

# Richtlinie

---

<b>Titel</b>	Bauplatzvergaberichtlinie
<b>Herausgeber</b>	Bauverwaltung
<b>Zweck</b>	Sicherstellung beherrschter Prozess in der Vergabe städtischer Bauplätze
<b>Gültigkeitsbereich</b>	Stadtverwaltung Niederstotzingen

---

<b>1 Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2 Vergabeverfahren</b>	<b>2</b>
<b>3 Form und Frist der Bewerbung</b>	<b>2</b>
<b>4 Maßgebliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
<b>5 Ausschlussgründe</b>	<b>3</b>
<b>6 Mehrfachbewerbungen</b>	<b>3</b>
<b>7 Bau- und Wohnverpflichtung</b>	<b>3</b>
<b>8 Finanzierung</b>	<b>4</b>
<b>9 Grund und Boden eines Bauplatzbewerbers</b>	<b>4</b>
<b>10 Bewertungsschema</b>	<b>4</b>
<b>11 Weitere Bedingungen</b>	<b>6</b>

# Richtlinie

## 1 Einleitung

---

Die Stadt Niederstotzingen verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten. Mit dem Verkauf von städtischen Bauplätzen möchte die Stadt Niederstotzingen den privaten Wohnungsbau fördern und so es möglichst vielen Familien ermöglichen, Eigentum zu bilden. Hierdurch soll eine nachhaltige Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Der Verkauf der Bauplätze erfolgt ohne Subventionierung, d.h. zum vollen Marktwert. Somit handelt die Stadt privatrechtlich. Um die Vergabe diskriminierungsfrei, transparent und nachvollziehbar zu gestalten wurde diese Bauplatzvergaberichtlinie mit den Vergabekriterien beschlossen. Über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken entscheidet immer endgültig das nach der Hauptsatzung der Stadt Niederstotzingen zuständige Gremium.

## 2 Vergabeverfahren

---

- 2.1 Nachdem der Gemeinderat die Vergaberichtlinie mit den Kriterien in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen hat, startet die Ausschreibung der Bauplätze für das Baugebiet. Die Ausschreibung erfolgt auf der Homepage der Stadt sowie dem örtlichen Mitteilungsblatt und dauert mindestens vier Wochen.
- 2.2 Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste für das jeweilige Baugebiet eintragen. Alle Interessenten werden per E-Mail über die Ausschreibung informiert.
- 2.3 Die Interessenten können sich über die Homepage der Stadt bis zum Ende der Ausschreibung bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.
- 2.4 Die Stadtverwaltung ermittelt anhand der Angaben im Bewerbungsformular die Punkte der einzelnen Bewerber. Jeder Bewerber kann in seiner Bewerbung die Bauplätze nach seinem Wunsch priorisieren. Der Bewerber mit den meisten Punkten erhält den Wunschbauplatz mit der höchsten Priorisierung. Jeder Bewerber erhält jedoch nur einen Bauplatz. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl entscheidet das Los über die Vergabe.
- 2.5 Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat Kenntnis über die Daten der Bewerbung erhält.

## 3 Form und Frist der Bewerbung

---

Bewerbungen können nur über die Homepage der Stadt innerhalb des Ausschreibungszeitraums eingereicht werden.

Bewerbungen sind nur auf dem dafür vorgesehenen vollständig ausgefüllten Bewerbungsformular zulässig. Eine oder zwei volljährige Personen können Bewerber sein. Eine Person darf . auch zusammen mit einer anderen Person - nur eine Bewerbung einreichen. Juristische Personen sind nicht berechtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.

## Richtlinie

Die Anlagen und Nachweise zur Bewerbung sind spätestens bis zum Ende des Ausschreibungszeitraums nachzureichen. Ansonsten wird die Bewerbung zurückgewiesen. Der Bewerbung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Wohnortnachweis (falls Wohnsitz früher in Niederstotzingen gewesen oder Angehörige in Niederstotzingen)
- Arbeitsplatznachweis durch Arbeitgeber (falls in Niederstotzingen)
- Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde
- Geburtsurkunde der im Haushalt lebenden Kinder
- Nachweis des Pflegegrads/der Behinderung des Haushaltsangehörigen
- Nachweis zum ehrenamtlichen Engagement (durch die Institution)
- Finanzierungsbestätigung

Die Bewerbung für einen Bauplatz wird als verbindliche Kaufabsicht gewertet. In der Bewerbung können die Bauplätze nach Wunschgrundstücken priorisiert werden.

## 4 Maßgebliche Verhältnisse

---

Bei der Bauplatzvergabe sind in jeder Hinsicht die Verhältnisse (Ifd. Jahr), die im Zeitpunkt der Unterbreitung des Verkaufsangebotes der Stadt Niederstotzingen nachgewiesen sind, maßgeblich.

## 5 Ausschlussgründe

---

Bewerbungen die an eine Bedingung geknüpft sind, werden nicht gewertet.

## 6 Mehrfachbewerbungen

---

Sofern für einen Bauplatz mehrere Bewerber vorhanden sind, werden die Bewerber nach dem folgenden Schema bewertet und einander gegenübergestellt. Der Bewerber mit der höchsten Gesamtbewertungszahl erhält dann das Grundstück. Bei gleicher Gesamtbewertungszahl entscheidet das Los.

## 7 Bau- und Wohnverpflichtung

---

Die Bauplatzbewerber müssen das jeweilige Baugrundstück innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags bezugsfertig bebauen (Bauverpflichtung).

Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist vom Erwerber die Hauptwohnung mindestens zehn Jahre, gerechnet ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags, selbst zu bewohnen (Wohnverpflichtung).

