

# Leitfaden der Stadt Schorndorf für den Verkauf von städtischen Bauplätzen für die Wohnbebauung

## § 1 Präambel

Dieser Bauplatzvergabeleitfaden setzt Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Anhand der Vergaberichtlinien, die Bestandteil des Bauplatzvergabeleitfadens / Auswahlverfahrens sind, entscheidet das zuständige Gremium jeweils über die Vergabe der im Baugebiet liegenden städtischen Baugrundstücke. **Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben bleiben hiervon unberührt.**

Die Stadt Schorndorf verfolgt mit den vorliegenden Vergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabeleitlinien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Die Vergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärken (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde und dem jeweiligen Ortsteil bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Durch die Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes berücksichtigt werden. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes.

Die Behinderung oder der Pflegegrad eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt. Dies gilt auch für alleinerziehende Personen, die aufgrund ihrer mit besonderer Belastung verbundenen familiären Situation punktemäßig berücksichtigt werden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Schorndorf wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden.

Dabei sollen Bürger, die sich ehrenamtlich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein oder einer gleichgestellten Organisation, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation sowie insbesondere als ehrenamtliches aktives Mitglied eines Rettungs-, Einsatz- und Katastrophenschutzdienstes (z.B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, Malteser Hilfsdienst, THW) seit mindestens einem Jahr verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerber, die sich bereits in ihrer jetzigen Heimatkommune oder auch außerhalb ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in und für die Gemeinde ehrenamtlich einsetzen werden.

Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei aktive Tätigkeiten zum Beispiel in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Ob eine oder mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation oder in verschiedenen Vereinen und Organisationen getätigt werden – es wird eine einmalige Gesamtpunktzahl pro Bewerber vergeben.

Insbesondere soll auch jenem Personenkreis die Bildung von Grund- und Wohneigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Die Gemeinde unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über Eigentum zu Wohnzwecken verfügt oder nicht. Besitzt der Bewerber daher bereits ein mit einem Wohngebäude bebautes oder bebaubares Grundstück oder angemessenen Wohnraum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden.

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 Bauplatzvergabekriterien der Stadt Schorndorf setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

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

## § 2 Vergabegrundsätze

(1) Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Die Abwicklung der Bewerbungen und das Bewerbungsverfahren werden von der Verwaltung der Stadt Schorndorf durchgeführt. Kaufinteressenten können sich außerhalb eines Vergabeverfahrens jederzeit in die Interessentenliste über die Webseite der Stadt Schorndorf eintragen.

(2) Der Gemeinderat der Stadt Schorndorf beschließt die Vergabe auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Zuteilungsliste. Die Verhandlung für die Zuteilung findet in öffentlicher Sitzung statt. Sofern die Beschlussfassung im Gemeinderat der Stadt Schorndorf nichtöffentlich stattfindet, wird der Beschluss über die Zuteilung in der nächsten Sitzung unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten offengelegt.

## § 3 Bewerber

(1) Bewerben können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.

(2) Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft sowie Bewerber in sonstiger Konstellation (sonstige Paare, Bauherrengemeinschaften etc.), können einen gemeinsamen Antrag stellen. Maximal können sich

zwei Personen gemeinsam bewerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person - nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Juristische Personen sind nicht berechtigt, sich auf einen Bauplatz nach diesen Richtlinien zu bewerben.

(3) Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Bei mehreren Antragstellern (mit gemeinsam gestelltem Antrag) müssen beide Antragsteller auch Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

(4) Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.

(5) Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

(6) Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten alleinstehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden, kindergeldberechtigtem Kind oder einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, das das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten.

#### § 4 Eröffnung des Verfahrens, öffentliche Bekanntmachung

Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinien und dem Beschluss über die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken durch das zuständige Gremium werden der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze in den Schorndorfer Nachrichten bzw. in Schorndorf Aktuell und auf der Webseite der Stadt Schorndorf veröffentlicht.

Diese Veröffentlichung muss enthalten:

1. die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke,
2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
3. die Bezeichnung der elektronischen Plattform (Webseite), auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemein gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.

Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste über die Webseite der Stadt Schorndorf eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien und Unterlagen zum Baugebiet im Rathaus, zu den normalen Öffnungszeiten, zur Einsicht bereitgehalten.

Die Bauplatzinteressenten können von der Stadt die Bewerbungsunterlagen erhalten oder auf der Webseite der Stadt Schorndorf ([www.schorndorf.de](http://www.schorndorf.de)) herunterladen.

Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im jeweiligen Baugebiet.

## § 5 Bewerbungsverfahren

(1) Die Abwicklung des Bewerbungsverfahrens erfolgt durch die Stadtverwaltung Schorndorf. Die Bewerbung ist bis zu einem festgelegten und bekanntgemachten Stichtag bei der Stadt Schorndorf einzureichen. Die Bewerbung umfasst den ausgefüllten Bewerbungsbogen mit den geforderten Nachweisen und einen projektbezogenen und belastbaren Finanzierungsnachweis eines anerkannten Kreditinstitutes für den Bauplatz und die Bebauung.

Der Bewerbungsbogen wird auf der Webseite der Stadt Schorndorf zur Verfügung gestellt. Er kann auch bei der Stadtverwaltung in Papierform angefordert oder abgeholt werden.

In dem Bewerbungsbogen sind Felder für zwei Bewerber vorgesehen. Soweit es sich bei dem Bewerber nicht um eine alleinstehende Person handelt, sind zwingend beide Bewerberfelder auszufüllen. Wer als in Spalte 1 („Bewerber\*in“) auftritt, ist unerheblich.

In dem Bewerbungsbogen kann der Bewerber angeben, welches Baugrundstück die „Priorität“ sein soll und welches Baugrundstück als „Alternative“ steht.

Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig auszufüllen.

(2) Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Webseite der Stadt Schorndorf einzureichen oder per E-Mail an [grundstuecksverkehr@schorndorf.de](mailto:grundstuecksverkehr@schorndorf.de) zu senden. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine (analoge) Bewerbung in Schriftform möglich und kann an die

Stadtverwaltung Schorndorf  
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr  
Marktplatz 1  
73614 Schorndorf

gesendet werden.

(3) Nach Eingang der Bewerbungsunterlagen werden diese von der Stadtverwaltung gesichtet. Der Eingang der Bewerbung und deren Vollständigkeit wird im Anschluss per E-Mail – oder, falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt, – per Brief bestätigt.

Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen (u.a. auch ein Finanzierungsnachweis) vollständig und fristgerecht eingereicht werden.

Fehlende Anlagen und Nachweise zur Bewerbung sind spätestens bis Ende der Bewerbungsfrist nachzureichen. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Angabe nicht bewertet werden. Rubriken, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Angabe im Fragebogen bewertet.

Erst nach dem Bewerbungstichtag erfolgt die inhaltliche Prüfung der Bewerbung.

(4) Die Bewerber willigen ein, dass eine zur Aufgabenerfüllung notwendige Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde, dem Gemeinderat und gegebenenfalls auch an die Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

(5) Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Unterlagen führen zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte.

## § 6 Vergabekriterien, Bewerberliste, Zuteilungsliste

(1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerbungsfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber werden in der Bewerberliste nicht namentlich erwähnt. Den Bewerbern wird jeweils eine Schlüsselzahl/Kennziffer zugeteilt.

(2) Die Bewerbungen werden entsprechend den aktuellen Vergaberichtlinien der Stadt Schorndorf ausgewertet. Pro Baugrundstück wird eine Rangliste (Zuteilungsliste) erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste pro Baugrundstück ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste pro Baugrundstück.

Aus der Zuteilungsliste sind ersichtlich

- a) die Schlüsselzahlen/Kennziffern zu den Bewerberdaten und der Wohnort,
- b) die Einzelpunktzahlen aus den jeweiligen Vergabekriterien,
- c) die Summe der Einzelpunktzahlen (Gesamtpunktzahl) und
- d) die Platzziffer.

(3) Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet zunächst die höhere Punktzahl bei den Kriterien „Wohnsitz“, „Derzeitige Wohnsituation“ und „Aktuelles ehrenamtliches und soziales Engagement“ (in der genannten Reihenfolge) gemäß den aktuellen Vergaberichtlinien, dann das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber auf der Rangliste pro Baugrundstück.

