

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Brackenheim zur Bebauung mit Einzelhäusern (Ein-/ Zweifamilienhäusern) und Doppelhäusern (Bauplatzvergaberichtlinie) vom 19. Mai 2022

Am 19. Mai 2022 hat der Gemeinderat der Stadt Brackenheim folgende Bauplatzvergaberichtlinie beschlossen:

I. Präambel

Die Stadt Brackenheim verfolgt mit der nachstehenden Bauplatzvergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergaberichtlinie wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergaberichtlinie dient 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 Bauplatzvergaberichtlinie angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Brackenheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Brackenheim wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie 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 fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei beispielhaft Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt.

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 Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Brackenheim setzt die EU-Kautelen um und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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

II. Anwendungsbereich und Vergabeverfahren

1. Alle erstmalig zum Verkauf anstehenden Wohnbaugrundstücke (= Wohnbaugrundstücke in Neubaugebieten) der Stadt Brackenheim, für die nach dem jeweiligen Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- (Ein-/Zweifamilienhäusern) und/oder Doppelhäusern vorgesehen ist, werden grundsätzlich nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie veräußert. Dies gilt nicht, sofern die Stadt Brackenheim aufgrund von früheren Rechtsgeschäften vertraglich dazu verpflichtet ist, einer Person einen Bauplatz zuzuteilen oder die Stadt Brackenheim

ein für die städtische Aufgabenerfüllung zukünftig notwendiges Grundstück nur im Tausch mit einem städtischen Bauplatz erwerben kann.

2. Im Vorfeld jeder Grundstücksvermarktung für ein Neubaugebiet entscheidet der Gemeinderat der Stadt Brackenheim darüber, welcher Anteil der im städtischen Eigentum befindlichen Wohnbaugrundstücke über die in dieser Vergaberichtlinie normierten Vergabekriterien vergeben werden soll (Punktevergabe). Die verbleibenden Bauplätze werden über ein Losverfahren vergeben (Losvergabe). Bewerber können sich hierbei nur für eines dieser Vergabeverfahren bewerben.
3. Entsprechende Grundstücke werden im Amtsblatt der Stadt Brackenheim und auf der Internetseite der Stadt Brackenheim mit einer festen Bewerbungsfrist, beginnend mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt, ausgeschrieben.
4. Für jedes Baugebiet stellt die Stadt Brackenheim ein Exposé sowie ein Bewerbungsformular auf der städtischen Internetseite zum Download sowie alternativ in gedruckter Form im städtischen Bürgerbüro zur Abholung zur Verfügung.
5. Als Bewerber sind nur natürliche, volljährige und voll geschäftsfähige Personen zulässig, die einen Wohnbauplatz für Wohnzwecke und für den Eigenbedarf nutzen möchten. Bewerber, welche bereits über Grundeigentum (bebaubarer Bauplatz, bebautes Wohngrundstück oder Wohnungseigentum) mit einer Wohnfläche von mehr als 100 Quadratmetern (gemäß Wohnflächenverordnung) verfügen oder deren Verwandte in gerader Linie über nicht selbstgenutztes Grundeigentum in dieser Größenordnung verfügen, werden im Vergabeverfahren nachrangig behandelt. D.h., sie werden erst dann bei der Vergabe berücksichtigt, wenn alle Bewerber ohne eigenen Grundbesitz versorgt worden oder ihre Bewerbung zurückgezogen haben.
6. Alle zulässigen Bewerber können sich schriftlich oder in Textform bis zum Ende der Bewerbungsfrist auf maximal fünf Bauplätze bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung schriftlich oder in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben und Unterlagen. Die Bewerber sind während des Bewerbungsverfahrens verpflichtet, vergaberelevante Änderungen in ihren persönlichen, familiären und finanziellen Verhältnissen unverzüglich der Stadtverwaltung schriftlich oder in Textform mitzuteilen. Falsche Angaben können zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren führen.
7. Bei Anwendung der Punktevergabe wertet die Stadtverwaltung nach Ablauf der Bewerbungsfrist die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der unter Ziffer III normierten Vergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Diejenigen Bewerber, welche die meisten Punkte erreicht haben, erhalten das Erstauswahlrecht bezüglich der Bauplätze, auf die sie sich beworben haben. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.
8. Bei Anwendung der Losvergabe werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist für die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen Lose gebildet. Die Bildung und Ziehung der Lose erfolgt unter Aufsicht des Bürgermeisters im Beisein vom mindestens zwei weiteren Gemeindebediensteten.
9. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der vorstehend festgestellten Reihenfolge die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber von der Stadtverwaltung schriftlich oder in Textform informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen

werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt Brackenheim kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das weitere Vergabeverfahren, bis alle Bauplätze vergeben oder keine Bewerber mehr übrig sind.

