

# **Richtlinie zur Vergabe städtischer Baugrundstücke**

## **im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/1 sowie Erweiterung) „Stettener Straße westlich, Ringstraße südlich, Gärtnerweg nördlich“ im Stadtteil Oberauerbach der Stadt Mindelheim**

### **Präambel**

Der Stadtrat der Stadt Mindelheim hat am 25.07.2022 die Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/1 sowie Erweiterung) „Stettener Straße westlich, Ringstraße südlich, Gärtnerweg nördlich“ im Stadtteil Oberauerbach der Stadt Mindelheim verabschiedet. Diese Richtlinie regelt eine transparente Vergabe von 13 Bauplätzen in diesem Bereich. Interessierte können für sich selbst prüfen, inwieweit sie die Voraussetzungen dieser Richtlinie erfüllen. Die Richtlinie soll sowohl die Eigentumsbildung der örtlichen und ortsverbundenen Bevölkerung als auch den Zuzug ortsfremder Personen ermöglichen. Die Richtlinie wird ortsüblich bekanntgemacht und auf der Homepage der Stadt Mindelheim veröffentlicht. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes an einen bestimmten Bewerber wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

### **I. Grundstücke, Preise**

- (1) Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert (nicht vergünstigt). Der Verkehrswert orientiert sich am jeweiligen Bodenrichtwert zuzüglich eines angemessenen Aufschlages, den der Stadtrat der Stadt Mindelheim festlegt. Die Stadt Mindelheim wird sich dabei ausdrücklich nicht an möglichen „spekulativen Preisentwicklungen“ orientieren.
  
- (2) Der Grundstückskaufpreis für ein voll erschlossenes Grundstück (einschließlich Erschließungs- und Herstellungsbeiträge) beträgt 190,00 €/m<sup>2</sup>. Die detaillierte Zusammensetzung dieses Betrages (Kaufpreis, Erschließungsbeitrag, Herstellungsbeiträge) wird im notariellen Kaufvertrag geregelt.

## II. Ausschluss vom Bewerbungsverfahren

Eine Teilnahme am Bewerbungsverfahren ist ausgeschlossen, wenn

- a) der Bewerber bzw. einer der Bewerber Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstückes ist.
- b) der Bewerber bzw. einer der Bewerber Eigentümer eines Wohnhauses in Form eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, Reihenhauses bzw. einer Doppelhaushälfte ist. Eigentumswohnungen sind hiervon nicht betroffen.
- c) das zu erwerbende Grundstück nicht mit einem Wohngebäude zum Selbstbezug als melde-rechtlicher Erstwohnsitz genutzt werden soll.
- d) der Stadt Mindelheim keine schriftliche Finanzierungsbestätigung bzw. ein Bonitätsnachweis eines Kreditinstitutes bzw. einer Bank vorgelegt werden kann, welche einen Betrag in Höhe von mindestens 500.000,00 € abdeckt.

## III. Bewerbungsverfahren

Das Bewerbungsverfahren beginnt am Montag, den **15.08.2022** und endet am Freitag, den **30.09.2022**, **12:00 Uhr**.

- (1) Die Stadt Mindelheim hat den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens über die Amtstafel und die Homepage bekannt gemacht. Bewerbungen können vom Beginn bis zum Ende des Bewerbungsverfahrens bei der Stadt Mindelheim in Papierform oder per E-Mail unter [bauplatz@mindelheim.de](mailto:bauplatz@mindelheim.de) (nur in einem pdf-Dokument) eingereicht werden. Maßgeblich ist der Zugang der Bewerbung bei der Stadt Mindelheim. Die Beweislast für den rechtzeitigen Zugang trägt der Bewerber. Der Bewerber erhält von der Stadt eine kurze Bestätigung hinsichtlich des ordnungsgemäßen Eingangs der Bewerbung. Eventuell eingereichte frühere Interessenbekundungen/Vormerkungen von Bewerbern können insoweit nicht berücksichtigt werden; es ist eine (nochmalige) ausdrückliche Bewerbung im Rahmen des Vergabeverfahrens nach dieser Richtlinie erforderlich.
- (2) Der Bewerber hat für die Bewerbung den von der Stadt Mindelheim hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen (siehe Anlage 1) zu benutzen.
- (3) Der Bewerber verpflichtet sich, alle im Bewerbungsbogen gestellten Fragen beziehungsweise Angaben, die für die Vergabeentscheidung der Stadt Mindelheim erforderlich sind, nach bestem Wissen ordnungsgemäß und der Wahrheit entsprechend zu beantworten. Evtl. Änderungen zwischen dem Tag der Bewerbung und dem Bewerbungsende sind mitzuteilen. Soweit im Bewerbungsbogen

gefordert, sind der Bewerbung entsprechende Unterlagen beziehungsweise Nachweise in Kopie beizufügen.

