

Vergabekriterien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken der Stadt Rutesheim

(Stand 16.09.2019)

1. Vorbemerkung:

Die Stadt Rutesheim möchte mit der Erschließung und dem Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen den privaten Wohnungsbau fördern und möglichst vielen jungen Familien die Verwirklichung des Wunsches nach der Errichtung eines Eigenheims ermöglichen.

Die nachstehenden Vergabekriterien dienen einer möglichst gerechten Bauplatzzuteilung nach den Zielsetzungen der Stadt Rutesheim.

Die Vergaberichtlinien gelten grundsätzlich für alle städtischen Bauplätze in bestehenden und künftigen Baugebieten der Stadt Rutesheim. Der Gemeinderat behält sich jedoch vor, die Erfahrungen aus der Vergabe von Bauplätzen nach diesen Kriterien in diese Richtlinien einzuarbeiten und für jedes zukünftige Baugebiet anzupassen und gegebenenfalls zu ändern. Sie gelten für einheimische und auswärtige Bewerber gleichermaßen. Mittels einer Punktevergabe, entsprechend den Richtlinien, ergibt sich eine Rangfolge unter den Bauplatzbewerbern gemäß derer die Bauplätze durch den Gemeinderat vergeben werden.

Bei der Festlegung der Verkaufspreise orientiert sich die Stadt im Regelfall nicht an den höchst erzielbaren Kaufpreisen. Es wird eine moderate Preisgestaltung angestrebt.

Der Gemeinderat entscheidet vorab, welche Bauplätze zu welcher Zeit ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung der Bauplätze erfolgt öffentlich über die Stadtnachrichten und die Internetseite der Stadt Rutesheim.

2. Antragsberechtigter Personenkreis:

- Jede natürliche und volljährige Person darf sich auf einen Wohnbauplatz der Stadt Rutesheim bewerben. Wohnbauplätze werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen oder falls ein städtisches Interesse dafür vorliegt möglich.
- Grundsätzlich darf sich jede Person bewerben, unabhängig vom derzeitigen und bisherigen Wohnort. Zielsetzung der Stadt Rutesheim ist es vorwiegend ortsansässigen Bürgern Wohnraum zu schaffen. Daher wird eine positive Gewichtung zugunsten einheimischer Bewerber vorgenommen.
- Von der Vergabe eines Bauplatzes ausgeschlossen werden Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder eines Wohnbauplatzes sind. Ausgenommen hiervon sind Bewerber die ihre Immobilie zur Finanzierung des Bauvorhabens einsetzen, indem sie ihre Immobilie veräußern. Die Umstände weswegen eine bestehende Immobilie nicht veräußert werden kann, ist von untergeordneter Bedeutung. Das heißt im Umkehrschluss, die Regel wird eng ausgelegt und der Verkauf trotz widriger Umstände gefordert.
- Als Wohnbauplatz im Sinne dieser Richtlinie gelten auch baureife Grundstücke mit gesicherter Erschließung, für die eine Baugenehmigung gemäß § 30 oder § 34 BauGB

möglich ist. Einbezogen und damit von der Bewerbung ausgeschlossen wird das Eigentum von Ehegatten, Lebenspartnern, Baupartnern und Kindern.

- Zur Verbesserung der ärztlichen Versorgung werden Fachärzte, die eine Facharztpraxis im Stadtgebiet der Stadt Rutesheim eröffnen oder übernehmen, vorrangig berücksichtigt. Die Absicht, eine Facharztpraxis zu übernehmen oder zu eröffnen, muss konkret durch einen Vertrag oder konkrete Pläne nachgewiesen werden.

