



NECKARSULM

*Amt für Stadtentwicklung und
Gebäudewirtschaft
-Abt. Liegenschaften-*

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Neckarsulm zur Bebauung mit Einzelhäusern (Ein- / Zweifamilienhäusern), und Doppelhaushälften (Bauplatzvergaberichtlinie)

Präambel

Die Stadt Neckarsulm verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Der Verkaufspreis von städtischen Einzelbaugrundstücken orientiert sich am Bodenrichtwert bzw. dem Verkehrswert, letztlich bei neu zu erschließenden Baugebieten am Erschließungs- und Herstellungsaufwand (Selbstkostenpreis). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde 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). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in Neckarsulm bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Neckarsulm wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht 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.

Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Neckarsulm setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Neckarsulm kann nicht abgeleitet werden.

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die **Bauplatzvergabekriterien** auf der Homepage der Stadt Neckarsulm und im Amtsblatt (Journal) öffentlich bekanntgemacht.

§ 1 Allgemeiner Grundsatz

1. Baugrundstücke der Stadt Neckarsulm, die zur Bebauung mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Doppelhaushälften vorgesehen sind, werden grundsätzlich nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2024 gemäß den nachfolgenden Bauplatzbewerberrichtlinien vergeben und veräußert.
2. Der Gemeinderat kann von diesem in Ziffer 1 genannten Grundsatz nur durch Einzelfallentscheidung in begründeten Ausnahmefällen abweichen. Begründete Ausnahmefälle liegen insbesondere vor, wenn es die Umsetzung bestehender städtebaulicher Zielsetzungen oder Konzepte erfordert.

§ 2 Zugangsvoraussetzungen und Bewerbung

Eine Bewerbung kann von volljährigen natürlichen Personen eingereicht werden, die sich um einen Bauplatz mit der Absicht bewerben, ein Eigenheim zu errichten und dieses selbst, als Hauptwohnsitz und nicht nur vorübergehend zu bewohnen. Ehepartner, der Ehe gleichgestellte Lebenspartnerschaften nach dem LPartG oder sonstige Zweierbeziehungen bewerben sich gemeinsam. Mehrfachbewerbungen sind ausgeschlossen. Als Mehrfachbewerbung gilt auch, wenn sich mehrere Personen bewerben, die beabsichtigen das zu errichtende Gebäude gemeinsam zu bewohnen.

Hinweis: Ein späterer Verkauf erfolgt ausschließlich an diejenigen Personen, die als Bewerber auftreten. Sollten sich zwei Personen gemeinsam bewerben erfolgt der Verkauf auch nur an beide Personen gemeinsam.

Vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen sind:

- a) Juristische Personen, Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten.
- b) Bewerber, die sich mit falschen Angaben einen Vorteil im Bewerbungsverfahren verschaffen.
- c) Bewerber mit unvollständig ausgefüllten Bewerberformularen oder Bewerbungsunterlagen.
- d) Bewerber, die bereits einen Wohnbauplatz von der Stadt Neckarsulm erworben haben.

§ 3 Vergabeverfahren, Reservierung und Verkauf

1. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Stadt Neckarsulm eintragen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
2. Die zu vergebenden Bauplätze werden auf der Homepage der Stadt Neckarsulm, sowie im Neckarsulm Journal und ggf. in weiteren Medien der lokalen Presse ausgeschrieben.

3. Ab Ausschreibungsbeginn, können sich Bewerber innerhalb der bekanntgegebenen Frist (im Regelfall zwei Monate), mittels eines von der Stadt Neckarsulm zur Verfügung gestellten Bewerbungsformular oder auf sonstige vorgegebene Art und Weise, insbesondere online, um ein Baugrundstück im Baugebiet bewerben.

Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung vorrangig per E-Mail bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

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 (gem. § 4) in eine Reihenfolge geordnet.

Diejenigen Bewerber, welche die meisten Punkte erreichen, erhalten das Erstauswahlrecht bzgl. der angebotenen Bauplätze. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

5. Die Bewerber erhalten nach Abschluss des Erstauswahlverfahrens von der Stadtverwaltung ein Kaufangebot für denjenigen Bauplatz, der im Rahmen des Erstauswahlrechts zugeteilt werden kann. Die Bewerber werden in Textform oder schriftlich von der Stadtverwaltung über das Ergebnis informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 7 Tagen nach Zugang der Information verbindlich, schriftlich, in Textform oder in anderer geeigneter und nachweisbarer Form zu erklären, ob sie den angebotenen Bauplatz erwerben wollen.

Nach verbindlicher Erklärung der Kaufabsicht, ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1% des Bauplatzkaufpreises zu entrichten.

Der Bauplatz wird bei Einhaltung der Fristen für maximal 9 Monate (gerechnet ab dem Datum der verbindlichen Erklärung der Kaufabsicht) reserviert. Innerhalb des Reservierungszeitraums ist vom Bewerber ein **vollständiger** Antrag auf Baugenehmigung (oder alternatives Baurechtsverfahren) zu stellen. Der Reservierungszeitraum kann maximal **einmal** um 3 Monate und gegen Zahlung einer weiteren Reservierungsgebühr in Höhe von 1% des Kaufpreises verlängert werden. Die Frist zur Zahlung der weiteren Reservierungsgebühr zur Verlängerung der Reservierungsfrist beträgt ebenfalls 14 Tage, gerechnet ab Bestätigung der Verlängerung der Reservierungsfrist durch die Stadtverwaltung. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen der Reservierungsgebühr ist jeweils der Tag der Wertstellung und Verfügbarkeit auf dem Empfängerkonto.

