

Richtlinie der Stadt Halle (Westf.) zur Vergabe kommunaler Baugrundstücke

(Basierend auf dem Ratsbeschluss vom 14.12.2022)

1. Präambel

Die Stadt Halle (Westf.) strebt mit dieser Vergaberichtlinie eine sozial ausgewogene, familienfreundliche und stadtverträgliche Vergabe kommunaler Baugrundstücke an. Ziel ist es, unter Berücksichtigung demografischer, sozialer sowie lokaler und gemeinwohlorientierter Aspekte, Baugrundstücke für den Eigenheimbau in geregelter und transparenter Weise bereitzustellen. Zur Anwendung kommt dabei ein objektiv nachvollziehbares Punktesystem. Die Vergabe erfolgt ausschließlich für die Errichtung von selbst genutztem Wohneigentum. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Bewerbung und das Verfahren werden vollständig über die digitale Plattform Baupilot abgewickelt.

2. Gendering

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht.

3. Geltungsbereich

Die Vergaberichtlinie gilt für alle im Rahmen städtischer Wohnbauentwicklungen vorgesehenen Einzelhausgrundstücke und Doppelhaushälften, die zur Bebauung mit selbstgenutzten Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften bestimmt sind. Sie findet keine Anwendung auf Grundstücke für gewerbliche Nutzung, Mehrfamilienhausbau oder Bauträgerflächen.

4. Bekanntmachung und Veröffentlichung

Die Vergabe von Baugrundstücken wird öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung erfolgt:

- auf der städtischen Website,
- sowie über das Bauplatzportal www.baupilot.com.

Auf dem Bauplatzportal finden sich alle relevanten Informationen, Bewerbungsfristen und die Möglichkeit zur Registrierung.

5. Bewerbungsverfahren

Bauinteressierte können sich online über Baupilot registrieren und erhalten mit Beginn der Vermarktung Zugriff auf die Bewerbungsunterlagen. Die Bewerbung erfolgt ausschließlich digital über die Plattform. Alle geforderten Nachweise und Formulare sind vollständig über das Baupilot-Portal hochzuladen. Eine Bewerbung ist nur gültig, wenn alle zwingend erforderlichen Unterlagen fristgerecht eingereicht werden. Für die Zulassung zum Bewerbungsverfahren ist die Vorlage der Finanzierungsbestätigung zwingend erforderlich.

6. Zugangsvoraussetzungen

Antragsberechtigt sind alle volljährigen, voll geschäftsfähigen natürlichen Personen, die auf dem Grundstück ein selbstgenutztes Eigenheim errichten möchten. Nicht bewerbungsberechtigt sind juristische Personen sowie Personen, die im Namen Dritter bauen oder das Grundstück weiterveräußern wollen. Pro Person ist nur eine Bewerbung zulässig. Eine Mehrfachbewerbung – etwa als Einzelperson und zusätzlich in einer Paarbewerbung – ist ausgeschlossen.

Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz müssen einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben müssen sich auch eheähnliche Lebensgemeinschaften. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

7. Bewerbungsform (Einzelbewerbung oder gemeinsame Bewerbung)

Antragsteller können eine oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige und voll geschäftsfähige Personen sein (Bewerber und Mitbewerber bzw. Bewerbung als Paar).

Bei zwei Antragstellern müssen beide Antragsteller Vertragspartner / Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden (notarielle Eintragung ins Grundbuch). Es müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Kommune werden.

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Alle Käufer müssen die in den Vergaberichtlinien genannten Verpflichtungen übernehmen.

8. Punktevergabe

- Nur Antragsteller können Punkte erzielen.
- Antragsteller können auch indirekt Punkte erzielen (Bsp: für Kinder, pflegebedürftige Personen, Angehörige etc.)

Genauer geht aus den jeweiligen Fragen im Fragebogen bzw. auch aus dem Bewertungsschema / Kriterientabelle (Kriterien und ihre punktebasierte Bewertung) hervor.

- Sollen auch für den Ehepartner oder Lebenspartner des Einzelbewerbers i. S. d. LPartG oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher, nichtehelicher oder sonstiger auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine gemeinsame Bewerbung (Bewerber und Mitbewerber) abgegeben werden.

- Bei zwei Antragstellern antwortet bei den einzelnen Fragen der Antragsteller mit der höheren Ausprägung, der also die weitergehende Bepunktung erzielt.

Beispiel bei positiver Bepunktung:

Der Bewerber hat sich im Jahr 2024 erstmalig in die Interessentenliste der Stadt Halle (Westf.) eingetragen. Der Mitbewerber hat sich bereits im Jahr 2022 in die Interessentenliste

eingetragen.

In diesem Falle ist die Antwortmöglichkeit des Mitbewerbers anzugeben.

Ergebnis: Der Bewerber erzielt durch seine Antwortauswahl 1 Punkt. Der Mitbewerber erzielt durch seine Antwortauswahl 3 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit des Mitbewerbers mit 3 Punkten angegeben und bewertet.

Beispiel bei negativer Bepunktung:

Der Bewerber hat Wohneigentum innerhalb der Kommune. Der Mitbewerber hat kein Wohneigentum.

In diesem Falle ist die Antwortmöglichkeit des Bewerbers anzugeben

Ergebnis: Der Bewerber erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. Der Mitbewerber erzielt durch seine Antwortauswahl 30 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit des Bewerbers mit 0 Punkten angegeben und bewertet.

