

Richtlinie

Titel	Bauplatzvergaberichtlinie
Herausgeber	Bauverwaltung
Zweck	Sicherstellung beherrschter Prozess in der Vergabe städtischer Bauplätze
Gültigkeitsbereich	Stadtverwaltung Niederstotzingen
1 Einleitung	2
3 Vergabeverfahren	4
3.1 Bekanntmachung	4
3.2 Interessentenliste	4
3.3 Verfahren in zwei Stufen	4
5 Form und Frist der Bewerbung	6
6 Maßgebliche Verhältnisse	7
7 Ausschlussgründe	7
9 Bau- und Wohnverpflichtung	8
10 Bewertungsschema	8
10.1 Wohnort / Arbeitsplatz in der Stadt Niederstotzingen	8
10.1.1 Hauptwohnsitz des Bewerbers	8
10.1.2 Hauptwohnsitz von Verwandten	8
10.1.3 Tätigkeit des Bewerbers	8
10.2 Familie und Soziales	9
10.2.1 Familienstand	9
10.2.2 Kinder	9
10.2.3 Pflegebedürftige und schwerbehinderte Personen	9
10.3 Ehrenamtliches Engagement	9
10.4 Vorhandenes Grund- und Wohneigentum	10
11 Weitere Bedingungen	10

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.

Die Stadt Niederstotzingen 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. Wie zuletzt das VG Sigmaringen (Beschluss vom 21.12.2020, Az. 7 K 3840/20) bestätigt hat, sind die in den EU-Leitlinien („Leitlinienkompromiss“) niedergelegten Kriterien auch bei Vergabeentscheidungen für kommunale Grundstücke zum vollen Wert heranzuziehen und die Auswahlkriterien der Bauplatzvergaberichtlinien müssen mit den Vorgaben der EU-Leitlinien in Einklang stehen. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Dies hat das Verwaltungsgericht Sigmaringen in dem Beschluss vom 21.12.2020 (Az. 7 K 3840/20) ausdrücklich für zulässig erachtet.

Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Niederstotzingen gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden. Die Stadt Niederstotzingen berücksichtigt daher wertend – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen – den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugs-kriterium des Ehrenamtes.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Grund- und Wohneigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Stadt Niederstotzingen voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Stadt Niederstotzingen dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- und Wohneigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Die Stadt Niederstotzingen unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über Grund- und Wohneigentum verfügt oder nicht. Ist der Bewerber bereits im Genuss von Grund- bzw. Wohneigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher werden solche Personen punktemäßig besonders berücksichtigt, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Dies gilt auch dann, wenn der Bewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Wohnhauses ist, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Niederstotzingen dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt 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). Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus den Kindertageseinrichtungen und der Grundschule. Gerade junge Familien mit mehrjähriger

Richtlinie

Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Niederstotzingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

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

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Niederstotzingen 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 als aktives Mitglied in der Einsatzabteilung einer Freiwilligen Feuerwehr oder einer „Helfer vor Ort“ Gruppe oder als Vorstandsmitglied, Jugend- oder Übungsleiter in einem städtischen, im Vereinsregister eingetragenen Verein in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

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 Niederstotzingen setzen die EU-Kautelen um bzw. sind äußerst nah an diesen ausgerichtet und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Stadt Niederstotzingen die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Niederstotzingen kann nicht abgeleitet werden. Der Verkauf der Bauplätze erfolgt ohne Subventionierung, d.h. zum vollen Marktwert. 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.

Richtlinie

3 Vergabeverfahren

3.1 Bekanntmachung

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 Niederstotzingen sowie dem örtlichen Mitteilungsblatt, wird über die Plattform www.baupilot.com öffentlich bekannt gemacht und dauert mindestens vier Wochen.

Die Abwicklung der Bewerbungen und das Bewerbungsverfahren werden über die Plattform BAUPILOT durchgeführt. Die Bekanntmachung enthält:

- Lage und Anzahl der zu vergebenden Grundstücke
- Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen
- Bezeichnung der Dienststelle bzw. der elektronischen Plattform, auf der die für die entsprechende Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien, Vergaberichtlinien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können

Bei einzelnen Bauplätzen, die nicht in einem Neubaugebiet mit mehreren städtischen Bauplätzen liegen, erfolgt lediglich eine Mitteilung.

