

Richtlinien der Stadt Bühl zur Vergabe von Wohnbauplätzen

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken **ohne Subventionierung** (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) 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 Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. V. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für 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 BürgerInnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. (Ulmer Vergabemodell)

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Bühl hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend §1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergabe-Richtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von zu verkaufenden Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Bühl und in den Stadtnachrichten ausgeschrieben.
Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:
 - Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist zur Vorlage von Nachweisen
 - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

3. Bewerbungen auf öffentlich ausgeschriebene Verkaufsobjekte sind ausschließlich über die Plattform www.baupilot.com möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, führt dies zum Ausschluss der Bewerbung.
4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat, der Ortschaftsrat, die Ortsvorsteher/die Ortsbeauftragten über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).

§ 3 Bewerberfragebogen

1. Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.
2. Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl erzielt.
3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur **einen** Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
4. Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude an Dritte erstellen, Makler und dergleichen von der Vergabe ausgeschlossen.
5. Als maßgeblicher Zeitpunkt/Stichtag für die gesamte Bewerbung gelten die Verhältnisse zum Beginn der Bewerberfrist.
6. **Der „Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien“ ist als Anlage beigefügt.**

§ 4 Bewerbersauswahlprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

§ 5 Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

§ 6 Sonstige Voraussetzungen

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den für die Stadt Bühl üblichen Musterverträgen. Die Verwaltung behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Bühl zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere:

1. Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Bühl in Abteilung II des Grundbuches
Der Käufer räumt der Stadt Bühl das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder seine Erben:
 - a) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder

- b) nicht innerhalb von 3 Jahren ab Bebaubarkeit des Grundstücks das Wohngebäude fertig gestellt hat oder
- c) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder
- d) das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude nicht mindestens 5 Jahre selbst bewohnt (Eigennutzung).

§ 7 Ausschlüsse

1. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Auswahlverfahren und vom Zuschlag ausgeschlossen. Ebenso falls die erforderlichen Nachweise nicht fristgemäß eingereicht werden.
2. Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

§ 8 Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben


Der bzw. die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

§ 9 Zuteilungsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes.

Bühl, den 22.07.2020

Hubert Schnurr
Oberbürgermeister

Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien der Stadt Bühl nach dem "Ulmer Vergabemodell"		DECKELUNG			 BAUPILOT.com	
22.07.2020	Anwortmöglichkeit	Punkte	Ortsbezogene Kriterien	Sozialbezogene Kriterien	Neutrale Kriterien	Kommentare Erläuterungen
<small>© copyright 2019 : Ausarbeitung des Merkblatts durch Derra, Meyer & Partner Rechtsanwälte PartGmbB Ulm Referat: RA Ivo Gönner und der BAUPILOT GmbH Die hier bereitgestellten Informationen unterliegen dem deutschen Urheberrecht und Leistungsschutzrecht. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung, Einspeicherung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers. Das unerlaubte Kopieren/Speichern/Vervielfältigen der bereitgestellten Informationen ist <u>nicht</u> gestattet und strafbar.</small>						
WOHNSITZ						
AKTUELLER HAUPTWOHNSITZ						
Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in Bühl (es werden maximal 5 volle Hauptwohnsitzjahre gewertet)						
	0 Jahre bzw trifft nicht zu	0	300			Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde Nachweis erforderlich: Meldebescheinigung
	1 Jahr	60				
	2 Jahre	120				
	3 Jahre	180				
	4 Jahre	240				
	5 Jahre und länger	300				
EHEMALIGER HAUPTWOHNSITZ						
Beschreibungstext						
Sollten Sie bei Frage "Aktueller Hauptwohnsitz" weniger als 5 Jahre ausgewählt haben können Sie durch Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in Bühl weitere Punkte erhalten.						
Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag hatten Sie bzw. Ihr Mitbewerber innerhalb der letzten 25 Jahre Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in Bühl						
	0 Jahre bzw trifft nicht zu	0	300			Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde
	1 Jahr	30				
	2 Jahre	60				
	3 Jahre	90				
	4 Jahre	120				
	5 Jahre	150				
	6 Jahre	180				
	7 Jahre	210				
	8 Jahre	240				
	9 Jahre	270				
	10 Jahre und länger	300				
ARBEITSPLATZ						
ANGESTELLTENVERHÄLTNIS						
Seit wie vielen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber bis zum Stichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz (mindestens eine halbe Vollzeitstelle) in Bühl ?						
	0 Jahre bzw trifft nicht zu	0	300			Nachweis erforderlich: Bestätigung Arbeitgeber
	1 Jahr	60				
	2 Jahre	120				
	3 Jahre	180				
	4 Jahre	240				
	5 Jahre und länger	300				
SELBSTÄNDIGKEIT						
Seit wie vielen Jahren bestreiten Sie Ihren Lebensunterhalt aus selbständiger Tätigkeit in Bühl ?						
	0 Jahre bzw trifft nicht zu	0	300			Nachweise erforderlich ggf. Bilanzen, HR-Auszug, Gewerbeanmeldung
Beschreibung: Als selbständig gilt, wer durch das Einkommen der Selbständigkeit (Unternehmer, Freiberufler, heilender Beruf etc.) seinen Lebensunterhalt bestreitet.						
	1 Jahr	60				
	2 Jahre	120				
	3 Jahre	180				
	4 Jahre	240				
	5 Jahre und länger	300				

