

Bauplatzvergaberichtlinien

der Stadt Weilheim an der Teck

für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken

Präambel

Die Stadt Weilheim an der Teck (folgend „Stadt“) setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Rahmenbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Stadt, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Stadt. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

Diese Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Stadt. Die Stadt vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen und vom Ortschaftrat vorberatenden Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit am Ort 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 „Zeitdauer des Hauptwohnsitzes in der Stadt“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.

Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart zu erhalten und das im

Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen. Deshalb kann auch bereits bei Erfüllung zweier Ortsbezugskriterien die maximal mögliche Punktzahl von 100 Punkten erreicht werden. Um der Vorgabe der Europäischen Union gerecht zu werden, erfolgt jedoch eine Deckelung auf 50 Prozent der zu erreichenden Gesamtpunktzahl (von 200 Punkten) und damit auf maximal 100 Punkte. Auch bei den Ortsbezugskriterien können daher – wie bei den sozialen Kriterien – nur maximal 100 Punkte erreicht werden.

Die Stadt verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen bzw. jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindertageseinrichtungen und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Stadt wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet. Auch die Behinderung oder der Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich zum Beispiel in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einem ortsansässigen, eingetragenen Verein, in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation (z.B. Diakonisches Werk, Rotes Kreuz), in einem Leitungsgremium oder bei der Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter) oder als Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrates in der Stadt bzw. im Ortsteil Hepsisau in den vergangenen fünf Jahren in der Stadt verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Das ehrenamtliche Engagement von aktiven Mitgliedern im Bereich des ortsansässigen Katastrophen- und Bevölkerungsschutzes (vgl. insbesondere § 9 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 LKatSG) wird in gleichem Maße berücksichtigt. Hier zählen im Besonderen die Freiwillige Feuerwehr, das DRK und die DLRG.

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 wie demographisch 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 Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt. Ferner wurden die Richtlinien vom Ortschaftsrat des Teilortes Hepsisau vorberaten und mitgetragen.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinien regeln das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Dabei hat der Ortschaftsrat ein Vorschlagsrecht in allen Baugebieten, die den Teilort Hepsisau betreffen. Die Vergabe von kommunalen Baugrundstücken soll dazu beitragen, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze auf der Homepage der Stadt und im Mitteilungsblatt ausgeschrieben. Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung des Baugebiets und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen
 - Die Bezeichnung der Plattform (Link zur Homepage), auf der die für die Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können
2. Bewerbungen können elektronisch per E-Mail bei der Stadt eingereicht werden. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt eingereicht oder an die Stadt per Post geschickt werden. Der Bewerbungseingang wird per E-Mail oder in Textform bestätigt. Eine inhaltliche Prüfung auf Vollständigkeit erfolgt hier nicht. Hierfür tragen die Antragstellenden selbst Verantwortung.
 3. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage / Rubrik bzw. das entsprechende Kriterium nicht bewertet werden.
 4. Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Weilheim an der Teck“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Stadtverwaltung, dem Ortschafts- bzw. Gemeinderat und gegebenenfalls auch dem Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.
 5. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung beizulegen, die die Finanzierung des Grunderwerbs und den Bau eines Einfamilienhauses von mind. 500.000 € nachweist. Soweit innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

§ 3

Bewerbungsunterlagen

- Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben.
- Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- Antragssteller können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein.

- Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Erwerber hinsichtlich des Grunderwerbs werden.
- Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.
- Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt
 - Als Stichtag zur Berechnung der Fristen gilt der erste Tag der Bewerbungsfrist.
 - Es gelten die „Kriterien und punktebasierte Gewichtung für Bauplatzvergaben in Weilheim an der Teck“

§ 4

Grundstücksvergabeprozess

Die Abwicklung des Bewerbungsverfahrens erfolgt grundsätzlich digital per E-Mail. Für Menschen, die keinen Internetzugang haben, werden zusätzlich schriftliche Bewerbungen zugelassen.

Bewerbungen können innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden. Eine den Richtlinien entsprechende Bewerbung wird von der Stadt angenommen und per Mail bzw. schriftlich bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums bzw. nach dem Ablauf der genannten Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Zuteilungsphase

Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen*. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten **nicht** ausschöpfen, geht er das Risiko ein, **keinen** Bauplatz zugeteilt zu

bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

***Erklärungsbeispiel**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt werden kann, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist (14 Tage) werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt.

Um die Vorberatung durch den Ortschaftsratsrat bzw. endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb der Frist von einer Woche ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Zudem müssen die Bewerber innerhalb der angegebenen Frist an die Stadt eine Reservierungskautions für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 2.500 € zahlen. Erfolgt die Zahlung verspätet oder nicht, gilt der Platz auf der Bewerberliste als aufgegeben. Wird das Grundstück mit notariellem Grundstückskaufvertrag erworben, so wird die Reservierungskautions jeweils mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, wird die Reservierungskautions einbehalten.

