

Vergaberichtlinien

für die Vermarktung von städtischen Grundstücken im Baugebiet „Daistler III“ in Neuenstadt und Flst. 863 in Bürg

1. Präambel

Die Stadt Neuenstadt a. K. verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten¹. Mit dem Verkauf von städtischen Bauplätzen möchte die Stadt Neuenstadt a. K. den privaten Wohnungsbau fördern und es insbesondere Familien ermöglichen, Eigentum zu erwerben.

Die Stadt Neuenstadt a. K. setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (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 Gemeinde, die Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur im städtischen Umfeld und auch in der dörflichen Struktur der Teilorte 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 Neuenstadt a. K. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

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

Die Bauplatzvergabeberichtlinien der Stadt Neuenstadt a. K. 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).

Die Stadt Neuenstadt a. K. berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des

¹ Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Erstwohnsitzes“ 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 – mitunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen. Es können maximal 200 Punkte erreicht werden. Die Punkte für Ortsbezugskriterien werden dabei auf 50 Prozent der zu erreichenden Gesamtpunktzahl (100 Punkte) begrenzt, um der Vorgabe der Europäischen Union gerecht zu werden. Daher ist es nicht erforderlich, alle Ortsbezugskriterien zu erfüllen, um die maximal mögliche Punktzahl von 100 Punkten zu erreichen.

Die Stadt Neuenstadt a. K. verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde 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 Neuenstadt a. K. gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Neuenstadt a. K. bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde 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 sowie besondere familiäre Strukturen, wie Alleinerziehende und in häuslicher Gemeinschaft lebende Paare, 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 Neuenstadt a. K. 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. Caritas, Diakonisches Werk, Malteser Hilfsdienst, Johanniter, Heilsarmee, Rotes Kreuz, Arbeiterwohlfahrt, Paritätischer Wohlfahrtsverband), 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 Neuenstadt a. K. in den vergangenen fünf Jahren in der Stadt Neuenstadt a. K. verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Das Ehrenamtliche Engagement im Bereich Katastrophenschutzdienst wird punktemäßig gesondert und unabhängig davon berücksichtigt, ob sich die Bewerberinnen und Bewerber in der Gemeinde selbst oder außerhalb der Gemeinde im aktiven ehrenamtlichen Einsatz als Helfer des Katastrophenschutzes (vgl. § 11 Abs.1 LKatSG) in einer Organisation, die als Träger der Katastrophenhilfe i. S. d. § 9 Abs. 1 LKatSG im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz mitwirkt (z. B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, DLRG, etc.), engagieren. Dies in der Erwartung, dass diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits im Bereich Katastrophenschutz engagieren, dieses Engagement auch in der Gemeinde fortsetzen 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 Neuenstadt a. K. 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 Neuenstadt a. K. die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Stadt im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Stadt. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines kommunalen Bauplatzes abgeleitet werden.

Die nachstehenden Richtlinien für die Vergabe der Bauplätze und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern transparent und nachvollziehbar zu gestalten. Über die Zuteilung der Grundstücke entscheidet immer endgültig der Gemeinderat der Stadt Neuenstadt a. K.

2. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinien finden zur Förderung des privaten Wohnungsbaus Anwendung für die Vergabe folgender städtischer Bauplätze:

- Baugebiet „Daistler III“ in Neuenstadt (Bauplätze: Flst. 4610, 4611, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4620, 4621, 4622, 4626, 4627, 4631, 4632, 4636, 4637, 4638, 4639, 4640, 4641, 4642, 4650, 4651, 4652, 4653, 4654, 4658, 4659, 4660, 4661, 4662, 4663, 4664, 4665, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670, 4672, 4673, 4674, 4675)
- Bauplatz Flst. 863 in Bürg