3. Verkaufsbedingungen:

- Grundsätzlich entscheidet der Gemeinderat über die Vergabe der Bauplätze. Er kann diese Entscheidung auf den Bürgermeister/in und die Verwaltung übertragen.
- Bei der Ausschreibung der neu erschlossenen Bauplätze legt die Stadtverwaltung eine Frist zur Bauplatzbewerbung fest.
- Die Antragsformulare, die von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt werden, sind vollständig und wahrheitsgemäß innerhalb der festgesetzten Frist bei der Stadtverwaltung einzureichen. Bewerbungen bzw. Antragsformulare die nach der festgesetzten Frist eingereicht werden, werden nicht berücksichtigt.
- Die Bauplatzinteressenten erhalten folgende Bewerbungsunterlagen:
 - Bewerbungsformular
 - Vergabekriterien für städtische Wohnbaugrundstücke
 - Unterlagen zum Baugebiet
 - Lageplan zum Baugebiet
 - Preis pro Quadratmeter Wohnbaugrundstück
- Bewerber die nachweislich falsche Angaben zu den vergaberelevanten Punkten machen, werden bei der Bauplatzvergabe nicht berücksichtigt.
- Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude auf dem Bauplatz errichtet hat und dies auch tatsächlich bezieht. In begründeten Einzelfällen (z. B. bei nicht selbst verschuldeten Bauverzögerungen) kann die Verlängerung dieser Frist durch die Stadt genehmigt werden.
- Die Vergabe ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht erklärt, dass er beabsichtigt, das auf dem Bauplatz zu erstellende Wohngebäude auf die Dauer von mindestens 10 Jahren ab Bezug durch ihn selbst zu bewohnen.
- Für die Verpflichtung zur Erstellung eines Wohngebäudes und zur Nutzung des Wohngebäudes verpflichtet sich der Bauplatzkäufer der Stadt Rutesheim ein Wiederkaufsrecht sowie eine Nachzahlungsrecht für 10 Jahre einzuräumen. Diese Rechte werden grundbuchrechtlich gesichert.
- Der Bauplatzkäufer verpflichtet sich das Baugrundstück nach Errichtung des Wohngebäudes innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nicht weiter zu veräußern. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem das Gebäude erstmalig bezogen wird.

- Zur Bewerbung um ein Baugrundstück muss die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens dargestellt werden. Zum Vertragsabschluss muss die Finanzierung nachgewiesen werden.
- Die Wohnbauplätze werden entsprechend den Vergabekriterien und einem Punktesystem vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
- Der Kaufvertrag muss innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach der verbindlichen Bauplatzzusage abgeschlossen werden. Nach Ablauf der Frist wird der Bauplatz dem nächstfolgenden bzw. nachrangigen Bauplatzinteressenten angeboten oder der Bauplatz wird neu ausgeschrieben. Dies gilt nur, soweit die Verzögerung vom Bewerber zu vertreten ist.
- Bei Grundstücken für Doppelhäuser müssen sich die beiden ausgewählten Bewerber vor Abschluss des Kaufvertrages über die Dachform, Trauf- und Firsthöhe im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen zur Bebauung mit dem Doppelhaus geeinigt haben. Die Bewerber teilen ihre Einigung der Stadt schriftlich mit. Einigen sich die beiden Bewerber nicht, so legt das Stadtbaamt die planungsrechtlichen Eckdaten für das Doppelhaus in Abstimmung mit dem punktzahlhöheren Bewerber fest. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los, mit welchem Bewerber das Stadtbaamt die planungsrechtlichen Eckdaten festlegt.
- Jeder Interessent kann sich auf höchstens zwei Baugrundstücke bewerben und Prioritäten als Zuteilungswunsch äußern.

4. Vergabekriterien und Punktesystem:

Unter den Bauplatzbewerbern wird eine Rangfolge gebildet, die sich aus dem nachfolgenden Punktesystem ergibt und die Zielsetzungen der Stadt Rutesheim widerspiegelt. Dem Bewerber mit der höchsten Punktzahl wird Priorität bei der Grundstücksauswahl eingeräumt. Bewerber ist, wer Eigentum am Grundstück erwerben möchte. Beabsichtigen mehrere Personen ein Grundstück zu erwerben, so wird nur eine Person als Bewerber berücksichtigt.