Nach erfolgter Vorberatung durch den Ortschaftsratsrat bzw. Zuteilung durch den Gemeinderat vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

§ 5

Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen, als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den freigewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der freigewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der

Nachrückerliste berücksichtigt. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke, die zur Vergabe stehen, vergeben sind, bzw. keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

§ 6

Sicherung des Vergabezwecks, sonstige Voraussetzungen

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind beim Abschluss des Kaufvertrags folgende Bedingungen anzuerkennen:

1. Eigennutzungsverpflichtung und Veräußerungsbeschränkung

Der Erwerber verpflichtet sich, das auf dem Grundstück zu erstellenden Wohngebäude selbst zu beziehen und mindestens 10 Jahre lang selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück bzw. Gebäude nicht veräußert werden. Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung hat die Stadt die Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht oder eine Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

2. Wiederkaufsrecht der Stadt

Die Stadt Weilheim an der Teck behält sich auf die Dauer von 10 Jahren das Recht zum Wiederkauf eines Grundstücks vor, sofern der Vertrag nicht bereits aus anderen Gründen (z.B. Eintritt der auflösenden Bedingung, Ziffer 3) rückabzuwickeln ist.

Dieses Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn

- a) der Erwerber nicht innerhalb einer Frist von 36 Monaten nach der notariellen Beurkundung auf dem Vertragsgegenstand mindestens mit dem Rohbau eines Wohngebäudes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans beginnt, dieses Wohngebäude und die Gestaltung der Außenanlagen nicht nach den von der Baurechtsbehörde genehmigten Plänen ausführt und nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach der notariellen Beurkundung fertig gestellt sein sollte;
- b) die unter Ziffer 1 genannte Eigennutzungsverpflichtung und Veräußerungsbeschränkung nicht eingehalten wird;
- c) der Erwerber die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhält, insbesondere beim sogenannten Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO;
- d) der Erwerber das Grundstück ohne Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise veräußert oder einer anderen vom Bebauungsplan abweichenden Verwendung zuführt;
- e) über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren beantragt oder die Zwangsversteigerung in das Grundstück eingeleitet wird;

- f) Der Erwerber der Stadt schriftlich mitteilt, dass er seine Bauabsicht aufgegeben hat;
- g) nachweislich gemachte Falschangaben im Bewerbungsverfahren zur Vergabe eines Bauplatzes geführt haben.

Der Erwerber räumt der Stadt das Recht zur lastenfreien Rückübertragung des Vertragsgegenstandes ein. Als Wiederkaufspreis gilt der ursprüngliche Kaufpreis. Dieser wird nicht verzinst. Die Kosten für die Rückabwicklung eines Kaufvertrages einschließlich eventuell anfallender Steuern trägt der ursprüngliche Erwerber.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung zulasten des Vertragsgegenstands und zugunsten der Stadt.

3. auflösende Bedingung

Wird mit den Bauarbeiten für das zu erstellende Gebäude nicht in der Frist von 36 Monaten nach der notariellen Beurkundung begonnen, wird der Vertrag ohne weiteres unwirksam.

Es bedarf in diesem Fall daher weder einer Fristsetzung, Mahnung, Ausübung eines Wiederkaufsrechts oder einer sonstigen Erklärung seitens der Stadt gegenüber dem Erwerber. Der Erwerber ist dann unverzüglich zur Rückübertragung des Vertragsgegenstands (Rückauflassung) an die Stadt verpflichtet.

Die durch den Eintritt der auflösenden Bedingung entstehenden Kosten (Löschung der Rückerwerbsvormerkung, jeweilige Eigentumsumschreibung) trägt der ursprüngliche Erwerber.

4. Reservierungskautiön

Von jedem Bauplatzinteressenten wird eine Reservierungskautiön in Höhe von 2.500 € erhoben. Bei einem späteren Verkauf wird diese Gebühr auf den Bauplatzpreis angerechnet. Bei einer Rückabwicklung eines Kaufvertrages wird die Kautiön von der Stadt einbehalten.

5. Sonstige Voraussetzungen

Auf die Übertragung eines Bauplatzes nach diesen Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch.

Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall von diesen Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken abzuweichen, sofern das öffentliche Interesse an einem Bauplatzverkauf überwiegt oder besondere Grundstückskonstellationen eine Abweichung von diesen Richtlinien erforderlich machen.

§ 7

Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Ein gegebenenfalls bereits geschlossener Grundstückskaufvertrag wird rückabgewickelt. Unvollständige Unterlagen führen zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 12.11.2024 zum 01.12.2024 in Kraft.

Weilheim an der Teck, den 12.11.2024



Johannes Züfle
Bürgermeister