Bauplatzvergaberichtlinien

der Stadt Steinheim an der Murr

Vorbemerkung

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken **ohne Subventionierung** (d.h. zum vollen Wert gem. § 92 der Gemeindeordnung) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten.
In Ausübung des ihres in Art. 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechts darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D.h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses.
Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug einen solchen Rechtfertigungsgrund dar (§ 1 Abs. 5 und Abs.6 BauGB).
Die Bauplatzvergaberichtlinien haben das Ziel, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Sie dienen außerdem dazu, den Zusammenhalt der Bürger innerhalb der Stadt Steinheim und den zugehörigen Ortschaften zu festigen und die Sesshaftigkeit der Bevölkerung nachhaltig und dauerhaft zu stärken. Insbesondere soll hierbei die oft langjährige, örtliche Bindung von Familien im Fokus stehen. Der Bedarf von in Steinheim und seinen Ortsteilen ortsansässigen Familien an Bauplätzen zur Schaffung von Wohnraum ist enorm groß. Die Familien sind teilweise seit langer Zeit in Steinheim bzw. in den Ortsteilen wohnhaft und sozial stark verwurzelt.
Das Angebot auf dem freien, örtlichen Immobilienmarkt kann diesen Bedarf nicht decken.
Vor diesem Hintergrund soll die Ortsansässigkeit bei der Vergabe städtischer Bauplätze prozentual in die Gesamtbewertung mit einfließen. Auf diese Weise kann zur Festigung und Unterstützung der sozialen Integration und des Zusammenhalts in der örtlichen Gemeinschaft beigetragen werden. Die örtliche Gemeinschaft ist stark geprägt vom ehrenamtlichen Engagement der ortsansässigen Bürger – dies soll bei der Bauplatzvergabe ebenfalls entsprechende Berücksichtigung finden.
Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergabekriterien.

I. Bauplatzvergabe-Richtlinie

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich oder divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 1
Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung

bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Nicht von dieser Bauplatz-Vergaberichtlinie umfasst sind kommunale Mehrgeschosswohnungsbaugrundstücke und Grundstücke für gewerbliche Zwecke.

§ 2
2-teiliges Vergabeverfahren

2.1 Bis zum Beginn des Verfahrens können sich Interessenten auf eine kommunale Interessentenliste eintragen bzw. schriftlich ihr Interesse über die Plattform BAUPILOT äußern. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per Email bzw. schriftlich über den Beginn der Vermarktung informiert.

2.2 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) sowie die Zuordnung der Bauplätze erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren.
Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das **Baugebiet** bewerben. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der **Bauplätze** durch die Bewerber, welche aufgrund ihrer erreichten Punktezahl zum Zuge kommen.

2.3 Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss über die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken durch den Gemeinderat werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Steinheim (www.stadt-steinheim.de) und in den Steinheimer Nachrichten ausgeschrieben.

2.4 Der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze wird in den Steinheimer Nachrichten, auf der Homepage der Stadt Steinheim www.stadt-steinheim.de sowie der Plattform BAUPILOT unter www.baupilot.com veröffentlicht.

2.5 Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien, Datenschutzrichtlinien und Unterlagen zum Baugebiet neben der Veröffentlichung auf der Plattform www.baupilot.com auch im Rathaus Kleinbottwar zur Einsicht bereit gehalten.

2.6 Bewerbungen sind nach Eröffnung des Verfahrens vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Alternativ können die Bewerbungsunterlagen in schriftlicher Form bei der Stadt Steinheim a.d.Murr, Rathaus Kleinbottwar, Steinheimer Straße 15 in 71711 Steinheim a.d.Murr abgeholt bzw. angefordert werden. Der Eingang der Bewerbung wird per Email bzw. schriftlich bestätigt. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht werden.

2.7 Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines städtischen Bauplatzes.

2.8 Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die Angabe nicht entsprechend bewertet werden. Dies kann zu Punkteverlust führen.

2.9 Es werden nur aktuelle Nachweise berücksichtigt, die nicht älter als 8 Wochen bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist sind. Dies gilt nicht für den Nachweis einer Schwerbehinderung.

2.10 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

2.11 Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass eine Offenlegung Personen bezogener Daten gegenüber der Verwaltung, dem Gemeinderat der Stadt Steinheim a.d.Murr, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter, dem Notar, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§ 3
Antragstellung

3.1 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch die sich bewerbenden Personen. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragstellung nur volljährige natürliche oder vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

3.2 Antragsteller können ein oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Sollen auch für den Ehepartner oder Lebenspartner des Einzelbewerbers i.S.d. LPartG oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine Bewerbung als Paar (Bewerber und Mitbewerber) abgegeben werden.

3.3 Bei zwei Personen innerhalb eines Antrags wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Erklärungsbeispiel:
Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 78 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 118 Punkte. In diesem Fall antwortet Bewerber 2 und erzielt 118 Punkte.

3.4 Jede Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

3.5 Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

3.6 Stichtag zur Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitdauerangaben ist Ende der Bewerbungsfrist.

§ 4
Vergabeprozess

4.1 Die Abwicklung erfolgt über die Plattform www.baupilot.com. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt.

4.2 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Auswahlkriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

4.3 Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

<u>Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze</u>:
Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze 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.

4.4 Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.5 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.
Um die endgültige Zuteilung 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 Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.6 Anschließend wird mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde und die Verkaufsabsicht geäußert haben, ein Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrags vereinbart.

§ 5
Nachrückverfahren

5.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.

5.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein zweiter Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt, wie bereits ab Punkt 4.2 beschrieben.

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

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

5.5 Über die endgültige Zuteilung entscheidet die Verwaltung.

<u>Hinweis</u>:
In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen.

§ 6
Sonstige Voraussetzungen

6.1 **Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Steinheim in Abt. II des Grundbuchs**

Der Käufer räumt der Stadt Steinheim a.d.Murr das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands zum vollen Verkehrswert ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe innerhalb einer Frist von 5 Jahren

- die bezugsfertige Bebauung des Grundstücks nicht einhält (Bauverpflichtung)
- das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiter veräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet.

6.2 Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen sind von der Vergabe ausgeschlossen. Dies gilt auch für Makler, sofern diese das Grundstück nicht zum Eigenbedarf kaufen.

6.3 Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist durch Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung innerhalb der Bewerbungsfrist nachzuweisen. Liegt die Finanzierungsbestätigung bis Ende der Frist (Stichtag) nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

§ 7
Informationspflicht und Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise.

§ 8
Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren:

1. Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:
   Stadt Steinheim a.d.Murr, Amt für Stadtentwicklung, Steinheimer Straße 15 in 71711 Steinheim a.d.Murr
   Tel.Nr. 07148/9618-161 oder Email an n.schubring@stadt-steinheim.de .

2. Bei technischen Fragen und Problemen:
   BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com
   Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Stadt Steinheim a.d.Murr.

Hinweis zur Datenverarbeitung:
Gemäß Art. 13 DSGVO ist die Gemeinde in der Pflicht, den Bewerbern eine Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren zur Verfügung zu stellen. Diese Information ist dieser Richtlinie beigefügt.