- (4) Geforderte Nachweise müssen bis spätestens zum Ende des Bewerbungsverfahrens vorliegen. Ein Nachreichen von Angaben bzw. Nachweisen ist nicht möglich. Bei fehlendem Nachweis erfolgt keine Wertung des betroffenen Kriteriums. Die Stadt Mindelheim behält sich vor, bei Bedarf weitere Nachweise vom Bewerber einzufordern.
- (5) Antragsberechtigt sind volljährige, natürliche Personen, die die in dieser Richtlinie genannten Bedingungen bei der Vergabe durch entsprechende Bestätigung auf dem Bewerbungsbogen anerkennen. Der Antrag bzw. die Bewerbung ist sowohl von Einzelpersonen und von Ehepaaren als auch von Lebenspartnerschaften und Lebensgemeinschaften zweier Personen möglich. Ehepaare und Lebenspartnerschaften müssen sich jeweils zu zweit bewerben, wobei bei den einzelnen Vergabekriterien/Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen wird, welche zur höchsten Punktzahl bei dem jeweiligen Kriterium führt (Meistbegünstigungsprinzip). Das Meistbegünstigungsprinzip gilt auch bei Bewerbungen von Lebensgemeinschaften zweier Personen. Lebensgemeinschaften zweier Personen, die nach dem Meistbegünstigungsprinzip gewertet werden und hierdurch eine höhere Punktzahl erhalten, verpflichten sich im Falle eines Zuschlages, den notariellen Kaufvertrag mit Eigentumsanteilen je zur Hälfte zu beurkunden. Bei Ehepaaren und Lebenspartnerschaften ist diese Verpflichtung nicht erforderlich. Jede Person darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- (6) Bewerber können ihre Bewerbung im laufenden Vergabeverfahren jederzeit zurücknehmen.
- (7) Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls
  - a) die Bewerbung bei der Stadt Mindelheim außerhalb der Bewerbungsfrist eingeht,
  - b) für die Bewerbung nicht der von der Stadt Mindelheim zur Verfügung gestellte Bewerbungsbogen genutzt wird,
  - c) ein Ausschlussstatbestand gemäß Ziffer II vorliegt,
  - d) die Voraussetzungen der Antragsberechtigung gem. Abs. (5) nicht vorliegen.
- (8) Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgebenden Gründe schriftlich informiert.

#### IV. Vergabeverfahren

- (1) Das Vergabeverfahren gliedert sich wie folgt:
  - a) Prüfung der Bewerbungen durch die Verwaltung und Erstellung einer vorläufigen Reihung.
  - b) Bewertung der Bewerbungen durch den Stadtrat und endgültige Reihung.
  - c) Auswahl der Bauplätze durch die Bewerber entsprechend der Reihung.
  - d) Vergabebeschluss des Stadtrates.
  - e) Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit dem Erwerber.
  
- (2) Die Verwaltung prüft nach Ablauf der Bewerbungsfrist die eingegangenen Bewerbungen. Sofern die Voraussetzungen von Ziffer III vorliegen bzw. eingehalten wurden, nimmt die Verwaltung eine Punktevergabe anhand des Kriterienkataloges gem. Ziffer V vor und erstellt eine vorläufige Reihungsliste bzgl. der Bewerbungen.
  
- (3) Der Stadtrat bewertet auf Grundlage der vorläufigen Reihungsliste die Bewerbungen nochmals anhand des Kriterienkataloges gem. Ziffer V und vergibt insoweit die endgültige Punktzahl für die einzelnen Bewerber. Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerber entscheidet das Los über die endgültige Reihung. Der Stadtrat beschließt die dann vorliegende endgültige Reihungsliste.
  