Sind die oben genannten Fristen eingehalten und das jeweilige Bauvorhaben genehmigungsfähig, vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge. Die entrichtete Reservierungsgebühr wird vollständig als Anzahlung mit dem späteren Kaufpreis verrechnet.

Nach erfolglosem Ablauf einer der oben genannten Fristen oder nach Rückgabe des Bauplatzes gilt die Bewerbung automatisch als zurückgenommen und die Stadt kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen bzw. reservierten Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. **Eine Erstattung von bereits entrichteten Reservierungsgebühren erfolgt in diesem Fall nicht.** Der Bewerber kann auch dann keine Erstattung von Reservierungsgebühren verlangen, wenn ein Kaufvertrag aus anderen Gründen nicht zustande kommt, die die Stadt nicht selbst zu vertreten hat (fehlende Finanzierung, eigenständige Rückgabe des reservierten Bauplatzes, etc.)

6. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen, die auf der Homepage der Stadt Neckarsulm und beim Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft einsehbar sind. 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 Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Neckarsulm zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit Unterzeichnung des Kaufvertrages. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt

7. Die Bewerber willigen mit Ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt, bzw. dass der Gemeinderat im Anschluss an das Vergabeverfahren darüber informiert wird, welche Bewerber den Zuschlag für einen Bauplatz erhalten haben (Datenschutzgrundverordnung).

§ 4 Vergabekriterien

1.) Soziale Kriterien:

1.1. Familienstand:

Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG:	10 Punkte
Alleinstehend, ledig, geschieden, getrennt lebend, verwitwet:	0 Punkte

1.2. Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder.

1 Kind:	10 Punkte
2 Kinder:	15 Punkte
3 Kinder (und mehr):	20 Punkte

1.3. Alter des im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden jüngsten minderjährigen Kindes

(Es gilt das Alter bei Beginn der Bewerbungsfrist)

bis 6 Jahre	15 Punkte
6 bis 10 Jahre	10 Punkte
11 bis 18 Jahre	5 Punkte

1.4 Junger Bewerber

(Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen gilt der jüngste Bewerber als Maßgebend. Der Bewerber muss auch Käufer sein)

18-35 Jahre (Es gilt das Alter bei Beginn der Bewerbungsfrist)	10 Punkte
--	-----------

Maximal erreichbare Punktzahl nach sozialen Kriterien **55** Punkte.

2.) Ortsbezogene Kriterien

2.1. Hauptwohnsitz in Neckarsulm, Amorbach, Dahenfeld oder Obereisesheim

Seit mind. 3 Jahren ab Ausschreibungsbeginn	10 Punkte
Seit mind. 5 Jahren ab Ausschreibungsbeginn	20 Punkte

Früherer ununterbrochener Hauptwohnsitz in Neckarsulm (und Wegzug innerhalb der letzten drei Jahre vor Ausschreibungsbeginn) für mind. 3 Jahre	5 Punkte
für mind. 5 Jahre	10 Punkte

(Bewerben sich zwei oder mehr Personen gemeinsam, wird die längste Dauer eines der beiden Bewerber angerechnet. Es zählen die Meldedaten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neckarsulm)

2.2. Arbeitsplatz (Haupterwerb) in Neckarsulm

Seit mind. 1 Jahr ab Ausschreibungsbeginn	5 Punkte
Seit mind. 3 Jahren ab Ausschreibungsbeginn	10 Punkte

(Bewerben sich zwei oder mehr Personen gemeinsam, wird die längste Dauer des Arbeitsverhältnisses eines der Bewerber angerechnet. Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit). Bei Selbständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss im Stadtgebiet liegen. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.)

2.3. Ehrenamtliches Engagement (Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in Neckarsulm inkl. Ortsteilen)

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als

- Mitglied des Gemeinderats der Stadt Neckarsulm
- Mitglied des Ortschaftsrats in Dahenfeld oder Obereisesheim
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Neckarsulm
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe*) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe*) in einer sozial-karitative Einrichtung (z.B. Rotes Kreuz, Caritas, usw.),
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat)

Seit mind. 5 Jahren ab Ausschreibungsbeginn	5 Punkte
Seit mind. 10 Jahren ab Ausschreibungsbeginn	10 Punkte

*Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:

- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder
- Tätigkeit z.B. als Übungsleiter in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand unterzeichnet)

2.4. Punkte für eingebrachte Flächen im Baugebiet

Hat ein Bewerber Flächen (Bauerwartungsland zum Zwecke der Erschließung) im Baugebiet, in dem er sich auf einen Bauplatz bewirbt, an die Stadt verkauft, erhält er pro 100 m² eingebrachte Fläche einen Punkt. Maximal jedoch 10 Punkte.

Die Punkte von eingebrachten Flächen entfallen, wenn der Bewerber auf andere Art und Weise bereits einen Bauplatz im Baugebiet erhalten hat (Umlegung, Vorkaufsrecht oder Ähnliches).

1-10 Punkte

Maximal erreichbare Punktzahl nach ortsbezogenen Kriterien **50 Punkte**

Maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl 105 Punkte

§ 5 Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinie tritt mit Beschluss durch den Gemeinderat in Kraft. Alle bisher angewandten Vergabekriterien und Vergaberegulungen für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Neckarsulm zur Bebauung mit Einzelhäusern (Ein- / Zweifamilienhäusern), und Doppelhaushälften treten gleichzeitig außer Kraft.

Neckarsulm, den 16.05.2024



Steffen Hertwig
(Oberbürgermeister)