KINDER						
Kinder - Allgemein						
Beschreibungstext						
Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt .						Nachweis erforderlich: Meldebescheinigung, Kindergeldbescheid
Wieviele Kinder unter 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?						
	nein, keine Kinder	0				
	1 Kind	100				
	2 Kinder	150				
	3 Kinder und mehr	200				
Wieviele studierende bzw. kindergeldberechtigte Jugendliche ab 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?					200	
	nein, keine Kinder	0				
	1 Kind	30				
	2 Kinder	60				
	3 Kinder und mehr	100				
Kinder - Altersstruktur						
Beschreibungstext						
Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt .						
Wieviele Kinder im Alter zwischen 0 bis 3 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?						
	nein, keine Kinder	0				
	1 Kind	140				
	2 Kinder	220				
	3 Kinder und mehr	300				
Wieviele Kinder im Alter zwischen 4 bis 6 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?						
	nein, keine Kinder	0				
	1 Kind	120				
	2 Kinder	240				
	3 Kinder und mehr	300				
Wieviele Kinder im Alter zwischen 7 bis 10 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?						
	nein, keine Kinder	0				
	1 Kind	100				
	2 Kinder	200				
	3 Kinder und mehr	300				
Wieviele Kinder im Alter zwischen 11 bis 17 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?						
	nein, keine Kinder	0				
	1 Kind	80				
	2 Kinder	160				
	3 Kinder und mehr	240				
Wieviele studierende bzw. kindergeldberechtigte Jugendliche ab 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?						
	nein, keine Kinder	0				
	1 Kind	60				
	2 Kinder	120				
	3 Kinder und mehr	180				
					300	

Pflege & Behinderungsgrade							
Beschreibungstext: Angehörige sind Verwandte und Verschwägerte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).							Nachweis erforderlich: Schwerbehindertenausweis/ Einstufung in Pflegestufe
Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 50 % vor ?		nein liegt nicht vor	0				
		liegt vor bei 1 Person	100				
		liegt vor bei 2 Personen	200				
		liegt vor bei 3 Personen und mehr	300				
Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einer Pflegestufe 1-3 vor?		nein liegt nicht vor	0				
		liegt vor bei 1 Person	50		300		
		liegt vor bei 2 Personen	100				
		liegt vor bei 3 Personen und mehr	150				
Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einer Pflegestufe 4-5 vor?		nein liegt nicht vor	0				
		liegt vor bei 1 Person	100				
		liegt vor bei 2 Personen	200				
		liegt vor bei 3 Personen und mehr	300				
EIGENTUMSVERHÄLTNISS							
WOHNEIGENTUM (Gebäude/Eigentumswohnung)							
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer einer Immobilie innerhalb der Gemarkung von Bühl und Ortsteilen?		ja, ich als Bewerber bin Eigentümer einer Immobilie innerhalb der Gemarkung von Bühl					
		ja, ich als Mitbewerber bin Eigentümer einer Immobilie innerhalb der Gemarkung von Bühl	-500			-500	Korrektiv nach unten
		ja, wir sind beide Eigentümer einer Immobilie innerhalb der Gemarkung von Bühl					
		nein, ich/wir sind kein/keine Eigentümer einer Immobilie innerhalb der Gemarkung von Bühl	0			0	
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer einer Immobilie außerhalb der Gemarkung von Bühl?		ja, ich als Bewerber bin Eigentümer einer Immobilie außerhalb der Gemarkung von Bühl					
		ja, ich als Mitbewerber bin Eigentümer einer Immobilie außerhalb der Gemarkung von Bühl	-500			-500	Korrektiv nach unten
		ja, wir sind beide Eigentümer einer Immobilie außerhalb der Gemarkung von Bühl					
		nein, ich/wir sind kein/keine Eigentümer einer Immobilie außerhalb der Gemarkung von Bühl	0			0	