- (4) In der Reihenfolge der gem. Abs. (3) vorgenommenen Reihung kann der Bewerber aus den zu vergebenden Bauplätzen einen Bauplatz auswählen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält das Erstauswahlrecht, anschließend der Zweitplatzierte usw.. Scheidet ein Bewerber aus dem Vergabeverfahren aus, rücken die Nächstplatzierten je eine Platzziffer nach vorn.
  
- (5) Nach Auswahl der Bauplätze durch die jeweiligen punktbesten Bewerber erfolgt der Vergabebeschluss des Stadtrates für die einzelnen Bauplätze an die jeweiligen Bewerber. Die Bewerber werden über die Zuschlagserteilung schriftlich informiert.
  
- (6) Die Verwaltung wird mit den Bewerbern, die den Zuschlag erhalten haben, den notariellen Kaufvertrag unter Beachtung der unter Ziffer VI genannten Vertragsbedingungen abschließen und die Kaufverträge nach der Beurkundung dem Stadtrat zur Genehmigung vorlegen.
  
- (7) Sollte der Bewerber, der den Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhalten hat,
  - a) seinen Antrag auf Kauf des ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen oder

- b) die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch die Stadt Mindelheim nicht innerhalb einer angemessenen Frist (max. 2 Monate) vornehmen,

verliert der Bewerber seinen Anspruch auf die Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem Baugebiet nicht mehr berücksichtigt.

- (8) In dem Fall, dass der Bewerber gemäß Abs. (7) seinen Anspruch auf Grundstückszuteilung verliert, rückt der gemäß Punkteverteilung nächste Bewerber, an den noch kein anderer Bauplatz vergeben wurde, für den jeweiligen Bauplatz automatisch für den ausscheidenden Bewerber nach und erhält dann den Zuschlag für diesen Bauplatz. Die Verwaltung informiert den nachrückenden Bewerber über den Zuschlag.
- (9) Der Stadtrat kann in begründeten Sonderfällen Ausnahmen und Abweichungen von dieser Richtlinie zulassen.

## V. Kriterienkatalog

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt anhand eines durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 25.07.2022 festgelegten Kriterienkataloges. Dabei sind für die „sozialen Kriterien“ (Ziffer 1-2) maximal 110 Punkte zu erreichen. Für das Kriterium „Ortsbezug“ (Ziffer 3-6) können ebenfalls maximal 110 Punkte erreicht werden. Die zu erreichende max. Gesamtpunktzahl beträgt 220 Punkte. Maßgebender Zeitpunkt für die Bewertung der Kriterien sind die persönlichen Verhältnisse der Bewerber zum **Ende der Bewerbungsfrist (30.09.2022)**. Evtl. Änderungen zwischen dem Tag der Bewerbung und dem Bewerbungsende sind mitzuteilen.

### 1. Kinder

- bis zum vollendeten 4. Lebensjahr 25 Punkte
- ab 4 Jahre bis zum vollendeten 7. Lebensjahr 20 Punkte
- ab 7 Jahre bis zum vollendeten 14. Lebensjahr 10 Punkte

**erreichbare Punktezahl bei Kinder**

**→ max. 80 Punkte**

#### **Anmerkung:**

- *Alle Kinder, welche dauerhaft im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.*
- *Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden und mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, werden eigenen Kindern gleichgestellt.*

#### **Nachweis:**

- *Bewerber **nicht** in Mindelheim gemeldet:*

*Meldebescheinigung, aus der die Eltern (bzw. der Elternteil) und die Kinder ersichtlich sind.  
Die Meldebescheinigung ist beim Wohnsitzmeldeamt erhältlich.*

- *Bewerber **in** Mindelheim gemeldet:*

*Kein Nachweis erforderlich, Prüfung durch die Stadt Mindelheim.*

- *Für Pflegekinder:*

*Pflegebescheinigung*

## 2. Schwerbehinderung

- Menschen mit Behinderung (GdB mind. 50) 30 Punkte
- erreichbare Punktezahl bei Menschen mit Behinderung → max. 30 Punkte**

### **Anmerkung:**

- *Maßgebend ist der Grad der Behinderung des Bewerbers oder eines engen Familienmitgliedes (Partner oder eines zum Hausstand gehörenden Kindes). Bewertet wird max. eine Person.*

