

Stadt

Elzach

Baugebiet Schrahöfe-Bergleweg und Schrahöfe-Schulhaus Bauplatzvergaberichtlinien

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.10.2023 folgende Bauplatzvergaberichtlinien beschlossen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die Bauplatzvergaberichtlinien vom 31.01.2023 aufgehoben.

Präambel

Die Stadt Elzach setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (vor allem Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Stadt, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Stadt Elzach. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Stadt Elzach im Bereich des durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsrechts. 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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Die Stadt Elzach hat bei der Erstellung der Bauplatzvergaberichtlinie auch die aktuelle verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung berücksichtigt.

Die Stadt Elzach vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll. Sie gilt als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für den Verkauf von Bauplätzen für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Stadt Elzach. Es steht daher im Ermessen der Stadt, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an private Erwerber vergibt. Die Vergabe erfolgt unter Abwägung der Interessen. Es besteht hierbei lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Es handelt sich bei der Bauplatzvergaberichtlinie nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zum Bürger Außenwirkung entfaltet. Die Bauplatzvergaberichtlinie und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Ein solcher kann auch nicht aus dieser Bauplatzvergaberichtlinie abgeleitet werden.

Die Bauplatzvergaberichtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Elzach zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Durch einen bestimmten Anteil von potentiellen Käufern mit Ortsbezug soll die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger erreicht werden. Die Stadt Elzach berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ - unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen vom 22.02.2017 - bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft und eheähnliche Lebensgemeinschaft werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Stadt durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahrs im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Grundschule (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinie angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Elzach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Dies gilt auch für alleinerziehende Personen, die aufgrund ihrer mit besonderen Belastungen verbundenen familiären Situation punktemäßig besonders berücksichtigt werden. Auch Bewerber, die pflegebedürftig und/oder schwerbehindert sind, oder mit pflegebedürftigen und/oder schwerbehinderten Angehörigen in einem gemeinsamen Haushalt leben, sollen positiv berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Insbesondere soll auch jenem Personenkreis die Bildung von Grund- und Wohneigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- und Wohneigentum von Bewerbern in Elzach positiv zu berücksichtigen.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann aus der Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

I. Vergabeverfahren

1. Die Baugebiete Schrahöfe-Bergleweg und Schrahöfe-Schulhaus werden in einem gemeinsamen Vergabeverfahren ausgeschrieben. Dabei sind den Bauplätzen im Bereich Schrahöfe-Bergleweg die Bauplatznummern 2206 bis 2217 und den Bauplätzen im Bereich Schrahöfe-Schulhaus die Bauplatznummern 2190 bis 2200 zugeordnet.
2. Vor Beginn des Bewerbungsverfahrens werden die Baugebiete auf der Webseite der Stadt Elzach, im örtlichen Mitteilungsblatt (enthalten im Elztäler Wochenbericht) und über die Plattform www.baupilot.com ausgeschrieben.
3. Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich die Interessenten auf eine unverbindliche Interessentenliste eintragen lassen. Hierzu kann an die E-Mail-Adresse bauplatz@elzach.de eine E-Mail mit Namen, Anschrift und Kontaktdaten geschrieben werden. Die Interessenten werden auf die Interessentenliste aufgenommen und erhalten bis zum Beginn des Bewerbungsverfahrens Informationen zum aktuellen Verfahrensstand per E-Mail. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
4. Die Bewerbungsfrist beträgt mindestens vier Wochen. In diesem Zeitraum können sich die Interessenten auf das Baugebiet bewerben. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Elzach eingereicht oder an die Stadt Elzach geschickt werden. Nähere Informationen bzw. das Bewerbungsformular erhalten Sie bei Fr. Henin, Tel. 07682/804-29, E-Mail manuela.henin@elzach.de oder bei Hr. Bührer, Tel. 07682/804-30, E-Mail julian.buehrer@elzach.de. Der Eingang wird per E-Mail oder in Schriftform bestätigt. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf den von der Stadt zur Verfügung gestellten Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht wurden. Der Eingang der Bewerbung in Textform wird per E-Mail und/oder per Brief bestätigt.
5. Bewerbungen müssen innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist eingereicht werden. Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen, werden ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat dies nicht zu vertreten. Den Nachweis bzw. die Begründung über die Nichtvertretung einer nicht fristgerecht eingegangenen Bewerbung hat der Bewerber gegenüber der Stadtverwaltung Elzach innerhalb der von der Verwaltung gesetzten Frist zu erbringen. Stichtag für die Ermittlung der erzielten Punkte ist jeweils der letzte Tag der Bewerbungsfrist. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen auf der Plattform BAUPILOT alle erforderlichen Nachweise eingestellt werden; bei einer schriftlichen Bewerbung müssen bis zu diesem Zeitpunkt alle Nachweise bei der Stadtverwaltung Elzach eingehen.
6. Die Anlagen und Nachweise sind grundsätzlich in deutscher Sprache (z.B. Geburts- oder Heiratsurkunden) bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorzulegen. Sollten Anlagen und Nachweise ausschließlich in einer anderen Sprache beim Bewerber vorhanden sein, so sind diese Anlagen und Nachweise vor der Vorlage bei der Stadtverwaltung von einem vereidigten Übersetzer für die jeweilige Sprache auf eigene Kosten in die deutsche Sprache zu übersetzen. Die Kosten hierfür hat der Bewerber zu tragen. Die Vorlage von Anlagen und Nachweisen in nicht deutscher Sprache führt dazu, dass die entsprechende Frage/Kriterium/Rubrik nicht bewertet werden kann.