3. Zugangsvoraussetzungen

- 3.1 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart. Die Verteilung erfolgt grundsätzlich an die Personen, die Interesse an einem städtischen Bauplatz haben. Kommen mehrere Interessenten für den Erwerb eines Bauplatzes in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach den in Ziffer 5 genannten Kriterien.
- 3.2 Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung durch ein inländisches Kreditinstitut für Grundstück und Baukosten in Höhe eines plausiblen Betrags, mindestens über 500.000 €, vorzulegen. Alternativ können Eigenmittel nachgewiesen werden. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 3.3 Eine Bewerbung kann von einer volljährigen Person (Einzelbewerbung) oder von zwei volljährigen Personen gemeinsam eingereicht werden (Bewerbung als Paar). Reicht eine Person eine Einzelbewerbung und eine Paarbewerbung ein, geht die Einzelbewerbung in der Paarbewerbung auf und die Einzelbewerbung bleibt unberücksichtigt. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Kommune werden. Für Bauherrngemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhausgrundstücken gilt zusätzlich Ziffer 7.1 dieser Vergaberichtlinie.
- 3.4 Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- 3.5 Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitangaben ist der Bewerbungsstichtag, bis zu dem die Abgabe einer Bewerbung zulässig ist.

4. Vergabeverfahren

- 4.1 Interessierte können sich auf eine Interessentenliste bei der Stadt Neuenstadt a. K. oder direkt auf der Internetseite des Unternehmens Baupilot GmbH (www.baupilot.com/neuenstadt) eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Beginn der Vermarktung informiert. Bewerbungen werden erst ab Veröffentlichung des Verfahrensbeginns angenommen.
- 4.2 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage der Stadt Neuenstadt a. K. (www.neuenstadt.de) und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
- 4.3 Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist, bevorzugt elektronisch über die Seite www.baupilot.com (nachfolgend Baupilot genannt), einzureichen. Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung schriftlich bei der Stadt Neuenstadt einzureichen. Das Bewerbungsformular und alle Unterlagen, die auch digital zur Verfügung gestellt werden, können hierfür bei der Stadt zu den regulären Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen, abgeholt oder angefordert werden.
- 4.4 Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung per E-Mail oder, wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt, auch schriftlich bestätigt. Bei einer Einreichung über die Homepage Baupilot erfolgt die Bestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.
- 4.5 Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen bzw. nicht fristgerecht über das Portal von Baupilot an die Stadt übermittelt wurden, werden ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat dies nicht zu vertreten.
- 4.6 Dem Bewerbungsbogen sind die aufgeführten Nachweise oder Erklärungen zu den Bewertungskriterien beizulegen. Diese Nachweise bestätigen die von den Bewerbern hinsichtlich der Bewertungskriterien angegebenen persönlichen oder familiären Umstände. Als Nachweise oder Erklärungen sind die aufgeführten Dokumente zulässig oder Dokumente, die in gleichwertiger Weise einen Nachweis der angegebenen persönlichen oder familiären Umstände erbringen. Die Kommune kann im Lauf des Verfahrens weitere Nachweise anfordern, wenn dies für die Durchführung des Verfahrens erforderlich ist. Zweifel an den Nachweisen oder Erklärungen oder deren mangelnde Beleg- bzw. Aussagekraft gehen zu Lasten des Bewerbers. In diesem Fall werden die jeweiligen Kriterien mit 0 (null) Punkten bewertet. Im Übrigen wird auf den Ausschluss bei unvollständigen oder unrichtigen Angaben hingewiesen.

5. Grundstücksvergabeprozess

- 5.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.com.

- 5.2 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums, der im Rahmen der Ausschreibung nach Ziffer 4.2 dieser Bauplatzvergaberichtlinien bekanntgegeben wird, eingereicht werden. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform www.baupilot.com wird per E-Mail bestätigt.
- 5.3 Bei einer Bewerbung als Paar werden die Angaben desjenigen Mitbewerbers berücksichtigt, die sich günstiger auf die Punktzahl auswirken.

Erklärungsbeispiel zur Paarbewerbung: Der Bewerber wohnt seit 3 Jahren mit seinem Hauptwohnsitz in der Kommune. Sein Mitbewerber seit 4 Jahren. Bei der Antwortauswahl darf die Angabe "Seit 4 Jahren" (Antwort des Mitbewerbers) gewählt werden.