(4) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien und zur Berechnung der Fristen ist das Ende des Bewerbungszeitraums (Stichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen bis zum Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und eheähnlichen Lebensgemeinschaften, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Berücksichtigung der jeweils höheren Punktezahl im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben, und bei denen die Punktzahl des verbleibenden Bewerbers, ohne die Punkte des Partners, nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Stadt Schorndorf berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.

## § 7 Grundstücksvergabeverfahren

(1) Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderates. Der Gemeinderat erhält dazu eine Gesamtaufstellung der Bauplatzbewerber mit den jeweils erzielten Punkten nach den Vergaberichtlinien. Auf Basis der erzielten Bewertungspunkte berät der Gemeinderat und beschließt über die von der Verwaltung aufgestellte Zuteilungsliste.

In dieser Sitzung werden auch mögliche zwei Nachrücker für die jeweiligen Baugrundstücke festgelegt. Die Nachrücker sind die weiteren Bewerber pro Baugrundstück in der jeweiligen Rangfolge.

(2) Sobald der Beschluss des Gemeinderats vorliegt, werden die Bewerber über das Ergebnis der Sitzung informiert. Die Bewerber, die einen Bauplatz zugeteilt bekommen und diese vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, müssen innerhalb von zwei Wochen ihre verbindliche Kaufabsicht schriftlich bestätigen (verbindliche Zusage). Mit der Zusage durch den Bewerber wird ein Betrag von 1.000 EUR fällig (Vorauszahlung).

Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt die Zusage für die Bauplatzvergabe als aufgegeben. Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrags aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, wird der Betrag von der Stadt als Ersatz für den entstandenen Bearbeitungsaufwand einbehalten. Wird das Grundstück mit notariellem Grundstückskaufvertrag erworben, so wird die Vorauszahlung dem Kaufpreis angerechnet.

(3) Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Schorndorf zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung sowie einer Verpflichtung zur Eigennutzung. Der Weiterverkauf des Grundstücks ist grundsätzlich innerhalb der folgenden 10 Jahre nicht zulässig. Bei Nichteinhaltung dieser eingegangenen Verpflichtungen steht der Stadt Schorndorf ein Rücktrittsrecht vom Vertrag bzw. ein Wiederkaufrecht zu. Das Rücktrittsrecht sowie Wiederkaufsrecht werden über eine Vormerkung im Grundbuch gesichert. Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

## § 8 Nachrückverfahren

Lehnen Bewerber die Zusage eines Bauplatzes ab oder fallen aus anderen Gründen aus dem Bewerbungsverfahren, nimmt automatisch der erste Nachrücker in der Zuteilungsliste des jeweiligen Baugrundstücks den frei gewordenen Listenplatz ein. Lehnt der erste Nachrücker ebenfalls den Bauplatz ab, wird dem zweiten Nachrücker der Bauplatz angeboten. Sollte der zweite Nachrücker den Bauplatz auch nicht erwerben wollen, wird der Bauplatz den Bewerbern nach Rang und erreichter Punktezahl in der vom Gemeinderat beschlossenen Gesamtaufstellung der Bewerber angeboten.

Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis das entsprechende Baugrundstück vergeben ist.

Diejenigen Bewerber, die bereits ein Grundstück zugeteilt bekommen haben, haben im Falle des Nachrückens nachfolgender Bewerber keinen Anspruch gegenüber der Stadt auf einen „Tausch“ des ihnen bereits zugeteilten Grundstücks bzw. Zuteilung eines anderen Grundstücks auf Grundlage der durch Nachrücker geänderten Bewerberliste.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Stadtverwaltung mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl, wie oben beschrieben, nach.

Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich oder per E-Mail informiert.

Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor. Es gelten die bei einem Verkauf der Stadt üblichen Konditionen, die sich aus dem Mustergrundstückskaufvertrag ergeben. Bauplatzbewerber können den Mustergrundstückskaufvertrag auf Verlangen bei der Stadt anfordern.