



Stadt Ebersbach  
an der Fils

## Vergaberichtlinien der Stadt Ebersbach an der Fils für den Verkauf von städtischen Wohnbauplätzen (Bauplatzvergaberichtlinien)

Stand: 15.07.2021

### **Vorbemerkung:**

Gegenstand dieser Vergaberichtlinien ist die Veräußerung von städtischen Wohnbauplätzen für die Bebauung von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, ggf. auch im Erbbaurecht.

Die Stadt Ebersbach an der Fils verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, eine gerechte Vergabe von Bauplätzen zu erreichen und so den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Durch die vorrangige Förderung junger Familien mit Kindern, soll die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums und der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Ebersbach an der Fils und seinen Stadtteilen gewährleistet werden.

Die nachstehenden Bauplatzvergaberichtlinien sollen zu einer gerechten und objektiven Behandlung der Bauplatzinteressenten beitragen und dazu dienen, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen. Dies stärkt die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich (§ 1 Abs. 6 Nr.2, 3 und 4 BauGB).

Die Stadt Ebersbach an der Fils verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Die Vergabe der Bauplätze soll nachvollziehbar und transparent nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Punktesystem erfolgen.

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 hervor.

Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Ebersbach an der Fils setzen die sog. EU-Kautelen um und werden auch künftig auf der Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die beabsichtigte Vergabe von im Eigentum der Stadt stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften zu einem zuvor festgelegten Preis, wobei jeder Antragsteller nur einen Bauplatz zur eigenen Bebauung und Nutzung erhalten kann.

Die Veräußerung von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Stadt. Es besteht kein subjektiv öffentliches Recht auf Zuteilung eines Bauplatzes oder eines bestimmten Bauplatzes aufgrund dieser Richtlinie. Die Stadt ist jederzeit berechtigt, das Ausschreibungs- oder das Vergabeverfahren zu beenden. Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche sowie die Geltendmachung sonstiger Ansprüche, werden ausgeschlossen.

### **Antragsberechtigter Personenkreis:**

Bewerben können sich nur natürliche Personen ab 18 Jahren. Die Bewerbung von Bauträgern/Investoren sowie von Bewerbern, die bereits innerhalb der letzten 20 Jahren nach Beendigung der Bewerbungsfrist einen Bauplatz von der Stadt erworben haben, ist ausgeschlossen.

### **Bewerbungsverfahren:**

Die Bauplätze werden nach der Preisfestlegung durch den Gemeinderat auf der Homepage der Stadt und im Ebersbacher Stadtblatt ausgeschrieben. Innerhalb der vorgesehenen Ausschreibungsfrist kann man sich anhand eines von der Stadt erstellten Bewerbungsbogens bewerben.

Der Bewerbungsbogen legt fest, welche Nachweise der ausgefüllten und unterschriebenen Bewerbung beigefügt werden müssen. Die Bewerber versichern mit der Abgabe ihrer Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Unvollständige Angaben führen zur Nichtanrechnung der jeweiligen Punkte, falsche Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch die Gremien (Ortschaftsrat/Gemeinderat) über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangen.

Bewerber können sich auf maximal drei Bauplätze nach Priorität bewerben. Bewerber sind diejenige, die den Bauplatz auch tatsächlich erwerben. Bei 2 Personen erwirbt jeder zu einem Miteigentumsanteil.

Bewerbungen von zwei Parteien, die gemeinsam ein Doppelhaus, oder von mehreren Parteien (Bauherrengemeinschaften), die gemeinsam Reihenhäuser erwerben möchten, sind nicht zulässig.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist ermittelt die Verwaltung die Punkte. Die Bauplätze werden an die Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit erfolgt die Vergabe der Bauplätze nach weiteren Gesichtspunkten in folgender Reihenfolge: Schwerbehinderung eines Kindes, Schwerbehinderung eines Erwachsenen, Kinderanzahl unter 14 Jahren (die Bewerbung mit der höheren Kinderanzahl erhält den Zuschlag), Durchschnittsalter der Kinder unter 14 Jahren (die Bewerbung mit dem geringeren Durchschnittsalter erhält den Zuschlag). Im Falle, dass die weiteren Gesichtspunkte für die Vergabe nicht ausreichen, entscheidet das Los.

Die Vergaben erfolgen durch den Ortschaftsrat oder den Gemeinderat gemäß den Festlegungen der Hauptsatzung.

Der Ortschaftsrat/Gemeinderat vergibt die Bauplätze befristet (in der Regel maximal 3 Monate). Innerhalb der Frist muss der Kaufvertrag abgeschlossen werden. Ansonsten erlischt die Zusage für den Erwerb des Bauplatzes.

Bauplätze, die nicht vergeben oder veräußert werden können, werden auf der Homepage der Stadt und im Ebersbacher Stadtblatt zur Vergabe gegen Meistgebot ausgeschrieben. Das Mindestgebot ist der vom Gemeinderat beschlossene Verkaufspreis.

### **Vergabekriterien:**

Der Verkauf der Bauplätze erfolgt zum Zweck der Eigennutzung und nicht an Kapitalanleger.

