pro Hausanteil beim Bau einer Doppelhaushälfte gefordert. Als Nachweis dient die von der Bank ausgefüllte Vorlage der Stadt Dietenheim (siehe Baupilot oder auf Nachfrage) oder ein individuelles Schreiben der Bank (mit Unterschrift und Daten des Instituts). Der Finanzierungsnachweis muss sich auf das Vorhaben (z.B. Bebauung Bauplatz Oberer Wangener Weg II) beziehen und ist fristgerecht zusammen mit den Bewerbungsunterlagen einzureichen. Der Finanzierungsnachweis muss mindestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist gültig sein. Eigenkapital befreit nicht von der Pflicht zur Vorlage des Nachweises in genannter Höhe.



IV. Wesentliche Regelungen des Kaufvertrags

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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 Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Dietenheim zur Übernahme weiterer Verpflichtungen. Die Bedingungen des Kaufvertrags sind ausdrücklich anzuerkennen. Die wichtigsten Verpflichtungen sind wie folgt dargestellt:

1. Kaufpreis und sonstige anfallende Kosten/Gebühren

Der Kaufpreis beträgt gemäß Beschluss des Gemeinderats 162,04 €/qm.

Im Kaufpreis sind enthalten:

- a) der Erschließungsbeitrag gemäß dem Bad. Württ. KAG, § 127 BauGB, sowie den Satzungen der Gemeinde für die Straßen und Wege,
- b) der gesamte Wasserversorgungsbeitrag nach den Satzungen der Gemeinde,
- c) der Abwasserbeitrag nach den Satzungen der Gemeinde und der Klärbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks.

Die Hausanschlusskosten (Wasser/Abwasser) werden separat in Rechnung gestellt. Es werden weitere Kosten je nach Bedarf für den Anschluss von Strom, Gas, Kabel, etc. durch die privaten Anbieter fällig. Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises.

2. Bauzwang

Der Veräußerer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn ein Wohnhaus nicht binnen drei Jahren einzugsfertig erstellt wird, oder die Bebauung vom Erwerber nicht innerhalb zwei Jahren ab notarieller Beurkundung beantragt und weiterer drei Monate genehmigt wird oder das Kennnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchgeführt wird;

3. Eigennutzung

Der Erwerber ist verpflichtet, in dem auf dem Kaufgrundstück zu erstellenden Wohnhaus eine Wohnung selbst zu beziehen, auf die Dauer von 10 Jahren selbst zu bewohnen und das bebaute Grundstück binnen dieser Frist nicht zu veräußern.

Eine Veräußerung in diesem Sinne ist auch die Einräumung eines Erbbaurechts eines Dritten.

4. Sanktionen

Handelt der Erwerber einer der Verpflichtungen zuwider, so steht dem Veräußerer ein Anspruch auf eine Nachzahlung zum Kaufpreis zu. Der Nachzahlungsbetrag beträgt 20 v. H. des Gesamtkaufpreises (einschließlich der angefallenen Erschließungskosten) und ist mit Eintritt des Verstoßes gegen die Verpflichtungen auf Anforderung durch den Veräußerer fällig.

Stellt sich heraus, dass Erklärungen hinsichtlich des Wohneigentums unwahr abgegeben wurden oder das Eigentum nicht innerhalb der gesetzten Frist verkauft wird, so steht dem Veräußerer bei Bekanntwerden ein Anspruch auf eine Nachzahlung zum Kaufpreis zu. Der Nachzahlungsbetrag beträgt in diesem Fall 50 v. H. des Gesamtkaufpreises.



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 Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
1.11	Alleinstehende und Paare, die nicht unter 1.12 fallen	0 Punkte
1.12	Verheiratet/ eingetragene Partnerschaft / Alleinerziehend oder in nachgewiesener eheähnlicher Gemeinschaft seit mind. 3 Jahren lebend (gemeinsamer Wohnsitz, <u>Nachweis</u> über Meldebescheinigung des Wohnorts)	25 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
1.21	1 Kind	10 Punkte
1.22	2 Kinder	15 Punkte
1.23	3 und mehr Kinder	20 Punkte
	<p><u>Nachweis</u> über Meldebescheinigung des Wohnorts. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft oder eine Bescheinigung über ein laufendes Adoptionsverfahren wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender <u>Nachweis</u> beizufügen).</p> <p>Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden gemeinsamen Kindern gleichgestellt.</p>	
1.3	Behinderung oder Pflegegrad	
	<ul style="list-style-type: none"> - eines Bewerbers, - eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen und/oder - eines Angehörigen in einem anderen Haushalt (kein Alters- oder Pflegeheim) innerhalb der Gemeinde, der auf eine zeitintensive Betreuung durch den Bewerber angewiesen ist. 	
1.31	Grad der Behinderung mind. 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
1.32	Grad der Behinderung mind. 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
	<p>Es sind in diesem Punkt maximal 10 Punkte zu erreichen. Es werden nur die Antragsteller bzw. deren Kinder und Verwandte bis zweiten Grades berücksichtigt, keine weiteren Personen. <u>Der Grad der Behinderung bzw. Pflegegrad ist nachzuweisen.</u> Bei der Betreuung eines Angehörigen in einem anderen Haushalt ist eine entsprechende <u>Erklärung</u> über die Pflege vom behandelnden Arzt/Hausarzt vorzulegen.</p>	
	Maximal erreichbare Punktzahl bei den Sozialkriterien	50 Punkte
2.	Ortsbezugs-kriterien der Bewerber	