### **Nachweis:**

- *Schwerbehindertenausweis*

## 3. Wohnort/Wohnsitz

- a) Hauptwohnsitz im Stadtteil Oberauerbach
- seit 6 Monaten 30 Punkte
  - seit 1 Jahr 45 Punkte
  - seit 3 Jahren 60 Punkte
  - seit 5 oder mehr Jahren 70 Punkte
- b) früherer Hauptwohnsitz im Stadtteil Oberauerbach
- bis 15 Jahre 35 Punkte
  - mehr als 15 Jahre 70 Punkte
- c) Hauptwohnsitz im übrigen Stadtgebiet Mindelheim
- seit 6 Monaten 10 Punkte
  - seit 1 Jahr 25 Punkte
  - seit 3 Jahren 40 Punkte
  - seit 5 oder mehr Jahren 50 Punkte
- d) früherer Hauptwohnsitz im übrigen Stadtgebiet Mindelheim
- bis 15 Jahre 25 Punkte
  - mehr als 15 Jahre 50 Punkte

**erreichbare Punktezahl bei Wohnort/Wohnsitz → max. 70 Punkte**

**Anmerkung:**

- Es zählen nur Zeiten des Hauptwohnsitzes.
- Zeiten eines Nebenwohnsitzes werden nicht berücksichtigt.
- Die Ziffern 3a) und 3b) sind miteinander kumulierbar. Die maximal erreichbare Punktezahl von 70 Punkten darf bei Kumulierung von Ziffer 3a) und 3b) nicht überschritten werden. Die Ziffern 3c) und 3d) sind miteinander kumulierbar. Die maximal erreichbare Punktezahl von 50 Punkten darf bei Kumulierung von Ziffer 3c) und 3d) nicht überschritten werden. Eine Kumulierung zwischen Hauptwohnsitz im Stadtteil und Hauptwohnsitz im übrigen Stadtgebiet sowie früherer Hauptwohnsitz im Stadtteil und früherer Hauptwohnsitz im übrigen Stadtgebiet ist nicht möglich.

**Nachweis:**

- Nicht erforderlich, Prüfung durch die Stadt Mindelheim.

**4. Ehrenamtliches Engagement**

Aktives Ehrenamt

- im Stadtteil Oberauerbach (Ehrenamtskarte) 10 Punkte
- im übrigen Stadtgebiet Mindelheim (Ehrenamtskarte) 5 Punkte

**erreichbare Punktezahl bei Ehrenamt → max. 10 Punkte**

**Nachweis:**

- Ehrenamtskarte

**5. Arbeitsort**

Beschäftigung (Voll- oder Teilzeit)

- seit mind. 2 Jahren im Stadtgebiet Mindelheim 10 Punkte

**erreichbare Punktezahl bei Arbeitsort → max. 10 Punkte**

**Anmerkung:**

- Vorausgesetzt wird eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung.
- Elternzeit wird berücksichtigt, sofern das Arbeitsverhältnis noch besteht.
- Rentner und Pensionäre mit Bezug der „Altersrente“ werden nicht berücksichtigt.



- Rentenbezug bzgl. Erwerbsminderungs- bzw. Berufsunfähigkeitsrente wird berücksichtigt, sofern die „Altersrente“ noch nicht erreicht ist und der Arbeitsort unmittelbar vor Renteneintritt in Mindelheim war.
- Selbständige, freiberuflich und gewerblich Tätige und Beamte werden den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gleichgestellt.

**Nachweis:**

- aktuelle Lohnabrechnung (nicht älter als 3 Monate), Einkommenssteuerbescheid o. ä.
- Bescheinigung der Betriebszugehörigkeit durch den Arbeitgeber, sofern diese nicht aus der aktuellen Lohnabrechnung ersichtlich ist (auch bei Elternzeit).
- Rentenbescheid der Erwerbsminderungs- bzw. Berufsunfähigkeitsrente

**6. Vereinbarkeit Familie / Beruf / Pflege**

mind. 1 Elternteil des Bewerbers wohnt seit

- mind. 2 Jahren im Stadtteil Oberauerbach 20 Punkte
- mind. 2 Jahren im übrigen Stadtgebiet 10 Punkte

**erreichbare Punktezahl bei Vereinbarkeit Familie / Beruf / Pflege → max. 20 Punkte**

**Anmerkung:**

- Im Rahmen des demographischen Wandels soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie Pflege von Angehörigen vor Ort gefördert werden. Bewerbern soll der Einstieg ins Berufsleben dahingehend erleichtert werden, dass auf Betreuungsmöglichkeiten seitens der Eltern vor Ort zurückgegriffen werden könnte. Außerdem soll eine Pflege im Alter von Angehörigen ersten Grades vor Ort möglich sein. Mindestens ein Elternteil eines der Bewerber wohnt bereits seit 2 Jahren in der Stadt Mindelheim (Name und Anschrift angeben).

