

Stadt Weil der Stadt – Handlungsprogramm Wohnen

Vergabekriterien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken

1. Vorbemerkung:

Die Stadt Weil der Stadt möchte mit der Erschließung und dem Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen den privaten Wohnungsbau fördern, eine ausgewogene, gemischte Sozialstruktur in den Quartieren und Neubaugebieten schaffen sowie jungen Familien die Verwirklichung des Wunsches nach Wohneigentum ermöglichen

Die nachstehenden Vergabekriterien dienen einer möglichst gerechten Bauplatzzuteilung nach den Zielsetzungen der Stadt Weil der Stadt, um sowohl in Neubaugebieten, als auch Innenentwicklungsarealen, lebendige, sozial und demografisch durchmischte Quartiere zu erhalten. Ferner soll die Ansiedlung von Ärzten mit Praxisstandort in Weil der Stadt und seinen Ortsteilen gefördert werden.

Die Vergaberichtlinien, die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.09.2020 beschlossen hat, gelten grundsätzlich für alle städtischen Bauplätze in bestehenden und künftigen Baugebieten bzw. städtebaulichen Entwicklungsprojekten der Stadt Weil der Stadt. Der Gemeinderat kann Erfahrungen aus der Vergabe von Bauplätzen in diese Richtlinien einarbeiten und für künftige Baugebiete anpassen bzw. 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 oder in dessen Auftrag durch die Stadtverwaltung vergeben werden.

Der Gemeinderat entscheidet vorab, welche Bauplätze zu welcher Zeit ausgeschrieben werden und auch, welcher Anteil der zu veräußernden Grundstücke über Vergabekriterien gemäß dieser Richtlinie und welcher Anteil gegen Höchstgebot verkauft wird und für welchen Anteil ggf. Erbbaurechte zu begründen sind. Die Ausschreibung der Bauplätze erfolgt öffentlich über das amtliche Mitteilungsblatt und die Internetseite der Stadt Weil der Stadt.

2. Antragsberechtigter Personenkreis:

- Jede natürliche und volljährige Person darf sich auf einen Wohnbauplatz der Stadt Weil der Stadt bewerben. Wenn es sich explizit um Grundstücke für Geschosswohnungsbau oder Reihenhausbebauung handelt, können diese auch an juristische Personen, wie z. B. Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, Bauherrengemeinschaften bzw. Bauträger, veräußert werden.
- Grundsätzlich darf sich jede Person bewerben, unabhängig vom derzeitigen und bisherigen Wohnort. Zielsetzung der Stadt Weil der Stadt ist es auch vorwiegend für ortsansässige Bürger Wohnraum zu schaffen. Daher wird eine positive Gewichtung zugunsten einheimischer Bewerber vorgenommen.

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 erschlossenen Bauplätze legt die Stadtverwaltung eine Frist zur Bauplatzbewerbung fest.
- Die im Bewerbungsportal der Stadt abgefragten Angaben sind vollständig und wahrheitsgemäß innerhalb der festgesetzten Frist auszufüllen. Bewerbungen, die nach der festgesetzten Frist eingereicht werden, werden nicht berücksichtigt.
- Die Bauplatzinteressenten erhalten folgende Bewerbungsunterlagen:
 - Bewerbungsformular mit Nennung der erforderlichen Nachweise
 - Vergaberichtlinien für städtische Wohnbaugrundstücke
 - Unterlagen zum Baugebiet
 - Lageplan zum Baugebiet
 - Preis pro Quadratmeter Wohnbaugrundstück
- Bewerber, die nachweislich falsche Angaben zu den vergaberelevanten Punkten machen, oder die Beantwortung von Nachfragen verweigern, werden bei der Bauplatzvergabe nicht berücksichtigt. Bei fehlenden Nachweisen erfolgt für das jeweilige Kriterium keine Punktvergabe.
- Bauverpflichtung
Jeder Erwerber eines städtischen Wohnbaugrundstücks muss sich verpflichten, das Grundstück innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach Eigentumsübergang mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu bebauen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Stadt Weil der Stadt begründet und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert. In begründeten Einzelfällen (z.B. bei nicht selbst verschuldeten Bauverzögerungen) kann die Verlängerung dieser Frist auf Antrag durch die Stadt genehmigt werden.
- Eigennutzung
Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken erfolgt grundsätzlich nur, wenn der Antragsteller sich verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumsübergang nicht weiterzukaufen und das auf dem erworbenen Grundstück zu errichtende Gebäude bzw. die Hauptwohnung in diesem Gebäude selbst zu beziehen und für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit auch selbst zu nutzen. Für den Fall, dass das Grundstück nach Bebauung innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Eigentumsübergang veräußert wird oder die Hauptwohnung im Gebäude innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit nicht mehr vom Erwerber genutzt wird, wird eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe des Differenzbetrags zwischen dem tatsächlich bezahlten Preis (ursprünglicher Grundstückspreis plus Grunderwerbsnebenkosten) und dem tatsächlich zum Zeitpunkt der Wiederveräußerung erzielten Kaufpreis (Grundstückspreis plus Grunderwerbsnebenkosten), mindestens jedoch in Höhe des vom Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswerts des Grundstücks (unbebaut) zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs begründet. Diese Nachzahlungsverpflichtung gilt auch bei einem Verkauf oder der Nutzungsüberlassung an Personen innerhalb der Familie des Erwerbers.

