Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Rottenburg am Neckar

I. Wer kann bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden?

1. Wer von der Stadt bereits einen Bauplatz erhalten hat, wird bei der Zuteilung neuer Bauplätze nicht mehr berücksichtigt.

2. Bewerber*innen, die in der Gesamtstadt über einen eigenen Bauplatz oder eigenen Wohnraum in ausreichender Größe verfügen (i. S. d. Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung (VwV-Wohnungsbau BW in der derzeit gültigen Fassung) und i. V. m. den Durchführungshinweisen des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG)) und diesen nachweislich nicht zur Finanzierung einsetzen, können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden.

II. Wer kann zur Vergabe vorgemerkt werden?

Städtische Bauplätze werden in der Regel an Bewerber*innen oder mehrere Bewerber*innen (Bewerbergruppe) abgegeben, die volljährig sind.

III. Welche weiteren Bedingungen sind zu beachten?

1. Die Bewerber*innen müssen eine Bauverpflichtung eingehen, wonach mit dem Bau des Gebäudes innerhalb von 2 Jahren ab Vertragsabschluss zu beginnen und das Gebäude innerhalb von 4 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig zu erstellen ist.

2. Die Bewerber*innen müssen sich mit der Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts einverstanden erklären für den Fall, dass der Bauplatz unbebaut bzw. vor Baufertigstellung weiter veräußert, mit einem Erbbaurecht/Nießbrauchrecht oder einer Dienstbarkeit belastet wird, im Rahmen deren der Berechtigte das Recht erhält, ein Bauwerk zu erstellen oder innerhalb der Baufrist nicht überbaut wird.

3. Im Falle der Veräußerung des Grundstücks samt Wohngebäude innerhalb von 10 Jahren ab Kaufvertragsabschluss hat der Käufer eine Kaufpreisnachzahlung an die Stadt zu leisten, wenn zum Zeitpunkt des Verkaufs der maßgebliche Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke mehr als der ursprüngliche Kaufpreis beim Vertragsabschluss einschließlich der Beiträge beträgt. Die Nachzahlung bemisst sich in Höhe der genannten Differenz.

IV. Kaufpreis

Aus Gründen der Gleichbehandlung sind Kaufpreise von den Ortsverwaltungen rechtzeitig mit der Stadtkämmerei - Abteilung Liegenschaften abzustimmen.

V. Erbbaurecht, Förderung

1. In besonderen Fällen, insbesondere bei kinderreichen und einkommensschwachen Familien, kann auch ein Erbbaurecht an städtischen Grundstücken bestellt werden.
2. Bei der Abgabe von Baugrundstücken im Erbbaurecht beträgt der Erbbauzins 3 % aus dem Grundstückspreis.

VI. Vergabe bei mehreren Bewerber*innen

Um die Vergabe bei mehreren Bewerber*innen zu regeln, wird die Reihenfolge der unter die vorstehenden Vergaberichtlinien fallenden Bewerber*innen durch nachstehendes Punktesystem (jeweils kumulativ) festgestellt:

1. Bewerber*innen, die mindestens seit 2 Jahren ihren Erstwohnsitz in der Gesamtstadt oder einer Partnergemeinde haben	3 Punkte
2. Bewerber*innen aus der Kernstadt oder aus der jeweiligen Ortschaft, die mindestens seit 2 Jahren ihren Erstwohnsitz in der Kernstadt oder in der jeweiligen Ortschaft haben Dies gilt auch für Bewerber*innen aus den Partnergemeinden der Kernstadt oder der jeweiligen Ortschaft.	3 Punkte.
3. Bewerber*innen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht Einwohner der Gesamtstadt sind, jedoch in früheren Jahren mindestens 10 Jahre mit Erstwohnsitz in der Gesamtstadt gemeldet waren	2 Punkte
4. Bewerber*innen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht Einwohner der Kernstadt oder der jeweiligen Ortschaft sind, jedoch in früheren Jahren mindestens 10 Jahre mit Erstwohnsitz in der Kernstadt oder in der jeweiligen Ortschaft gemeldet waren	2 Punkte
5. Arbeitsplatz in der Gesamtstadt	2 Punkte
6. Behinderung <u>oder</u> Pflegegrad der Bewerber*in oder im Haushalt der Bewerber*in lebenden Angehörigen	
Schwerbehindertes Familienmitglied (§ 4 Abs. 21 LWoFG)	4 Punkte
Pflegebedürftiges Familienmitglied ab Pflegegrad 3	4 Punkte
7. Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder bis zum 18. Lebensjahr	
7.1 1 Kind	4 Punkte
7.2 2 Kinder	6 Punkte
7.3 3 Kinder	8 Punkte
7.4 4 und mehr Kinder	10 Punkte
Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.	
8. Einkommen (gem. Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)	
8.1 unter der Grenze des § 9 WoFG	5 Punkte
8.2 bis 15 % über der Grenze des § 9 WoFG	3 Punkte
8.3 bis 30 % über der Grenze des § 9 WoFG	1 Punkt
8.4 über 30 % über der Grenze des § 9 WoFG	0 Punkte
9. Zeitpunkt der Antragsstellung	
9.1 laufendes Jahr	0 Punkte
9.2 vor einem Jahr	1 Punkt
9.3 vor zwei Jahren	2 Punkte
9.4 vor drei Jahren	3 Punkte
9.5 vor vier Jahren	4 Punkte
9.6 vor fünf Jahren und noch früher	5 Punkte

Bei Punktegleichheit entscheidet das zuständige Gremium.

Anwendungshinweise:

- Antragsberechtigte Bewerber*innen sind alle Personen, die Eigentümer des Grundstücks (Grundbucheintragung) werden (Bewerbergruppe). Diese können bei Nrn. 1 - 5 Punkte erhalten.
- Für Nrn. 1 - 5 (Ortsbezugskriterien) dürfen in Summe pro Bewerbergruppe maximal 16 Punkte vergeben werden.
- Eine Punktevergabe für Nr. 3 und Nr. 4 ist nur dann möglich, wenn keine Punktevergabe bei Nr. 1 und Nr. 2 erfolgt.
- Partnergemeinden sind St. Claude und Yalova (Kernstadt), Gols (Ergenzingen), Lion-sur-Mer (Kiebingen) und Ablis (Wendelsheim).
- Bei Nr. 6 bis Nr. 9 ist eine Punktevergabe nur je Bewerbergruppe möglich.
- Eine Punktevergabe für Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 ist nur dann möglich, wenn den Bewerbungsunterlagen ein entsprechender Nachweis beigefügt wird.
- Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss.
- Die Punktevergabe erfolgt zum Zeitpunkt der Bauplatzvergabe. Daher müssen bei der Vertragsunterzeichnung die entsprechenden Kriterien noch erfüllt sein.

VII. Verschiedenes

Die Bewerber*innen haben keinen Rechtsanspruch auf Berücksichtigung bei der Zuteilung eines Bauplatzes und zwar auch nicht bei Vorliegen sämtlicher Kriterien.

Stand Mai 2022