- **1 Punkt** erhalten Bewerber für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Bewerber in Rutesheim mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war. Punkte werden für maximal 25 Jahre vergeben.
- **1 Punkt** erhalten Bewerber für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Ehegatte, Lebenspartner oder Baupartner des Bewerbers in Rutesheim mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war. Punkte werden für maximal 25 Jahre vergeben.
- **1 Punkt** erhalten Bewerber für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Bewerber in Rutesheim seinen Arbeitsplatz hatte oder hat. Punkte werden für maximal 20 Jahre vergeben. Punkte werden nur für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vergeben. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen, vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, angemeldet sein. Der Sitz der Betriebstätte muss in Rutesheim liegen. Der Bewerber muss einen Nachweis dazu beilegen. Nicht gewertet wird eine nebenberufliche Tätigkeit. Bei zwei und mehr Beschäftigungsverhältnissen wird die zeitintensivste Beschäftigung gewertet.

- **1 Punkt** erhalten Bewerber für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Ehegatte, Lebenspartner oder Baupartner des Bewerbers in Rutesheim seinen Arbeitsplatz hatte oder hat. Punkte werden für maximal 20 Jahre vergeben. Punkte werden nur für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vergeben. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen, vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, angemeldet sein. Der Sitz der Betriebstätte muss in Rutesheim liegen. Der Bewerber muss einen Nachweis dazu beilegen. Nicht gewertet wird eine nebenberufliche Tätigkeit. Bei zwei und mehr Beschäftigungsverhältnissen wird die zeitintensivste Beschäftigung gewertet.
- **10 Punkte** erhalten Bewerber für ein langjähriges Ehrenamt. Als langjähriges Ehrenamt im Sinne dieser Vergabekriterien gelten Personen die sich seit mindestens 5 Jahren, innerhalb eines Rutesheimer Vereins, einer gemeinnützigen Organisation oder Kirche besondere ehrenamtliche Verdienste für die Stadt Rutesheim erworben haben. Die bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend. Der Bewerber muss einen Nachweis über die ehrenamtliche Tätigkeit vom Verein, der Organisation oder der Kirche beilegen. Die Punkte können nur einmal pro Bewerbung vergeben werden. Der ehrenamtlich Tätige muss zum Zeitpunkt der Bewerbung aktiv seiner ehrenamtlichen Tätigkeit nachkommen. Er muss regelmäßig, durchschnittlich einmal wöchentlich, für das Gemeinwohl tätig sein. Die ehrenamtliche Tätigkeit im Sinne dieser Vorschrift soll nachhaltig sein. Damit ist gemeint, Punkte im Sinne dieser Vorschrift erhält nur, wer zum Beispiel als Trainer, Übungsleiter, Gruppenleiter oder Lehrer tätig ist. Im Umkehrschluss werden für ein aktives Mitglied z.B. Feuerwehrmann, Orchestermusiker, Fußballspieler, keine Punkte vergeben werden.
- **10 Punkte** erhalten Bewerber für ein Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, das dauerhaft im Haushalt der Bewerber oder des Ehegatten, Lebenspartners oder Baupartners wohnt. Es werden nur Kinder berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neue zu errichtende Wohngebäude einziehen und zum Zeitpunkt der Bewerbung, seit mindestens 6 Monaten, im selben Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Kinder die lediglich im Rahmen des gemeinsamen Sorgerechts in Intervallen z.B. jedes zweite Wochenende beim Bewerber wohnen, aber beim anderen Elternteil mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, werden nicht gewertet. Es werden nur Kinder gewertet werden, die spätestens bis zum Tag des Bewerbungsendes geboren sind. Bewerber aus anderen Städten und Gemeinden müssen einen Nachweis dazu beilegen.
- **15 Punkte** erhalten Bewerber für jedes weitere Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, das dauerhaft im Haushalt der Bewerber oder des Ehegatten, Lebenspartners oder Baupartners wohnt. Es werden nur Kinder berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neue zu errichtende Wohngebäude einziehen und zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mindestens 6 Monaten im selben Haushalt gemeldet sind. Kinder die lediglich im Rahmen des gemeinsamen Sorgerechts in Intervallen z. B. jedes zweite Wochenende beim Bewerber wohnen, aber beim anderen Elternteil mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, werden nicht gewertet. Es werden nur Kinder gewertet werden, die spätestens bis zum Tag des Bewerbungsendes geboren sind. Bewerber aus anderen Städten und Gemeinden müssen einen Nachweis dazu beilegen.
- Bewerber erhalten für jede im Haushalt lebende pflegebedürftige Person mit Pflegegrad 1 bis 5 Punkte. Es werden nur pflegebedürftige Personen berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neu zu errichtende Wohngebäude einziehen. Die Punkte werden aufsteigend je nach Pflegegrad vergeben:

- pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 1 erhalten **10 Punkte**
- pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 erhalten **12 Punkte**
- pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 3 erhalten **14 Punkte**
- pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 4 erhalten **16 Punkte**
- pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 5 erhalten **18 Punkte**

Die Pflegebedürftigkeit muss durch die Vorlage des Bescheides über die Einstufung im Pflegegrad nachgewiesen werden.

- Bewerber erhalten für jede im Haushalt lebende behinderte Person ab einer Behinderung von 50 % und 80 % Punkte.
 - Behinderte Personen mit einer Behinderung ab 50 % erhalten **10 Punkte**
 - Behinderte Personen mit einer Behinderung ab 80 % erhalten **18 Punkte**

Die Behinderung muss durch die Vorlage eines Schwerbehindertenausweises nachgewiesen werden. Gewertet werden nur unbefristete Schwerbehindertenausweise. Bei Kindern wird ein unbefristeter Schwerbehindertenausweis gewertet, da für pflegebedürftige Kinder nur unbefristete Schwerbehindertenausweise ausgestellt werden.

- Punkte für Pflegebedürftigkeit oder Behinderung können pro Person nur einmal vergeben werden. Es werden entweder Punkte für die Pflegebedürftigkeit oder für die Behinderung vergeben. Die Punkte werden nur vergeben, wenn der Pflegebedürftige oder Behinderte bereits zum Zeitpunkt der Bewerbung mit im Haushalt der Bewerber wohnt.
- In begründeten Einzelfällen kann der Gemeinderat **bis zu 120 zusätzliche Punkte** für Bewerber vergeben. Dies gilt insbesondere für Bewerber, die sich als Haus- oder Facharzt in der Stadt Rutesheim niederlassen und eine Praxis eröffnen oder übernehmen. Die Absicht eine Facharztpraxis zu übernehmen oder zu eröffnen muss konkret durch einen Vertrag oder konkrete Pläne nachgewiesen werden. Ausgeschlossen werden Zahnärzte, weil für sie Niederlassungsfreiheit gilt und die Versorgung in Rutesheim gut ist.
- **10 Punkte** erhalten Bewerber die sich bereits einmal bei der Stadt vergebens um einen Bauplatz beworben haben. Falls eine frühere Bauplatzzusage von Seiten des Bewerbers abgelehnt wurde, werden keine Punkte vergeben.
- **15 Punkte** erhalten Bewerber die sich bereits mehrfach (mindestens zweimal) bei der Stadt vergebens um einen Bauplatz beworben haben. Falls eine frühere Bauplatzzusage von Seiten des Bewerbers abgelehnt wurde, werden keine Punkte vergeben. Die Punkte werden nur einmal vergeben, auch wenn man sich mehrfach um einen Bauplatz beworben hat. Bewerber die 15 Punkte für die mehrfache Bewerbung erhalten, bekommen die Punkte für die erstmalige Bewerbung nicht.
- Bei Punktgleichheit von mehreren Bewerbern entscheidet das Los.

5. Rechtliche Hinweise:

Die Vergabekriterien begründen keinen unmittelbaren Rechtsanspruch. Die Stadt Rutesheim behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen, Abweichungen von diesen Vergabekriterien zuzulassen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Rutesheim und den Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden

Grundstückskaufverträge geregelt. Die Vergabekriterien traten am 01.01.2019 in Kraft und wurden am 16.09.2019 konkretisiert.