Die für die Bewerbung erforderlichen Anlagen und Nachweise können Ziffer VII. entnommen werden. Hinzu kommt noch die erforderliche Finanzierungsbestätigung (siehe II Nr. 5).

Die erforderlichen Anlagen und Nachweise sind auch von Bewerbern, die ihren Wohnsitz in der Stadt Elzach haben, zu erbringen.

7. Die technische Abwicklung des Bauplatzvergabeverfahrens erfolgt über die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com). Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Elzach“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung, dem Gemeinderat, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt. Die Stadt hat einen Vertrag über Auftragsverarbeitung (AVV) zur Nutzung des oben genannten Dienstleisters BAUPILOT geschlossen. Hierbei handelt es sich um einen datenschutzrechtlich vorgeschriebenen Vertrag, der gewährleistet, dass dieser die personenbezogenen Daten der Bewerber nur nach den Weisungen der Stadt Elzach und unter Einhaltung der DSGVO verarbeitet.

II. Zugangsvoraussetzungen

1. Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart (siehe Ziff. VI). Es können sich zum Zeitpunkt der Antragstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern/Sorgeberechtigte/Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt
3. Antragsteller können eine oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Person/en sein. Bei zwei Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden (mit notarieller Eintragung ins Grundbuch).
4. Eine Person darf nur eine Bewerbung (entweder als Einzelbewerbung oder als Teil einer gemeinsamen Bewerbung) einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein (beispielsweise als Einzelbewerbung und als Teil einer gemeinsamen Bewerbung), werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen.
5. Der Bewerbung ist eine aktuelle Finanzierungsbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf zzgl. Bauvorhaben mit einem Mindestbetrag von 500.000,- €) nachweist. Auch bei vorhandenem Eigenkapital ist ein Nachweis in genannter Höhe vorzulegen. Soweit innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

III. Grundstücksvergabeprozess

1. Die technische Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT.
2. Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte nach dem Ende der Bewerbungsfrist in einem zweiteiligen Verfahren.

Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf die beiden

Baugebiete Schrahöfe-Bergleweg und Schrahöfe-Schulhaus bewerben. Da die beiden Baugebiete in einem gemeinsamen Vergabeverfahren vermarktet werden gilt die Bewerbung für beide Baugebiete. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergaberichtlinien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über den Platz in der Rangliste.

3. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Bei unvollständigen Unterlagen bzw. Nachweisen kann die entsprechende Frage/Kriterium/Rubrik nicht bewertet werden.
4. Bei zwei Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Erklärungsbeispiel bei positiver Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch eine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 150 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 150 Punkten herangezogen.

Erklärungsbeispiel bei negativer Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl -200 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit -200 Punkte herangezogen.

5. Anschließend erfolgt in einem zweiten Schritt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber (Zuteilungsphase). Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen*. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

*** Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

6. Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt. Um die endgültige Zuteilung vorbereiten zu können müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von sieben Tagen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

IV. Nachrückverfahren

1. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
2. Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückliste berücksichtigt. Dieser Schritt wird solange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.
3. Können auch nach der Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Allgemeiner Hinweis:

In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessenten/Bewerber werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt, soweit nach der ersten Ausschreibung nicht alle Baugrundstücke vergeben werden konnten.

V. Begriffsbestimmungen

1. Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten alleinstehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat oder das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten. Das gilt auch, wenn eine Sorgerechtsregelung und das dauernde Getrenntleben vom Ehepartner oder vom Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes nachgewiesen wird.
2. Als Lebenspartner im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben.
3. Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft sind zwei Personen, 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.
4. 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 kann die Stadt im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts verlangen.
5. Angehörige (i.S.v. § 15 Abs. 1 Nr. 1 - 8 Abgabenordnung) sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen: Verlobte, Ehegatte oder Lebenspartner, Verwandte und verschwägte 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).

VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind bei Abschluss des Kaufvertrages folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

- Auf den Grundstücken der Bauplätze 2213, 2214, 2215, 2216 und 2217 befindet sich ein Entwässerungsgraben, der nicht überbaut werden darf und durch den Eigentümer des Grundstücks jederzeit zugänglich gehalten werden muss. Für die betroffenen Bauplätze ist auf dem Portal BAUPILOT bei Start des Vergabeverfahrens ein entsprechender Lageplan hinterlegt, aus dem der Verlauf des Grabens ersichtlich ist. Zur Sicherung wird bei Verkauf der betroffenen Bauplätze eine entsprechende Dienstbarkeit mit in den Vertrag aufgenommen.
- Die Erwerber verpflichten sich, den Bauplatz innerhalb von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf der Grundlage einer bestandskräftigen Baugenehmigung nach Maßgabe des Bebauungsplans Schrahöfe-Schulhaus oder Schrahöfe-Bergleweg mit einem bezugsfertigen Gebäude bebaut zu haben (Bauverpflichtung).
- Die Erwerber verpflichten sich für einen Zeitraum von drei Jahren (Beginn ist das erste Bezugsdatum) zu einem Vermietungsverbot. Ausnahmen hiervon sind Vermietungen von z.B. Einliegerwohnungen. Der Hauptteil der Wohnfläche (mehr als 50 %) muss eigengenutzt werden (Eigennutzungsverpflichtung).
- Die Erwerber verpflichten sich das Grundstück oder Teile dessen binnen 6 Jahren seit dem Kaufdatum nur mit Zustimmung der Stadt Elzach zu veräußern (Spekulationsfrist).
- Die Stadt Elzach ist für den Fall eines jeden Verstoßes gegen die Eigennutzungs-, Bau- und Spekulationsverpflichtung berechtigt, die Rückübertragung des Grundstücks auf sich oder auf eine von ihr zu benennende dritte Person zu verlangen. Der Käufer bewilligt und die Stadt Elzach beantragt zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung zugunsten der Stadt Elzach im Grundbuch.

Für den Rückerwerb gelten folgende Bedingungen:

- Im Falle des Verstoßes gegen die Baupflicht ist die Stadt Elzach nur zur Rückzahlung des Kaufpreises ohne Beilage von Zinsen verpflichtet. Werterhöhende Verwendung im Sinne des § 459 BGB, insbesondere die Kosten begonnener Baumaßnahmen werden nicht erstattet. Der Käufer ist verpflichtet die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern zu tragen.
- Im Falle des Verstoßes gegen die Spekulationsfrist ist die Stadt Elzach zur Rückzahlung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Beilage von Zinsen verpflichtet. Werterhöhende Verwendung im Sinne des § 459 BGB, insbesondere die Kosten begonnener Baumaßnahmen werden nicht erstattet. Der Käufer ist verpflichtet die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern zu tragen. Erteilt die Stadt Elzach die Zustimmung zur

Veräußerung, ist ihr Zug um Zug gegen Erteilung der Zustimmung der Unterschiedsbetrag zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung vom Gutachterschuss geschätzte Bodenwert vom heutigen Käufer zu bezahlen.

VII. Vergabekriterien

Kriterium	Punkte
1 Soziale Kriterien	Maximal 300 Punkte
1.1 Familienstand	
Alleinerziehend, Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder eheähnliche Lebensgemeinschaft mit gemeinsamem Wohnsitz	50
<p><i>Erforderliche Nachweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Alleinerziehend:</i> <i>Nachweis über ein Kind im Haushalt: Als Nachweis über ein Kind im Haushalt ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder hervorgehen oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i> <i>Lebt ein Kind im Haushalt, das das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten, ist hierüber eine ärztliche Bescheinigung vorzulegen.</i> - <i>Verheiratet:</i> <i>Der Nachweis ist durch eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung aus welcher der Familienstand und der Ehepartner hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i> - <i>Eingetragene Lebenspartnerschaft (LPartG):</i> <i>Der Nachweis ist durch eine erweiterte Meldebescheinigung aus welcher der Familienstand und der Lebenspartner hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i> - <i>Paare in Eheähnlicher Lebensgemeinschaft:</i> <i>Der Nachweis ist durch die schriftliche Bestätigung auf dem von der Stadt zur Verfügung gestellten Formular, sowie einer erweiterten Meldebescheinigung zu erbringen.</i> 	
1.2 Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
Je minderjährigem anrechenbaren Kind werden 50 Punkte vergeben, maximal werden jedoch drei Kinder des/der Bewerber(s) berücksichtigt.	max. 150

