

Bauplatzvergaberichtlinien

der Großen Kreisstadt

Horb am Neckar

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung, d.h. zum vollen Wert, handelt die Große Kreisstadt Horb am Neckar (nachfolgend „Stadt“ genannt) privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit und der Niederlassungsfreiheit zu beachten.

In Ausübung ihres grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechts darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. Jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel der nachstehenden Richtlinie ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. Weiter soll jungen Familien die Möglichkeit eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken – insbesondere erstmalig – zu erwerben.

Mit ihrer Bewerbung erkennen die Bewerber die Bestimmungen dieser Richtlinie als verbindlich an. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks kann aus dieser Richtlinie nicht abgeleitet werden.

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Diese Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe von kommunalen Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser).
- (2) Sie gilt nicht für andere Vorhaben wie z.B. Investorenausschreibungen für Geschosswohnungsbau, Vergaben an juristische Personen oder Bauträger sowie die Vergabe von Bauplätzen, die speziellen Satzungen unterliegen (z.B. Stadtgestaltungssatzung).

§ 2

Vergabeverfahren

- (1) Nach der Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats über eine Vermarktung eines Bauabschnitts bzw. einer Vermarktungstranche sowie Festlegung des jeweiligen Bauplatzpreises, wird die Ausschreibung der nach dem Horber Modell zur Verfügung stehenden Bauplätze im Mitteilungsblatt der Stadt bekannt gemacht.
- (2) Die Bewerber können sich schriftlich oder per E-Mail bis zum Ende der Bewerbungsfrist unter Verwendung des von der Stadt bereitgestellten Formulars bewerben. Die Bewerber müssen bei der Bewerbung ihre Prioritäten in Bezug auf die zu vergebenden Grundstücke festlegen. Sollten Bewerber die Anzahl der möglichen Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen.
- (3) Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unvollständige Bewerbungen nehmen nicht an der Auslosung teil.
- (4) Alle bis zum Ende der 14 Tage betragenden Bewerbungsfrist eingegangenen vollständigen Bewerbungen, die die im nachfolgenden § 3 genannten Bewerbungskriterien erfüllen, nehmen an der Auslosung teil. Die Auslosung findet unter Aufsicht eines Ratsschreibers statt. Diese erfolgt öffentlich, d.h. die zur Auslosung zugelassenen Bewerbenden werden über den Auslosungstermin informiert und können daran teilnehmen. Über den Auslosungstermin und das Auslosungsergebnis wird – sofern das Baugebiet des Vermarktungsabschnitts in einem Ortsteil und nicht in der Kernstadt liegt – der jeweilige Ortschaftsrat informiert.
- (5) Die Vergabe erfolgt durch Auslosung. Hierbei wird nicht nur die erstplatzierte Bewerbung ausgelost, sondern eine Reihenfolge aller teilnahmeberechtigten Bewerbungen festgelegt. Falls die erstplatzierte Bewerbung (oder auch jede nachrückende Bewerbung) auf den Bauplatz zurückgezogen werden sollte, erhält die jeweils ranghöchste nachrückende Bewerbung das Baugrundstück angeboten. Dieser Schritt wird solange wiederholt, bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.
- (6) Ab dem Zeitpunkt der Mitteilung der Zuteilung wird der Bauplatz für die Bewerber für 1 Monat reserviert. Wenn bis zum Ablauf der Frist keine Kaufzusage erfolgt und keiner der von der Stadt vorgeschlagenen Notartermine angenommen wird, wird der Bauplatz dem nächsten Nachrücker zugeteilt.
- (7) In keiner Zuteilungsphase werden Bewerber, die nicht bereits am Verfahren beteiligt sind, in das laufende Verfahren aufgenommen.
- (8) Übrig bleibende Bauplätze werden nach Abschluss der vorgenannten Ausschreibungsrunde über die Homepage der Stadt ausgeschrieben. Bei dieser Ausschreibung entfallen die Kriterien aus § 3 Ziff. (5) und Ziff. (6).

§ 3

Bewerbungskriterien

- (1) Es können sich nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen (die Hauptwohnung muss selbst bewohnt werden). Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht zur Bewerbung berechtigt.
- (2) Eine Bewerbung kann einzeln oder in Gemeinschaft abgegeben werden. Einzelbewerbungen sind nur zum Zweck des Erwerbs eines Baugrundstücks im Alleineigentum zulässig. Gemeinschaftliche Bewerbungen sind zusammen mit dem Ehegatten, dem eingetragenen Lebenspartner oder mit einer anderen Person und nur zum Zweck des gemeinschaftlichen Erwerbs des Baugrundstücks (Miteigentumsanteile) zulässig. Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen ist in der Bewerbung anzugeben, mit welchen Anteilen die Bewerber das Baugrundstück erwerben wollen. Neben der gemeinschaftlichen Bewerbung sind Einzelbewerbungen der Bewerberanteile oder weitere gemeinschaftliche Bewerbungen ausgeschlossen
- (3) Jeder Bewerbung kann maximal ein Baugrundstück zugeteilt werden.
- (4) Der Bewerbung ist eine Finanzierungsauskunft in Höhe von mindestens 500.000 € beizufügen.
- (5) Bewerbende, die innerhalb der letzten 25 Jahre (maßgeblich für die Fristberechnung ist der letzte Tag der Bewerbungsfrist) bereits ein Baugrundstück von der Stadt erworben haben und zum Ende der Bewerbungsfrist noch im Eigentum dieses Grundstücks sind, sind nicht zur Bewerbung berechtigt.
- (6) Bewerbende, die bereits im Eigentum (alleine oder gemeinschaftlich) eines unbebauten Grundstücks innerhalb des Stadtgebiets Horb sind, das nach Art der baulichen Nutzung als Bauplatz verwendet werden und nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit einem Wohngebäude bebaut werden kann, sind ebenfalls nicht zur Bewerbung berechtigt.
- (7) Zur Berechnung aller Fristen sowie für die persönlichen Verhältnisse gilt der letzte Tag der Bewerbungsfrist.
- (8) Die Bewerber sind verpflichtet, die in der Bewerbung gemachten Angaben auf Anforderung der Stadt durch entsprechende aussagekräftige Nachweise zu belegen. Mit der Abgabe der Bewerbung versichern die Bewerber zugleich die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

§ 4

Vertragsbedingungen

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

- a) Bauverpflichtung innerhalb von 4 Jahren ab Eigentumsübergang
- b) Eigennutzungsverpflichtung von 3 Jahren ab Bezug des Neubaus.

- c) Wiederkaufsrecht, wenn die Bauverpflichtung und die Eigennutzungsverpflichtung nicht eingehalten werden.

Nähere Details regelt der Musterkaufvertrag. Die Bewerber können den Musterkaufvertrag bei der Stadt anfordern und bekommen diesen dann zur Verfügung gestellt. Bei Zuteilung eines Bauplatzes im Vergabeverfahren wird der Musterkaufvertrag mit der Zuteilungsbenachrichtigung automatisch übersandt.

§ 5

Zuständigkeit für die Grundstücksvergabe

Zuständige Vergabestelle ist der Fachbereich 3, Stadtentwicklung, Produkt Grundstücksgeschäfte der Stadt Horb (Marktplatz 14, 72160 Horb, E-Mail: grundstuecksgeschaefte@horb.de).