- 5.4 Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- 5.5 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Stadtverwaltung Neuenstadt in Abstimmung mit der Plattform www.baupilot.com alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatz-Vergaberichtlinie aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.
- 5.6 Für Bauherrengemeinschaften zur gemeinsamen Bebauung von Doppelhausgrundstücken gilt zusätzlich Ziffer 7.3 dieser Vergaberichtlinien.
- 5.7 Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze: Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen. Dieser wird ihm dann zugeteilt, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze der Stadt 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.

- 5.8 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.

- 5.9 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist 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 Neuenstadt.
- 5.10 Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer dann gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 5.11 Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Stadtverwaltung mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

6. Nachrückverfahren

- 6.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
- 6.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine weitere Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.
- 6.3 Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen. Allgemeiner Hinweis: In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessenten/ Bewerber werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt.

7. Verfahren bei Doppelhausgrundstücken für Bauherrengemeinschaften

- 7.1 Auf Doppelhausgrundstücke können sich nur bereits bestehende Bauherrengemeinschaften (= Baugruppen) bewerben. Bewerbungen ohne Bauherrengemeinschaft können nicht berücksichtigt werden. Eine Bauherrengemeinschaft darf maximal aus 2 Haushalten bestehen. Jeder Haushalt darf sich nur in einer Bauherrengemeinschaft bewerben.
- 7.2 Die maximal zwei Haushalte der Bauherrengemeinschaft (Einzelpersonen und/oder Paare) geben jeweils eine eigene Bewerbung getrennt voneinander ab. Die Bauherrengemeinschaft gibt sich einen gemeinsamen Namen für ihre Baugruppe (z. B. „Haus-für-zwei“ oder „Gartenfreunde“ o. ä.). Dieser Name ist im Bewerberfragebogen anzugeben, damit die Teilnehmer der Baugruppe einander zugeordnet werden können.

Im Bewerberfragebogen ist ein gemeinsamer Ansprechpartner für die Baugruppe anzugeben, dieser muss selbst auch Bewerber sein. Der Ansprechpartner muss aus technischen Gründen im Bewerberfragebogen unter „Bewerber“ eingetragen sein, also nicht bei „Mitbewerber“.

- 7.3 Die von den Teilnehmern der Bauherrengemeinschaft (Baugruppe) erzielten Punkte werden für die Rangliste addiert. Die einzelnen Bewerbungen der Bauherrengemeinschaften (Baugruppen) werden fortan als gemeinsame Bewerbung betrachtet und als eine Bewerbung auf der Rangliste geführt.
- 7.4 Die Prioritätenabfrage erfolgt bei dem im Bewerberfragebogen angegebenen Ansprechpartner der Baugruppe. Die betreffenden Ansprechpartner der Baugruppe werden aufgefordert, die Auswahl ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Abgabefrist abzugeben.
- 7.5 Scheidet ein Haushalt der Baugruppe im Laufe des Bewerbungs- bzw. Vergabeverfahrens aus, so gelten beide Bewerbungen der Baugruppe als zurückgenommen und können im laufenden Vergabeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.
- 7.6 Die jeweiligen Hälften (A und B) der Doppelhausgrundstücke werden als eigene Grundstücke vermessen und jeweils in einem eigenen Kaufvertrag veräußert. Die beiden Kaufverträge der Baugruppe werden bei einem gemeinsamen Termin abgeschlossen.