3.2 Interessentenliste

Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste www.baupilot.com/niederstotzingen für städtische Wohnbauplätze eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Ausschreibung für ein Baugebiet informiert.

3.3 Verfahren in zwei Stufen

Die Stadtverwaltung ermittelt anhand der Angaben im Bewerbungsformular die Punkte der einzelnen Bewerber. 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.

Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Niederstotzingen“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt Niederstotzingen, dem Gemeinderat, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch an die Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

Die Vermarktung eines Baugebietes mit mehreren Bauplätzen erfolgt in zwei Stufen. **Zunächst** können sich Bewerber allgemein **auf das ausgeschriebene Baugebiet** bewerben. Dabei sind alle geforderten Nachweisunterlagen der Bewerbung innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist beizulegen.

Richtlinie

Die Verwaltung prüft die eingegangenen Bewerbungen nach Ablauf der Frist. Die eingegangenen Bewerbungen werden von der Stadt angenommen und nochmals per Mail / Schreiben bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der erreichten Punktzahl. 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.

In der **zweiten Stufe** können sich die Bewerber, die einen Platz auf der Rangliste erhalten haben, sich auf **konkrete Baugrundstücke** bewerben und diese **priorisieren**. 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.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die – gemäß der festgestellten Punkteverteilung der zugelassenen Bewerbungen ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten – Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht innerhalb der noch mitzuteilenden Frist ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt. Um die endgültige Zuteilung vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer noch mitzuteilenden Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Fallen während der ersten Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

In jeder Zuteilungsphase werden keine Nachrücker in das laufende Verfahren dazu genommen. Nachrücker werden gesammelt in einem neuen Anlauf berücksichtigt. Diejenigen Bewerber, die in der ersten oder weiteren Zuteilungsphase bereits ein Grundstück zugeteilt bekommen haben, haben im Falle des Nachrückens nachfolgender Bewerber bzw. weiterer Zuteilungsphasen keinen Anspruch gegenüber der Stadt auf einen „Tausch“ des ihnen bereits zugeteilten Grundstücks bzw. Zuteilung eines anderen Grundstücks auf Grundlage der durch Nachrücker geänderten Bewerberliste.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl, wie oben beschrieben, nach. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich oder in Textform (per E-Mail) informiert. Das zuständige Gremium berät und beschließt den so zustande gekommenen Vergabevorschlag.

5 Form und Frist der Bewerbung

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung bei der Stadt Niederstotzingen möglich. Die Bewerbung kann in schriftlicher Form bei der Stadt eingereicht oder an die Stadt per Einschreiben geschickt werden; auf Anfrage können die erforderlichen Angaben auch vor Ort bei der Stadt Niederstotzingen eingegeben werden. Nähere Informationen hierzu sowie erforderliche Formulare erhalten Sie bei der Bauverwaltung. Der Eingang wird per E-Mail oder in Textform (per E-Mail/postalisch) bestätigt.

Eine oder zwei volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen können Bewerber sein. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft sowie Bewerber in sonstiger Konstellation (sonstige Paare, Bauherrngemeinschaften, etc.), können einen gemeinsamen Antrag stellen. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person - nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Juristische Personen sind nicht berechtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.

Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Bei mehreren Antragstellern (mit gemeinsam gestellten Antrag) muss mindestens einer der Antragsteller auch Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab dem 4. Schwangerschaftsmonat. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

Haushaltsangehörige sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen: der Bewerber, der Ehegatte, der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft zweier Personen und der Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes.

Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird, sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wurde, bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche bei den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) erzielt.

Die Anlagen und Nachweise zur Bewerbung sind spätestens bis zum Ende des Ausschreibungszeitraums nachzureichen. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden. Rubriken, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Angabe im Fragebogen bewertet.

Richtlinie

Der Bewerbung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Wohnortnachweis in Form einer erweiterten Meldebescheinigung (falls Wohnsitz in Niederstotzingen oder Angehörige in Niederstotzingen)
- Arbeitsplatznachweis durch Arbeitgeber/Handelsregister-Auszug, Gewerbeanmeldung bzw. -erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer (falls in Niederstotzingen)
- Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde
- Geburtsurkunde der im Haushalt lebenden Kinder/Meldebescheinigung sowie ggf. ärztlicher Nachweis der Schwangerschaft
- Nachweis des Pflegegrads/Grad der Behinderung des Haushaltsangehörigen (Schwerbehindertenausweis/Einstufung in die Pflegegrad/Meldebestätigung)
- Nachweis zum ehrenamtlichen Engagement (durch die Institution)

Die Bewerbung für einen Bauplatz wird als verbindliche Kaufabsicht gewertet.