Die Immobilie wird zur Finanzierung des Neubauvorhabens veräußert.	ja	500			500	Aufhebung des Korrektivs
	nein	0			0	
BEBAUBARES GRUNDSTÜCK						
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer einer bebaubaren Immobilie innerhalb der Gemarkung Bühl mit Ortsteilen?	ja, ich als Bewerber bin Eigentümer eines Grundstücks innerhalb der Gemarkung von Bühl	-10.000			-10.000	Korrektiv nach unten
	ja, ich als Mitbewerber bin Eigentümer eines Grundstücks innerhalb der Gemarkung von Bühl					
	ja, wir sind beide Eigentümer eines Grundstücks innerhalb der Gemarkung von Bühl					
	nein, ich/wir sind kein/keine Eigentümer eines Grundstücks innerhalb der Gemarkung von Bühl	0			0	
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer einer bebaubaren Immobilie außerhalb der Gemarkung von Bühl?	ja, ich als Bewerber bin Eigentümer eines Grundstücks außerhalb der Gemarkung von Bühl	-10.000			-10.000	Korrektiv nach unten
	ja, ich als Mitbewerber bin Eigentümer eines Grundstücks außerhalb der Gemarkung von Bühl					
	ja, wir sind beide Eigentümer eines Grundstücks außerhalb der Gemarkung von Bühl					
	nein, ich/wir sind kein/keine Eigentümer eines Grundstücks außerhalb der Gemarkung von Bühl	0			0	
Die bebaubare Immobilie wird zur Finanzierung des Neubauvorhabens veräußert.	ja	10.000			10.000	Aufhebung des Korrektivs
	nein	0			0	

EHRENAMT I						
Sind Sie oder Ihr Mitbewerber aktives Mitglied oder in einem arbeitsintensiven Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft innerhalb oder außerhalb von Bühl tätig?	nein	0				Nachweis erforderlich: Bestätigung Verein/Organisation/ Religionsgemeinschaft
	min. 1 Jahr	30		150		
Hinweis: als aktive Mitgliedschaft wird eine Tätigkeit von mindestens 20 Std. jährlich angesehen, als arbeitsintensive Tätigkeit wird eine Tätigkeit von mind. 50 Std. jährlich angesehen.	2 Jahre	60				
Von jedem Mitglied zu leistenden Arbeitseinsätze zählen nicht.	3 Jahre	90				
/// Mehrere Tätigkeiten eines Bewerbers in einem oder verschiedenen Vereinen oder Organisationen können addiert werden.	4 Jahre	120				
	5 Jahre und mehr..	150				
EHRENAMT II						
Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem Ehrenamt in der Vorstandschaft oder in einem arbeitsintensiven Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft in Bühl tätig? (Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend)	nein	0				Nachweis erforderlich: Bestätigung Verein/Organisation/ Religionsgemeinschaft
	min. 1 Jahr	60				
	2 Jahre	120				
Hinweis: als arbeitsintensive Tätigkeit wird eine Tätigkeit von mind. 50 Std. jährlich angesehen. Von jedem Mitglied zu leistenden Arbeitseinsätze zählen nicht. /// Mehrere Tätigkeiten eines Bewerbers in einem oder verschiedenen Vereinen oder Organisationen können addiert werden.	3 Jahre	180				
	4 Jahre	240				
	5 Jahre und mehr..	300		300		
Erbringen Sie oder Ihr Mitbewerber - aktive ehrenamtliche Verdienste für die Stadt Bühl oder - sind in einem aktiven Ehrenamt innerhalb der Feuerwehren oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation im Blaulichtbereich von Bühl tätig?	nein	0				Nachweis erforderlich: Bestätigung Kommune/Feuerwehr/Blaulichtbereich
	min. 1 Jahr	60				
	2 Jahre	120				
	3 Jahre	180				
	4 Jahre	240				
	5 Jahre und mehr..	300				
SUMMEN Punkte			900	950		
QUOTIERUNG	Ortskriterien zu Sozialkriterien		49%	51%		
MAXIMAL erreichbare Gesamt Punktzahl	1.850					