Der Stadt wird ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt, das dann durch die oben beschriebene Nachzahlungspflicht abgedungen werden kann. Die Kosten trägt der Erwerber des Grundstücks. Dieser Abschnitt (Verpflichtung zur Selbstnutzung/ Regelung der Eigentumsübertragung) findet für durch juristische Personen errichteten Geschosswohnungsbau bzw. die Reihenhausbebauung keine Anwendung.

- 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. Der Gemeinderat entscheidet für jedes Baugebiet einzeln, ob bei Punktegleichheit von Bewerbern der Zuschlag durch einen Losentscheid oder einen Bieterwettbewerb erfolgen soll.
- 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 neu ausgeschrieben. Dies gilt nur soweit die Verzögerung vom Bewerber zu vertreten ist.
- Bei Grundstücken für Doppelhäuser an verschiedene private Interessenten müssen sich die beiden ausgewählten Bewerber vor Abschluss des Kaufvertrages über die Dachform, Trauf- und Firsthöhe, im Rahmen des bauplanungsrechtlich Zulässigen für die Doppelhausbebauung, geeinigt haben. Die Bewerber teilen Ihre Einigung der Stadt schriftlich mit. Einigen sich die beiden Bewerber nicht, so legt das Stadtbaumt die planungsrechtlichen Eckdaten für das Doppelhaus in Abstimmung mit dem punktzahlhöheren Bewerber fest. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los mit welchem Bewerber das Stadtbaumt die planungsrechtlichen Eckdaten festlegt.
- Jeder Bewerber muss, nach Auswahl im Rahmen der ersten Phase des Bewerbungsverfahrens, in der zweiten Phase seiner Bewerbung eine Priorisierung für die Baugrundstücke abgeben, für die er sich bewirbt.
- Bei Grundstücken für Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhausbebauung wird eine durchschnittliche Quote von 20 Prozent für geförderten Wohnungsbau angestrebt. Hierzu soll bei Bauträgerprojekten mit Geschosswohnungsbau preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden, bestehend aus (Sozial)Mietwohnungen und preiswertem Wohneigentum nach Maßgabe des jeweiligen Wohnbauförderprogramms BW (derzeit „2018/2019“) mit ca. 2/3 Sozialmietwohnungen und ca. 1/3 bezahlbares Wohneigentum.
Die Mietpreishöhe bei der Mietpreisbindung muss mindestens 33 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete liegen. Die Sicherung der entsprechenden Nutzung beim Mietwohnungsbau erfolgt durch grundbuchrechtliche Sicherung der Belegungsrechte für die Stadt auf die Dauer von 20 Jahren. Beim preiswerten Wohneigentum durch Sicherung auf Eigennutzung auf die Dauer von 15 Jahren.

4. Vergabekriterien und Punktesystem für Einfamilien- und Doppelhäuser:

Unter den Bauplatzbewerbern wird eine Rangfolge gebildet, die sich aus dem nachfolgenden Punktesystem ergibt und die Zielsetzungen der Stadt Weil der Stadt 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 die Person mit dem höheren Punktwert als Bewerber berücksichtigt.