Maßgebend für die Ermittlung der Punkte sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewerbung. Spätere Änderungen (nach Beendigung der Ausschreibungsfrist) werden nicht mehr berücksichtigt.

### **Verkaufsbedingungen:**

Vor Abschluss des Kaufvertrags hat der Bewerber der Stadt eine Finanzierungsbestätigung (Gesamtfinanzierung) vorzulegen.

Der Verkauf der Bauplätze erfolgt unter Ausschluss der Sachmängelhaftung im gesetzlich zulässigen Umfang.

Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Kaufvertragsabschluss zur Zahlung fällig.

Im Kaufvertrag wird geregelt, dass innerhalb von zwei Jahren (frühestens ab Herstellung der Erschließungsanlagen) ab Kaufvertragsabschluss ein Wohngebäude bezugsfertig erstellt werden muss und der Stadt ein Wiederkaufsrecht bei Nichtbebauung innerhalb der festgelegten Frist und darüber hinaus bei einer Weiterveräußerung innerhalb von 10 Jahren zusteht. Das Wiederkaufsrecht der Stadt wird im Grundbuch eingetragen.

Im Falle dass es zu unerwarteten Verzögerungen bei der Herstellung der Erschließungsanlagen kommt, wird die Haftung der Stadt ausgeschlossen.

### **Inkrafttreten und Gültigkeit der Vergaberichtlinien:**

Die Vergaberichtlinien treten mit Beschlussfassung des Gemeinderats am 20. Juli 2021 in Kraft.

Die Vergaberichtlinien bleiben solange gültig, bis sie durch Beschluss des Gemeinderats geändert oder aufgehoben werden.

# Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach dem folgenden Punktesystem:

## Ortsbezogene Kriterien: (max. mögliche Punktzahl: 12)

### Wohnsitz (max. mögliche Punktzahl: 3)

- a) Hauptwohnsitz Ebersbach/Fils 3 Punkte
- b) Ehemaliger Wohnsitz Ebersbach/Fils 3 Punkte

Voraussetzung für die Punktvergabe ist, dass Bewerber seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen in der Stadt mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder mindestens 3 Jahre ununterbrochen in Ebersbach gewohnt haben. Bei mehreren Bewerbern (z. B. Ehepaare) wird die längste Wohndauer betrachtet. Bei mehreren Bewerbern wird die Wohndauer nicht addiert. Die Punktvergabe kann nur einmal erfolgen.

### Arbeitsplatz (max. mögliche Punktzahl: 5)

- Arbeitsplatz in Ebersbach 3 Punkte
- Arbeitsplatz in Ebersbach (zweite Person) 2 Punkte

Es werden zwei Arbeitsplätze (2 Personen) pro Bewerbung bei der Punktvergabe berücksichtigt.

Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

### Aktuelles ehrenamtliches Engagement (max. mögliche Punktzahl: 4)

- In örtlichen Organisationen, Institutionen, Einrichtungen etc. mit aktiver Funktion 3 Punkte
- Wenn (Ehe-) Partner(in) auch in aktiver Funktion 1 Punkt

Bewertet werden nur die Bewerber, nicht die Kinder.

## Soziale Kriterien: (max. mögliche Punktzahl: 21)

### Familiäre Situation (max. mögliche Punktzahl 10)

- a) Junge Paare, Partnerschaften, Alleinerziehende unter 35 Jahren 2 Punkte

Für die Punktvergabe ist es ausreichend, dass ein Bewerber jünger als 35 Jahre ist.

- b) Pro Kind unter 14 Jahren 2 Punkte
- Pro Kind ab dem vierzehnten bis unter 18 Jahren 1 Punkt

Die Kinder müssen im Haushalt der Bewerber leben und mit Hauptwohnsitz gemeldet sein. Die maximal zu vergebende Punktzahl für Kinder beträgt 8, auch wenn sich aufgrund der Anzahl und des Alters der Kinder eine höhere Punktzahl ergeben würde.

**Schwerbehinderung (max. mögliche Punktzahl: 4)**

Schwerbehinderung mit mindestens GdB 50 2 Punkte  
eines Bewerbers beziehungsweise eines im Haushalt lebenden Angehörigen

Behinderte Personen, bei denen eine Gleichstellung mit einem schwerbehinderten Menschen anerkannt ist, erhalten auch die Punkte.

Berücksichtigt bei der Punktvergabe werden maximal zwei schwerbehinderte Personen.

**Derzeitige Wohnsituation (max. mögliche Punktzahl: 4)**

- a) Miete 4 Punkte
- b) Eigentumswohnung 2 Punkt
- c) Eigenheim 0 Punkte

**Aktuelles ehrenamtliches soziales Engagement (max. mögliche Punktzahl: 3)**

Tätigkeit in einer sogenannten Blaulichtfunktion 2 Punkte  
(z. Bsp.: Technisches Hilfswerk, freiwillige Feuerwehr, Deutsche  
Lebens-Rettungs-Gesellschaft, DRK, Malteser und Johanniter)

Wenn (Ehe-) Partner(in) auch in aktiver Funktion 1 Punkt

Bewertet werden nur die Bewerber, nicht die Kinder.