6 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. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende des Bewerbungszeitraums (Stichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Stadt berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.

7 Ausschlussgründe

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

Richtlinie

9 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 sieben Jahre, gerechnet ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags, selbst zu bewohnen (Wohnverpflichtung).

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

Es gelten die bei einem Verkauf der Stadt Niederstotzingen üblichen Konditionen, die sich aus dem Mustergrundstückskaufvertrag ergeben. Bauplatzbewerber können den Mustergrundstückskaufvertrag auf Verlangen bei der Stadt Niederstotzingen anfordern und bekommen den Mustergrundstückskaufvertrag dann zur Verfügung gestellt.

10 Bewertungsschema

10.1 Wohnort / Arbeitsplatz in der Stadt Niederstotzingen

10.1.1 Hauptwohnsitz des Bewerbers

Beim Einwohnermeldeamt gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Stadt Niederstotzingen innerhalb der vergangenen 5 Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag:

- bis 2 volle, ununterbrochene Jahre + 5 Punkte
- 2 bis 5 volle, ununterbrochene Jahre + 10 Punkte

Maximal mögliche Punktezahl: 10 Punkte

10.1.2 Hauptwohnsitz von Verwandten

Beim Einwohnermeldeamt gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitzes der Eltern/Elternteil oder Geschwister des Bewerbers in der Stadt Niederstotzingen zum Bewerbungstichtag: + 5 Punkte

Maximal mögliche Punktezahl: 5 Punkte

10.1.3 Tätigkeit des Bewerbers

Tätigkeit des Bewerbers (im Haupterwerb mit mind. 35h pro Woche; Teilzeit mit mind. 15h pro Woche) zum Bewerbungstichtag als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Gewerbetreibender, Arbeitgeber in der Stadt Niederstotzingen:

+ 5 Punkte

Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/Arbeitgebers/der selbstständigen/gewerblichen Tätigkeit muss in der Stadt Niederstotzingen liegen.

Maximal mögliche Punktezahl: 5 Punkte

10.2 Familie und Soziales

10.2.1 Familienstand

- Alleinstehend + 5 Punkt
- Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft (LPartG) + 10 Punkte

Maximal mögliche Punktezahl: 10 Punkte

10.2.2 Kinder

Zahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder:

- Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird + 10 Punkte

Maximal mögliche Punktezahl: 30 Punkte

10.2.3 Pflegebedürftige und schwerbehinderte Personen

Behinderung oder Pflegegrad eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Haushaltsangehörigen

- Je schwerbehinderten Haushaltsangehörigen (Grad der Behinderung von mindestens 50) + 10 Punkte
- Je pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen (Pflegegrad 3 oder höher) + 10 Punkte

Maximal mögliche Punktezahl: 20 Punkte

10.3 Ehrenamtliches Engagement

- Aktives Mitglied (aktive Teilnahme am Ausbildungs- und Einsatzdienst) in der Einsatzabteilung einer Freiwilligen Feuerwehr oder einer „Helfer vor Ort“-Gruppe (Übungsnachweis) + 10 Punkte

Richtlinie

- Vorstandsmitglied, Jugend- oder Übungsleiter in einem städtischen, im Vereinsregister eingetragenen Verein + 5 Punkte

Maximal mögliche Punktezahl: 15 Punkte

10.4 Vorhandenes Grund- und Wohneigentum

Der Bewerber ist zum Bewerbungsstichtag bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks in der Stadt Niederstotzingen, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann;

- 15 Punkte

- Der Bewerber ist zum Bewerbungsstichtag bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Wohnhauses in der Stadt Niederstotzingen, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann;

- 5 Punkte

Maximaler Punkteabzug: 15 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.

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,
- 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 zehn Jahren nach Kaufvertragsabschluss veräußert oder komplett vermietet wird.

Richtlinie

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.