2.1	Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes <u>oder</u> seit Ausübung des Hauptberufs durch Bewerber in der Gemeinde	
2.11	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr</p> <ul style="list-style-type: none"> • eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Erstwohnsitzes oder • seit Ausübung des Hauptberufs <p>in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 6 Punkte.</p> <p>Die Zeitdauer in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Paaren, Ehegatten und Lebenspartnern sowie von den beiden Kriterien wird kumuliert berücksichtigt.</p> <p>(z.B. Herr Müller und seine Frau leben seit 2 Jahren in Dietenheim. Herr Müller arbeitet hauptberuflich seit einem Jahr in einem ortsansässigen Unternehmen. Rechnung: 2+2 Jahre Wohnsitz + 1 Jahr Hauptberuf = 5 Jahre, 5 x 6 Punkte = 30 Punkte).</p>	Max. 30 Punkte
2.12	<p>Bewerber, die in der Gemeinde geboren und/oder aufgewachsen sind (Erstwohnsitz in der Gemeinde mindestens in einem Alter von 3 Jahren bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres) erhalten in diesem Kriterium 15 Punkte. Diese werden mit den weiteren in diesem Kriterium zu erreichenden Punkten addiert. Es wird maximal eine Person berücksichtigt. Die Maximalpunktzahl von 30 Punkten kann nicht überschritten werden.</p>	
2.2 Ehrenamtliches Engagement		
2.21	<p>Für eine aktuelle herausragende ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Gemeinderats der Stadt Dietenheim - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung, - Ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) <p>erhält jeder Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Paaren, Ehegatten und Lebenspartner wird kumuliert berücksichtigt.</p> <p><u>Das Engagement ist durch die jeweilige Institution/Verein zu bescheinigen.</u> Bei einer Tätigkeit als geschäftsführendes Mitglied eines Vereins ist ein Auszug aus dem Vereinsregister erforderlich. Andere Sonderaufgaben innerhalb eines Vereins sind durch den Vereinsvorstand zu bescheinigen.</p>	Max. 20 Punkte



2.22	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb und außerhalb der Gemeinde im Blaulichtbereich (z.B. DRK, Einsatzabteilung (u.a. Notarzt, Rettungsdienst, Ersthelfer), freiwillige Feuerwehr (nur außerhalb, da innerhalb bereits unter 2.21 berücksichtigt)), erhält der Bewerber ab einer aktuellen Tätigkeit von mindestens 3 Jahren für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 2 Punkte. Engagement von Paaren, Ehegatten und Lebenspartnern wird ebenfalls kumuliert berücksichtigt. Für diese Tätigkeit auch außerhalb der Gemeinde sind maximal 10 Punkte zu erreichen.</p> <p><u>Das Engagement ist durch die jeweilige Institution zu bescheinigen.</u></p>	Max. 10 Punkte
2.23	<p>Als aktives Mitglied seit mindestens 3 Jahren in einem ortsansässigen Verein (innerhalb der Gemeinde) erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 2 Punkte. Engagement von Paaren, Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt.</p> <p><u>Die aktive Mitgliedschaft ist durch den jeweiligen Verein zu bescheinigen.</u></p> <p>Es können maximal 5 Jahre (10 Punkte) berücksichtigt werden.</p>	Max.10 Punkte
<p>Mitgliedschaften, die unter 2.21 berücksichtigt wurden, können unter 2.23 nicht doppelt angerechnet werden.</p> <p>Ausnahme: Die Sonderaufgabe im jeweiligen Verein wird für eine Zeitdauer von unter 5 Jahren durchgeführt und es bestand bereits zuvor eine aktive Mitgliedschaft. Dann kann die Differenz bis 5 Jahre unter diesem Punkt einbezogen werden. (Bsp.: Vorstand seit 2 Jahren, zuvor aktives Mitglied über 10 Jahre. Anrechnung von 2 Jahren unter Punkt 2.21 (höher bepunktet) und drei Jahren unter Punkt 2.23).</p>		
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien		50 Punkte
3. Korrekturfaktor Eigentum (siehe III Zugangsvoraussetzungen)		
3.1	Wohneigentum wie unter III. Zugangsvoraussetzungen beschrieben liegt vor	-100 Punkte
3.2	Das vorliegende Wohneigentum wird innerhalb von 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit der Bebauung veräußert	+100 Punkte
4. Auswahl bei Punktegleichheit		
Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt.		