Bau- und Wohnverpflichtung werden grundbuchmäßig durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts abgesichert.

# Richtlinie

## 8 Finanzierung

---

Die Bewerber haben mit Ihrer Bewerbung der Verwaltung in geeigneter Form eine gesicherte Finanzierung des Gesamtvorhabens nachzuweisen (z.B. durch Finanzierungsbestätigung der Bank).

## 9 Grund und Boden eines Bauplatzbewerbers

---

Sofern ein Bauplatzbewerber Eigentümer von Grund- und Boden ist, an dem ein städtisches Interesse besteht, oder der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben für die Stadt erforderlich ist, so ist dieser Grund und Boden im Zusammenhang mit dem Bauplatzerwerb an die Stadt Niederstotzingen zum Verkehrswert zu verkaufen.

Kann bezüglich des Verkehrswerts keine Einigung erzielt werden, ist der Wert, den der Gutachterausschuss der Stadt Niederstotzingen festsetzt, maßgeblich

## 10 Bewertungsschema

---

### 10.1 Wohnort / Arbeitsplatz in der Stadt Niederstotzingen

Früher wohnhaft gewesen in der Stadt Niederstotzingen (Hauptwohnsitz)

- + 5 Punkte

Derzeit wohnhaft in der Stadt Niederstotzingen (Hauptwohnsitz)

- bis 2 Jahre + 5 Punkte
- 2 bis 5 Jahre + 10 Punkte

Eltern/Elternteil oder Geschwister derzeit wohnhaft in der Stadt Niederstotzingen (Hauptwohnsitz)

- + 5 Punkte

Arbeitsplatz in der Stadt Niederstotzingen oder im Umkreis von 50 km (Vollerwerb) + 5 Punkte

Eigener Betrieb seit mindestens 2 Jahren in der Stadt Niederstotzingen(Haupterwerb) + 10 Punkte

# Richtlinie

## 10.2 Familie und Soziales

- Alleinstehend + 5 Punkt
- Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft + 10 Punkte
- Alleinerziehend / mit einem Partner erziehend + 10 Punkte
- Je haushaltsangehöriges Kind (§ 4 Abs. 16 und 18 LWoFG) + 10 Punkte
- Je schwerbehinderten Haushaltsangehörigen (§ 4 Abs. 21 LWoFG) + 10 Punkte
- Je pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen + 10 Punkte

## 10.3 Ehrenamtliches Engagement

- Aktives Mitglied in der Einsatzabteilung einer Freiwilligen Feuerwehr oder einer Helfer vor Ort-Gruppe (Übungsnachweis) + 10 Punkte
- Vorstandsmitglied, Jugend- oder Übungsleiter in einem städtischen Verein + 5 Punkte
- Ehrenamtliches Engagement in einer gemeinnützigen Institution (z.B. Nachbarschaftshilfe, Freundeskreis Asyl, o.ä.) + 5 Punkte

## 10.4 Vorhandenes Wohneigentum

- Der Bewerber besitzt einen bebaubaren Bauplatz in der Stadt Niederstotzingen - 15 Punkte
- Der Bewerber besitzt ein Wohngebäude oder eine Eigentumswohnung in der Stadt Niederstotzingen - 5 Punkte

Ein Punkteabzug erfolgt nicht, wenn der Bauplatzbewerber versichert, dass das bereits vorhandene Wohneigentum zur Realisierung des Neubaufvorhabens verkauft wird. Der Verkaufsnachweis ist spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit des Neubaus gegenüber der Stadt Niederstotzingen zu erbringen. Im Falle der Nichterbringung dieses Nachweises wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% des Kaufpreises erhoben.

# Richtlinie

## 11 Weitere Bedingungen

---

Der Kaufvertrag muss innerhalb einer Frist von drei Monaten nach der verbindlichen Bauplatzzusage abgeschlossen werden.

Die Stadt behält sich an dem Bauplatz ein Wiederkaufsrecht gem. § 497 ff BGB vor für den Fall, dass

- das Grundstück vor einer bezugsfertigen Bebauung weiterveräußert wird
- der Erwerber mit dem Bau eines dem Bebauungsplan entsprechenden Gebäudes nicht innerhalb eines Jahres ab Kaufvertragsabschluss begonnen hat
- das Bauvorhaben nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss abgeschlossen ist
- der Käufer zu Lasten des Grundstücks vor der Bebauung ohne Zustimmung der Stadt Niederstotzingen ein Erbbaurecht bestellt
- das bezugsfertige Wohngebäude innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Kaufvertragsabschluss veräußert oder komplett vermietet wird

Das Wiederkaufsrecht wird im Kaufvertrag bzw. im Grundbuch abgesichert. Der Wiederkaufspreis ist der Kaufpreis ohne Zinsvergütung.

In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag die Bauverpflichtungsfrist verlängert werden.

Liegen objektiv nachvollziehbare Gründe vor, weshalb der Eigentümer das Gebäude nicht mehr selbst bewohnt und/oder das Gebäude veräußert, verzichtet die Stadt auf den Anspruch des Wiederkaufsrechts. Nachvollziehbare Gründe können sein:

- langfristig andauernde Arbeitslosigkeit (mindestens ein Jahr)
- Erwerbsunfähigkeit aufgrund von Krankheit
- Wechsel des Arbeitsplatzes, welcher einen erhöhten, nicht zumutbaren Zeitaufwand für den Weg zur neuen Arbeitsstelle mit sich bringt.

Die Prüfung und Beurteilung, ob ein Einzelfall begründet ist, erfolgt auf Antrag des Eigentümers durch die Stadt Niederstotzingen.