Bei bestimmten Kriterien, wie z. B. Wohneigentum oder Grundstückseigentum, kann also bereits vorhandenes Eigentum auch nur eines Antragstellers zu Punkteabzug / Minusbepunktung führen.

9. Vergabeverfahren

Zweiteiliges Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bzw. die gesamte Ausschreibung bewerben. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktzahl mit einer zugelassenen Bewerbung zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage).

Bewerbungsphase (1. Teil)

9.1 Bewerbung und Auswertung

9.1.1. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform Baupilot. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

9.1.2 Entsprechend der Auswertung der zulässigen Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Der / die Antragsteller mit der höchsten Punktezahl erhält / erhalten das Erstauswahlrecht.

9.1.3 Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

Zuteilungsphase (2. Teil)

9.2. Prioritätenabfrage

9.2.1 Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Kommune gesetzten Frist abzugeben.

9.2.2 Der Bewerber der erstplatzierten Bewerbung kann eine Priorität abgeben, der Bewerber der zweitplatzierten Bewerbung kann zwei Prioritäten abgeben u.s.w. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

9.2.3 Sollten Antragsteller einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Wurde die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft, und kann aufgrund dessen kein Grundstück zugeteilt werden, gilt die Bewerbung ab diesem Zeitpunkt als zurückgenommen.

9.2.4 Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

9.3. Vorläufige Zuteilung / Reservierung

9.3.1 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Antragsteller über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze (Reservierung) informiert/ die Reservierungen ausgesprochen und die Kaufabsicht abgefragt.

9.3.2 Erfolgt innerhalb der dafür gesetzten Frist keine Äußerung des Bewerbers, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

9.4. Nachrückverfahren

9.4.1 Sollten mehr zulässige Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Antragsteller, die für eine Zuteilung zugelassen werden können, jedoch zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

9.4.2 Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein weiterer Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie bereits ab Punkt 9.2.1 beschrieben.

9.4.3 Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.

9.4.4 Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

9.5. Endgültige Zuteilung

Über die endgültige Zuteilung entscheidet der Bürgermeister. Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Kommune mit den Antragstellern der eingereichten Bewerbungen, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, und welche ihre Kaufabsicht entsprechend geäußert haben, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

10. Vergabekriterien

Die Kriterien zur Bewertung der Bewerbungen sowie deren Punktegewichtung sind in einer separaten Anlage als Tabelle dieser Richtlinie beigelegt. Bewertet werden u. a. Wohnsituation, Bewerbungsdauer, Alter, Kinderanzahl, Arbeitsplatz in Halle, Feuerwehrmitgliedschaft und Kassenarztstatus. 10 % der Grundstücke werden im Losverfahren vergeben. Die Verlosung findet nach Ablauf des Vergabeverfahrens von 17 Grundstücken statt. Die verbleibenden zwei Grundstücke werden sodann per Losverfahren vergeben.

11. Nachweise zu Angaben im Fragebogen

Die der Bewerbung beizufügenden Nachweise sind im Bewerberfragebogen direkt bei den einzelnen Fragen oder über Verweis auf Vergaberichtlinien und / oder Kriterientabelle genannt. Bei fehlendem Nachweis kann die Angabe im Bewerberfragebogen entsprechend nicht gewertet werden. Dies kann zu Punkteverlust führen. Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen und Nachweise ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten zu den gemachten Angaben im Fragebogen erforderliche Nachweise bis zum Ende der Bewerbungsfrist nicht vorliegen, so können Angaben nur entsprechend der vorgelegten gültigen Nachweise gewertet werden. Bei Nichtvorlage der Finanzierungsbestätigung kann die Bewerbung nicht gewertet werden.

Auch nach Absenden Ihrer Bewerbung sind noch Uploads möglich, bis zum Ablauf der angegebenen Frist. Dazu einfach unter "Mein Konto" -> "Meine Anfragen" Ihre Bewerbung aufrufen und unter "Dokumente bearbeiten" die Uploads vornehmen. (Max. Dateigröße 10 MB pro Datei). Ende der Einreichungsfrist für Unterlagen und Nachweise ist Ende der Bewerbungsfrist.

12. Zwingend erforderliche Unterlagen (Finanzierungsbestätigung)

Zwingend erforderlich ist ein Finanzierungsnachweis / Nachweis liquider Eigenmittel eines inländischen Kreditinstitutes, der die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens einschließlich des Grundstückskaufs zusichert.

Der Finanzierungsnachweis / Nachweis liquider Eigenmittel darf nicht älter als 8 Wochen sein zum Ende der Bewerbungsfrist!

ACHTUNG! Liegt die Finanzierungsbestätigung nicht bis zum Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Hinweis: BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Stadt Halle (Westf.) und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Stadt Halle (Westf.) hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der EU Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Stadt Halle (Westf.) einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

13. Bauverpflichtung und Zweckbindung

Der Baubeginn muss spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Kaufvertragsabschluss erfolgen. Das Gebäude muss innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig hergestellt sein.

14. Datenschutz

Alle Daten werden gemäß DSGVO verarbeitet. Die Plattform Baupilot agiert als technischer Dienstleister im Auftrag der Stadt Halle (Westf.).

Anlage

Vergabekriterien zur Bewertung der Bewerbungen (Punktematrix) – wird gesondert beigelegt.