- **12 Punkte** erhalten Bewerber für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Bewerber in Weil der Stadt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war. Punkte werden für maximal 5 Jahre vergeben. **(max. 60 Punkte)**
- **5 Punkte** erhalten Bewerber für jedes volle Kalenderjahr, in dem sie selbst, der Ehegatte, Lebenspartner oder Baupartner des Bewerbers in Weil der Stadt seinen Arbeitsplatz hat. Punkte werden für maximal 5 Jahre vergeben. Punkte werden nur für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, oder an Bewerber, die in einem nicht sozialversicherungspflichtigen, öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis stehen, vergeben. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz der Betriebstätte muss in Weil der Stadt liegen. Der Bewerber muss einen Nachweis dazu beilegen. **(max. 25 Punkte)**
- **6 Punkte** erhalten Bewerber für ein langjähriges, verantwortungsvolles, in besonderem Maße dem Allgemeinwohl dienenden Ehrenamt. Langjähriges Ehrenamt im Sinne dieser Vergabekriterien erfüllen Personen, die sich seit mindestens 5 Jahren innerhalb eines Weil der Städter Vereins, einer gemeinnützigen Organisation oder Kirche besondere ehrenamtliche Verdienste für die Stadt Weil der Stadt erworben haben. Der Bewerber muss hierfür einen Nachweis des Vereins, der Organisation oder der Kirche beilegen. Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde kommen in Frage:
 - Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Weil der Stadt
 - ehrenamtlich Tätige (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen, gemeinnützigen Verein
 - ehrenamtlich Tätige (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung
 - ehrenamtliche Mitglieder in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)
 - Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Weil der Stadt (mit Zustimmung des Gemeinderates)

Die Punkte können nur einmal pro Bewerbung vergeben werden. **(max. 30 Punkte)**

- **18 Punkte** erhalten Bewerber für jedes 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. Für jedes Lebensjahr des Kindes wird von der Höchstpunktezahl je 1 Punkt abgezogen. **(max. 53 Punkte)**
- 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 für
 - für Pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 1 erhalten **10 Punkte**
 - für Pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 erhalten **12 Punkte**
 - für Pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 3 erhalten **14 Punkte**
 - für Pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 4 erhalten **16 Punkte**
 - für Pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 5 erhalten **18 Punkte**

Die Pflegebedürftigkeit muss durch die Vorlage des Bescheides über die Einstufung im Pflegegrad nachgewiesen werden. **(max. 36 Punkte)**

- Bewerber erhalten für jede im Haushalt lebende behinderte Person ab einer Behinderung von 50% und 80 % Punkte.
 - für Behinderte Personen mit einer Behinderung ab 50 % erhalten **10 Punkte**
 - für 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. **(max. 28 Punkte)**

- Bewerbern, können aufgrund Einzelentscheidung des Gemeinderates und bei entsprechendem Nachweis, **zusätzliche Punkte** zugesprochen werden:
 - a) für Bewerber, die sich als Haus- oder Facharzt in der Stadt Weil der Stadt niederlassen und eine Praxis eröffnen oder übernehmen. Ausgeschlossen werden Zahnärzte, weil für sie Niederlassungsfreiheit gilt und die Versorgung in Weil der Stadt gut ist. **(100 Punkte)**
 - b) für Bewerber, die eine Speisegaststätte oder einen Hotelbetrieb oder ein Einzelhandelsgeschäft (zentrenrelevante Sortimente) in Weil der Stadt oder seinen Ortsteilen eröffnen und gemäß Business-Plan dauerhaft betreiben. **(100 Punkte)**
 - c) für Bewerber im Bereich Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Servicewohnen oder Mehrgenerationenwohnen. **(100 Punkte)**
 - d) für Baugruppen **(100 Punkte)**
 - e) Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Vermietung im Rahmen von Baumaßnahmen privater Bauherren (z.B. Einliegerwohnungen o. ä.). **(50 Punkte)**
 - f) Sonstige Einzelfälle, die in besonderem Interesse der Stadt liegen **(200 Punkte)**

Die Gesamtpunktzahl für die Kriterien a) bis e) betragen **max. 200 Punkte**.