8. Kriterien

Alle Ortsbezugskriterien (Nr. 1-3) haben bereits für sich betrachtet eine hohe Relevanz zur Erreichung des in der Präambel verfolgten Ziels, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mitunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten. Aufgrund dessen wird den Ortsbezugskriterien vorliegend eine im Vergleich zu den übrigen Kriterien (Nr. 4-8) jeweils höhere maximal erreichbare Punktzahl zugeordnet. Um der Vorgabe der Europäischen Union in den Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017 gerecht zu werden, erfolgt jedoch – mit Blick auf die mit den übrigen Kriterien (Nr. 4-8) maximal zu erreichende Punktzahl von 100 Punkten – bei den Ortsbezugskriterien (Nr. 1-3) eine Deckelung auf eine maximal erreichbare Punktzahl von 100. Somit können bei vollständiger Erfüllung aller Kriterien (Nr. 1-8) insgesamt maximal 200 Punkte erreicht werden.

Lfd. Nr.	Kriterien	Punktzahl
Kriterien mit Ortsbezug		
1	Dauer des Wohnsitzes in Neuenstadt a. K.	
	Aktueller und ehemaliger Hauptwohnsitz in Neuenstadt a. K. bei vollen Jahren bis zum Bewerbungstichtag innerhalb der letzten 5 Jahre	
		1 Jahr 12
		2 Jahre 24
		3 Jahre 36
		4 Jahre 48
		5 Jahre 60
2	Arbeitsplatz in Neuenstadt a. K.	
	Erwerbstätigkeit als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender im Gemeindegebiet bei vollen Jahren bis zum Bewerbungstichtag innerhalb der letzten 5 Jahre. Mindestens eine halbe Vollzeitstelle.	
		1 Jahr 8
		2 Jahre 16
		3 Jahre 24
		4 Jahre 32
		5 Jahre 40
	Erforderlicher Nachweis: <i>Bestätigung des Arbeitgebers über Dauer des Bestehens sowie Art und Umfang des Arbeitsverhältnisses, Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i>	
3	Ehrenamtliches Engagement	
	Ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt Neuenstadt a. K. im sportlichen, kulturellen, sozialen oder karitativen Bereich, bei vollen Jahren bis zum Bewerbungstichtag innerhalb der letzten 5 Jahre:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe in einem ortsansässigen, im Vereinsregister eingetragenen Verein (z. B. Vereinsvorstand, Übungsleiter, Jugendtrainer usw.) • Mitgliedschaft in einem Leitungsgremium oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z. B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter) • Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation (z. B. Caritas, Diakonisches Werk, Malteser Hilfsdienst, Johanniter, Heilsarmee, Rotes Kreuz, Arbeiterwohlfahrt, Paritätischer Wohlfahrtsverband) • Mitglied des Ortschafts- oder Gemeinderats in der Stadt Neuenstadt a. K. 	
		1 Jahr 10
		2 Jahre 20
		3 Jahre 30
		4 Jahre 40
		5 Jahre 50

<p>Hinweis: Als Sonderaufgabe gelten insbesondere leitende Funktionen sowie arbeitsintensives Engagement (mind. 3 Wochenstunden). Die Wertung des Ehrenamts im Blaulichtbereich erfolgt bei Nr. 7.</p> <p>Erforderlicher Nachweis: Bestätigung durch Verein/öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaft/sozial-karitative Organisation/Stadt Neuenstadt a. K. über Dauer der Mitgliedschaft bzw. Tätigkeit. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein sind insbesondere erforderlich: Bei Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft ein Auszug aus dem Vereinsregister oder bei Tätigkeit z. B. als Übungsleiter in einem Sportverein der Nachweis durch den Vereinsvorstand. Mehrere Funktionen in einem Verein bzw. einer Organisation, die während derselben Zeitdauer „zeitgleich“ ausgeübt wurden, können nicht addiert werden (Beispiel: Zeitgleiche Mitgliedschaft im Vorstand und Tätigkeit als Übungsleiter eines Sportvereins).</p>	
Erreichbare Punkte aus Kriterien mit Ortsbezug	150
Deckelung der Kriterien mit Ortsbezug auf maximal	100