10. Nach Abgabe der verbindlichen Erwerbserklärung der Bewerber vereinbart die Stadtverwaltung Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.
11. Die Zuständigkeit für die Vergabeentscheidung richtet sich nach der Hauptsatzung der Stadt Brackenheim.

III. Vergabekriterien bei Punktevergabe

1. Die Vergabekriterien setzen sich aus Sozialkriterien und Ortsbezugsriterien zusammen. Beide Kategorien werden jeweils mit 50 Prozent gewichtet.
2. Als Sozialkriterien werden das Einkommen, der Familienstand, die Kinderanzahl, das Kindesalter und soziale Härten berücksichtigt:

2.1 Einkommen (maximal 10 Wertungspunkte)

Unter Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Absatz 3 Einkommenssteuergesetz zu verstehen. Es zählt das durchschnittliche Bruttogehalt der sechs Kalendermonate vor Bewerbungsbeginn. Bei Selbstständigen ist eine Gewinn- und Verlustrechnung des letzten Kalenderjahres vor Bewerbungsbeginn vorzulegen. Bei partnerschaftlichen Bewerbungen werden – sofern beide Partner berufstätig sind – beide Einkommen addiert und dann durch zwei geteilt. Folgende Wertungspunkte können in Abhängigkeit von der Höhe des Einkommens erreicht werden:

<i>Einkommen</i>	<i>Wertungspunkte</i>
0 EUR bis 3.000 EUR	10 Punkte
3.001 EUR bis 3.250 EUR	9 Punkte
3.251 EUR bis 3.500 EUR	8 Punkte
3.501 EUR bis 3.750 EUR	7 Punkte
3.751 EUR bis 4.000 EUR	6 Punkte
4.001 EUR bis 4.250 EUR	5 Punkte
4.251 EUR bis 4.500 EUR	4 Punkte
4.501 EUR bis 4.750 EUR	3 Punkte
4.751 EUR bis 5.000 EUR	2 Punkte
über 5.001 EUR	1 Punkt

2.2 Familienstand (6 Wertungspunkte)

Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften (= Paare, welche seit mindestens drei Jahren den gleichen Hauptwohnsitz haben) und eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz erhalten 6 Wertungspunkte.

2.3 Kinderanzahl (maximal 15 Wertungspunkte)

Zum Haushalt der Bewerber gehörende Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, für die nachweislich Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder nach dem Bundeskindergeldgesetz bezogen wird und die mit Hauptwohnsitz an der Adresse der Bewerber gemeldet sind. Ungeborene Kinder sind gegen Vorlage des Mutterpasses gleichgestellt.

<i>Kinderanzahl</i>	<i>Wertungspunkte</i>
ein Kind	5 Punkte

zwei Kinder	10 Punkte
drei oder mehr Kinder	15 Punkte

2.4 Kindesalter (maximal 54 Wertungspunkte)

Alter der gemäß Ziffer 2.3 zu berücksichtigenden Kinder zum Ende der Bewerbungsfrist.

Kindesalter	Wertungspunkte
0 bis 6 Jahre	18 Punkte pro Kind
7 bis 12 Jahre	13 Punkte pro Kind
13 bis 17 Jahre	8 Punkte pro Kind

2.5 Soziale Härten (maximal 15 Punkte)

Bewerber, zu deren Haushalt eine verwandte oder verschwägerte pflegebedürftige Person gehört oder die eine solche Person im Stadtgebiet von Brackenheim betreuen, erhalten 15 Wertungspunkte. Die Pflegebedürftigkeit (Pflegegrad) muss nachgewiesen werden. Die Person darf nicht in einer Pflegeeinrichtung betreut werden.

3. Als Ortsbezugsriterien werden der Wohnsitz, die Arbeitsstelle und eine ehrenamtliche Betätigung berücksichtigt:

3.1 Wohnsitz (maximal 35 Wertungspunkte)

Bewerber erhalten Wertungspunkte, sofern sie mit Hauptwohnsitz in der Stadt Brackenheim gemeldet sind oder waren. Gewertet werden hierbei maximal die letzten fünf Jahre vor Ende der Bewerbungsfrist. Zeiträume müssen nicht zusammenhängend sein. Bei partnerschaftlichen Bewerbungen werden die Zeiträume beider Partner addiert.