- **10 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 eine Bauplatzvergabe beworben hat.
Maßgeblich für die Punktevergabe sind Bewerbungen ab dem Inkrafttreten dieser Regelung. Der Nachweis ist durch den Bewerber zu führen.
Ausgeschlossen hiervon sind Bewerber, die bei einem früheren Verfahren falsche Angaben gemacht haben.
- **100 Punkte Abzug** erhalten Bewerber, die bereits Eigentümer oder Niesbraucher eines erschlossenen unbebauten, jedoch bebaubaren Wohnbauplatzes in Weil der Stadt sind.
Als Wohnbauplatz im Sinne dieser Richtlinie gelten auch baureife Grundstücke mit gesicherter Erschließung, für die eine Baugenehmigung gemäß § 30 BauGB, also Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, möglich ist. Das Eigentum von Ehegatten, Lebenspartnern, Baupartnern und Kinder wird als Kriterium mit einbezogen.
Der Punktabzug kann durch Veräußerung des bisher nicht bebauten Grundstücks zum Bodenrichtwert an die Stadt abgewendet werden.
- **30 Punkte Abzug** erhalten Bewerber, die bereits Eigentümer oder Niesbraucher eines Gebäudes oder einer Wohnung in Weil der Stadt sind.

5. Vergabekriterien und Geschosswohnungsbauten und Reihenhausbebauung :

I. Konzeptvergabe

Für Grundstücke, die für Geschosswohnungsbau, bzw. Reihenhausbebauung vorgesehen sind, hat der Gemeinderat die Möglichkeit, bestimmte politische Zielsetzungen durch Vergabepunkte im Rahmen eines separaten Verfahrens zu befördern. Für diese Grundstücke soll eine Konzeptvergabe erfolgen, bei denen der Verkaufspreis für alle Bewerber festgeschrieben ist und folgende Kriterien bei der Auswahl gewertet werden:

1. Wohnungspolitik

- a) Zielgruppen / Organisationen (zum Beispiel Studierendende, Auszubildende, Seniorinnen / Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften [Eigentum], Genossenschaften)
- b) Gemeinschaftsorientierung (zum Beispiel integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppenmodelle)

2. Städtebau / Quartier

- a) Verfahren zur Qualitätssicherung (z. B. Gutachterverfahren, Wettbewerb)
- b) Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität (z. B. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude / Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung / Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung)
- c) Integration in das Quartier (z. B. Wohnumfeld, nachbarschaftswirksame / quartiersbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)
- d) Soziales Konzept (z. B. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)

3. Funktion / Architektur

- a) Nutzungsvielfalt (z. B. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung / Wohnformen)
- b) Architektur und Gestaltungsqualität (z. B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial)

4. Ökologie / Energie / Verkehr

- a) Mobilitätskonzept (z. B. Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote)
- b) Energieeinsparung (z. B. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien)
- c) Energieversorgung (z. B. Fernwärmeanschluss, erneuerbare Energien)
- d) Klimaanpassung (z. B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhalt von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)
- e) Ökologisches Bauen (z. B. Baustoffrecycling, Gütesiegel / Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen)

5. Betreiberkonzept

- a) Rechtsform (z. B. Bauherr, Eigentümer, Betreiber, soziale Träger)

- b) Verbleib der Wohnungen (z. B. Bestand, Verkauf an Dritte, Vermietung, Eigennutzung, Mischformen)
- c) Nachweis der Finanzierung

Für die Vergabe wird eine Jury aus Mitgliedern des Gemeinderates, Vertretern des Bauamtes und min. einem externen Berater gebildet.

II. Ausschreibung nach Gebot

Bei Grundstücken, die nach Gebot ausgeschrieben werden, sollen der Preis, sowie die unter dem Punkt Konzeptvergabe aufgeführten städtebaulichen und nutzungsabhängigen Gesichtspunkte eine Rolle spielen.

Die Gewichtung der Bewertungskriterien ist wie folgt:

Nutzung- und Gestaltungskonzept (s. I, Pkt. 1-4)	40%
Betreiberkonzept (s. I, Pkt. 5)	20%
Kaufpreis	40%

6. Rechtliche Hinweise:

Die Vergabekriterien begründen keinen unmittelbaren Rechtsanspruch. Die Stadt Weil der Stadt behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen mit Zustimmung des Gemeinderates Abweichungen von diesen Vergabekriterien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Weil der Stadt und den Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.

Die Vergabekriterien treten zum 01.10.2020 in Kraft.