<p><i>Erforderliche Nachweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kinder im Haushalt:</i> <i>Als Nachweis über die Kinder ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder hervorgehen oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i> - <i>Nachweis über die Schwangerschaft</i> <i>Bei einer bestehenden Schwangerschaft der Mutterpass oder eine ärztliche Bescheinigung ab der 12. Schwangerschaftswoche.</i> - <i>Pflegekinder:</i> <i>Als Nachweis über Pflegekinder ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung aus welcher die im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder hervorgehen oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen sowie eine Bescheinigung des Jugendamts über die dauerhafte Aufnahme in den Haushalt. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i> 	
<p>1.3 <u>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines mit Hauptwohnsitz im selben Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</u></p> <p>Grad der Behinderung mind. 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3</p> <p>Grad der Behinderung mind. 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5</p>	<p>max. 100</p> <p>50</p> <p>100</p>
<p><i>Erforderliche Nachweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Schwerbehinderung:</i> <i>Schwerbehindertenausweis</i> - <i>Pflegegrad:</i> <i>Nachweis über den Pflegegrad (z.B. Bestätigung der Pflegekasse)</i> - <i>Nachweis des Hauptwohnsitzes:</i> <i>Der Nachweis ist durch eine aktuelle Meldebescheinigung aus welcher der Hauptwohnsitz des Bewerbers als auch eines oder mehrere Angehörigen hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i> 	
<p>2 Ortsbezug</p>	<p>Maximal 100 Punkte</p>
<p>2.1 Zeitdauer seit Begründung des <u>aktuellen Hauptwohnsitzes</u> in der Stadt Elzach: Beim Einwohnermeldeamt gemeldeter, ununterbrochener und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 5 Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist),</p> <p>Pro vollem, ununterbrochenem Jahr: 20 Punkte</p>	<p>max. 100</p>
<p><i>Erforderliche Nachweise:</i></p>	

<p>Als Nachweis ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung vorzulegen oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</p>	
<p>3 Vorhandenes Grund- oder Wohneigentum</p>	
<p>3.1 Bewerber, die bereits Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines mit einem Wohnhaus bebauten <u>oder</u> eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks in Elzach sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann, erhalten einen Abzug von 400 Punkten:</p> <p><i>Ist das vorhandene Eigentum mit Rechten zu Gunsten Dritter belastet, z.B. Wohnrechte, Nießbraurechte, etc. wird dies nicht als vorhandenes Eigentum gewertet und die mit den Rechten für Dritte belastete Fläche nicht bei der Ermittlung berücksichtigt.</i> <i>Vermietetes oder in sonstiger Weise Dritten überlassenes Eigentum wird jedoch berücksichtigt und führt zu Punktabzug.</i></p>	<p>- 400</p>
<p><i>Abweichend von Ziffer 3.1. erfolgt kein Abzug, wenn der Bewerber nur über Wohneigentum in nicht angemessener Größe verfügt.</i></p> <p><i>In Anlehnung an §§ 11 Abs. 2 Nr. 1, 15 Abs. 4 LWoFG i.V.m. Abschnitt A Nr. 3 VwVWohnungsbau BW 20120/ 2021 und Teil 3 Nr. 3 lit.a) DH-LWoFG, Stand 31.07.2010, gilt als angemessener Wohnraum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>mind. 45 qm für die Nutzung durch eine Person,</i> - <i>mind. 60 qm mit mind. zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,</i> - <i>mind. 75 qm mit mind. drei Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,</i> - <i>mind. 90 qm mit mind. vier Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,</i> - <i>mind. 105 qm mit mind. fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen.</i> <p><i>Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm und einen weiteren Wohnraum, wobei auch in absehbarer Zeit hinzukommende Haushalts-angehörige (z.B. ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft) zu berücksichtigen sind.</i></p> <p><i>Der Bewerber willigt ein, dass die Stadt einen Grundbuchauszug zur Überprüfung der Angaben einholen kann.</i></p>	

VIII. Allgemeine Informationen

Dem Käufer wird empfohlen, sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Baugebiet Schrahöfe-Bergleweg bzw. Schrahöfe-Schulhaus zu informieren.

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren: Stadtverwaltung Elzach – Herrn Julian Bührer –, Hauptstraße 69, 79215 Elzach, E-Mail: julian.buehrer@elzach.de; Tel.: 07682/804-30.

Bei technischen Fragen & Problemen bei einer Bewerbung über BAUPILOT: support@baupilot.com. BAUPILOT bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt ausschließlich durch die Stadt Elzach.

Elzach, den 17.10.2023

Stadtverwaltung Elzach