Lfd. Nr.	Kriterien	Punktzahl
Sozialkriterien		
4	Familienstand	
	<p>Ehepaar/eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG/eheähnliche Lebensgemeinschaft/Alleinerziehende</p> <p>Erforderlicher Nachweis bei Hauptwohnsitz außerhalb von Neuenstadt: Erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Familienstand und der Ehepartner/Lebenspartner hervorgeht, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis der EU. Bei eheähnlicher Lebensgemeinschaft: Meldebescheinigung mit gleichem Wohnsitz für den Zeitraum von 6 Monaten bis zum Ausstellungsdatum der Bescheinigung. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</p>	15
5	Kinder	
	<p>Zum Haushalt gehörende Kinder (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres), für die vom Bewerber nachweislich Kindergeld nach dem Einkommenssteuergesetz oder nach dem Bundeskindergeldgesetz bezogen wird.</p>	
		1 Kind 30
		2 Kinder 35
		3 und/oder mehr Kinder 40
	<p>Erforderlicher Nachweis: Als Nachweis ist ein Nachweis des Geldeingangs auf dem Konto des Bewerbers vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Eine bestehende Schwangerschaft wird als Kind „angerechnet“ (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis in Form einer ärztlichen Bescheinigung beizufügen).</p>	

6 Pflege und Behinderungsgrad	
Je Grad der Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers und/oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden und mit Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen:	
Grad der Behinderung (GdB) von 50 bis 70 % und/oder Pflegegrad 1 oder 2	10
Grad der Behinderung (GdB) von mind. 80 % und/oder Pflegegrad 3, 4 oder 5	15
Hinweis: <i>Eine Kumulation von GdB und Pflegegrad ist nicht zulässig. Es wird die höhere Punktzahl gewertet. (Beispiel: GdB von 50 % und Pflegegrad 3 <u>einer</u> Person ergibt Punktezahl 15).</i>	Max. 15
Erforderlicher Nachweis:	
<ul style="list-style-type: none"> • Grad der Behinderung (GdB): Schwerbehindertenausweis • Pflegegrad: Nachweis über den Pflegegrad (z. B. Bestätigung der Pflegekasse) • bei Hauptwohnsitz außerhalb von Neuenstadt: Der Nachweis ist durch eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Hauptwohnsitz des Bewerbers als auch eines oder mehrerer Angehörigen hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. 	
7 Ehrenamtliches Engagement im Katastrophenschutz	
Für eine Tätigkeit des Bewerbers im ehrenamtlichen Einsatz als aktives Mitglied in einer im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz tätigen Einrichtung, Behörde, Organisation (z. B. Freiwillige Feuerwehr, THW, DLRG, DRK) seit mind. 1 vollem Jahr bis zum Bewerbungstichtag.	30
Erforderlicher Nachweis: <i>Aktuelle Bestätigung der im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz tätigen Einrichtung, Behörde, Organisation über die Tätigkeit des Bewerbers im aktiven ehrenamtlichen Einsatz.</i>	
8 Vorhandenes Eigentum im Gemeindegebiet	
Bewerber, die zum Bewerbungstichtag Eigentümer eines Einfamilien- oder Doppelhauses oder eines unbebauten Baugrundstücks (geeignet zur Bebauung mit einem Wohnhaus) sind, erhalten Abzug. Eigentum außerhalb des Gemeindegebiets bleibt unberücksichtigt.	- 20
Erreichbare Punkte aus Sozialkriterien	100

9. Besondere Vertragsbestimmungen

- 9.1 Der Kaufpreis ist zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Kaufvertragsabschluss.
- 9.2 Der Bauplatz ist innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (Fertigstellung eines bezugsfertigen Wohnhauses gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes). Der Bauplatz darf weder ganz, noch teilweise weiter veräußert werden, ohne dass auf ihm ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet wurde.

Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen steht der Stadt Neuenstadt ein Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

- 9.3 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Der Erwerber verpflichtet sich, das zu errichtende Gebäude nach dessen Fertigstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von zwei Jahren selbst zu beziehen und persönlich zu nutzen (Selbstbezugsverpflichtung).

Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen steht der Stadt Neuenstadt ein Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft.

Neuenstadt a. K., den 29.09.2025

Andreas Konrad
Bürgermeister