Volle Jahre	Wertungspunkte
eins	7 Punkte
zwei	14 Punkte
drei	21 Punkte
vier	28 Punkte
fünf	35 Punkte

3.2 Arbeitsstelle (maximal 35 Wertungspunkte)

Bewerber erhalten Wertungspunkte, sofern sie als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Freiberufler, Selbstständige oder Gewerbetreibende im Stadtgebiet der Stadt Brackenheim tätig sind oder waren. Dies ist durch eine Arbeitgeberbescheinigung oder durch einen Gewerberegisterauszug nachzuweisen. Gewertet werden hierbei maximal die letzten fünf Jahre vor Ende der Bewerbungsfrist. Zeiträume müssen nicht zusammenhängend sein. Bei partnerschaftlichen Bewerbungen werden die Zeiträume beider Partner addiert.

Volle Jahre	Wertungspunkte
eins	7 Punkte
zwei	14 Punkte
drei	21 Punkte
vier	28 Punkte
fünf	35 Punkte

3.3 Ehrenamtliche Betätigung (maximal 30 Wertungspunkte)

Bewerber erhalten Wertungspunkte, sofern sie in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder einer kirchlichen Organisation, die in der Stadt Brackenheim ihren Sitz haben, in herausragender oder arbeitsintensiver Funktion (Sonderaufgabe) oder als Mitglied des Gemeinderats oder des Kirchengemeinderats oder als Aktiver in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr tätig sind oder waren. Als ehrenamtli-

ches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei beispielsweise Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Ein entsprechender von einem Vorstandsmitglied oder einer anderen administrativ verantwortlichen Person ausgestellter Nachweis ist vorzulegen. Gewertet werden hierbei maximal die letzten fünf Jahre vor Ende der Bewerbungsfrist. Zeiträume müssen nicht zusammenhängend sein. Bei partnerschaftlichen Bewerbungen werden die Zeiträume beider Partner addiert. Mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten eines Bewerbers werden kumulativ berücksichtigt.

<i>Volle Jahre</i>	<i>Wertungspunkte</i>
eins	6 Punkte
zwei	12 Punkte
drei	18 Punkte
vier	24 Punkte
fünf	30 Punkte

IV. Sicherung des Vergabeverfahrens und besondere Vertragsbestimmungen

1. Der Kaufpreis ist zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Kaufvertragsabschluss. Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozent über dem Basiszinssatz berechnet.
2. Der Bauplatz ist innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen (Bauverpflichtung). Der Bauplatz darf ohne Zustimmung der Stadt Brackenheim weder ganz noch teilweise weiter veräußert werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen steht der Stadt Brackenheim ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Ferner ist der durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Eppingen ermittelte Wert von errichteten Baulichkeiten, auch unfertigen, zusätzlich zu erstatten, jedoch nur insoweit und erst dann, als sie bei einer Weiterveräußerung an Dritte wirtschaftlich verwertbar, also kaufpreiserhöhend sind. Die Kosten des Wiederkaufs trägt der ursprüngliche Käufer. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch durch Vormerkung abgesichert.
3. Der Käufer ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von zehn Jahren selbst zu beziehen und persönlich zu nutzen. Maßgeblich ist der Tag der Anmeldung beim Einwohnermeldeamt (Selbstbezugsverpflichtung). Bei Nichteinhaltung steht der Stadt Brackenheim ebenfalls ein Wiederkaufsrecht zu den unter vorstehender Ziffer 2 genannten Konditionen zu.
4. Verstößt der Käufer gegen die vorstehend genannten Bau- und/oder Selbstbezugsverpflichtung so kann die Stadt Brackenheim unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts fallbezogen eine Vertragsstrafe von bis zu zehn Prozent des Kaufpreises verlangen. Näheres ist im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

V. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinie tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Alle bisher angewandten Vergabekriterien und Vergaberegeln für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Brackenheim zur Bebauung mit Einzelhäusern (Ein-/ Zweifamilienhäusern) und Doppelhäusern treten gleichzeitig außer Kraft.

Brackenheim, den 20. Mai 2022

gez.

Thomas Csaszar
Bürgermeister