**Nachweis:**

- Nicht erforderlich; Prüfung erfolgt durch die Stadt Mindelheim.

## **VI. Vertragsbedingungen**

### **1. Allgemeines**

- (1) Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Stadtrat bestimmten Kaufpreis in Höhe von 190,00 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Kaufpreis beinhaltet anfallende Erschließungs- Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Die detaillierte Zusammensetzung dieses Betrages (Kaufpreis, Erschließungsbeitrag, Herstellungsbeiträge) wird im notariellen Kaufvertrag geregelt.
- (2) Die Fälligkeit des Kaufpreises ist im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

### **2. Bauverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf dem Grundstück bis spätestens zum **30.04.2028** gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den Vorgaben des entsprechenden Bebauungsplanes ein Wohnhaus bezugsfertig fertigzustellen beziehungsweise durch einen Dritten errichten und fertigstellen zu lassen und als melderechtlichen Erstwohnsitz zu nutzen. Nähere Einzelheiten bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

### **3. Wiederkaufsrecht der Stadt**

- (1) Für den Fall, dass der Erwerber gegen die Verpflichtungen gemäß Ziffer VI 2. bzw. VII (1) verstößt, steht der Stadt Mindelheim ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten damaligen Kaufpreis zu.
- (2) Die Stadt Mindelheim ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht selbst auszuüben oder die Rechte hieraus an einen von ihr zu benennenden Dritten abzutreten. Eine Verpflichtung der Stadt Mindelheim zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes besteht nicht.
- (3) Die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, insbesondere die Kosten der Beurkundung und des grundbuchrechtlichen Vollzuges, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer und etwaige Kosten der Lastenfreistellung hat der Erwerber zu tragen.

(4) Nähere Einzelheiten werden im notariellen Kaufvertrag geregelt. Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

#### **4. Benutzungsbeschränkungen**

Dem Käufer und etwaigen Rechtsnachfolgern ist es untersagt, auf dem Vertragsbesitz

- a) Tiere zu halten, ausgenommen Haustiere, wie Hund, Katze, Sing- und Ziervögel,
- b) einen Gewerbebetrieb zu errichten und
- c) Sendeanlagen für das Telemobilfunknetz zu errichten.

Details hierzu werden im notariellen Kaufvertrag geregelt. Die Absicherung der Benutzungsbeschränkungen erfolgt über eine Dienstbarkeit.

#### **5. Sonstige Vertragsbedingungen**

- a) Immissionsschutzduldungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich zur Duldung von Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Geruch/Lärm). Details hierzu erfolgen im notariellen Kaufvertrag.

- b) Ausschluss fossiler Energieträger

Zur Bewältigung des Klimawandels sollen im Baugebiet Heizwärme und Warmwasser klimaneutral und immissionsfrei erzeugt werden. Zu diesem Zweck wird die Verwendung fossiler Energieträger (Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) untersagt.

Details hierzu werden im notariellen Kaufvertrag geregelt. Die Absicherung der Benutzungsbeschränkungen erfolgt über eine Dienstbarkeit.

- c) Verpflichtung zur Erstellung einer Photovoltaikanlage

Der Erwerber verpflichtet sich, bis spätestens zum **30.04.2031** zur Erstellung einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 4 Kilowatt-Peak (4 kWp).

## 6. Kosten

Der Erwerber übernimmt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchrechtlichen Vollzuges, einschließlich der Grunderwerbsteuer.

## VII. Sonstiges

- (1) Stellt sich im Nachhinein heraus, dass dem Bewerber aufgrund falscher oder unterlassener Angaben im Vergabeverfahren ein Baugrundstück zugeteilt wurde und die notarielle Beurkundung bereits erfolgt ist, ist vom Erwerber eine Vertragsstrafe zu bezahlen. Außerdem behält sich die Stadt Mindelheim für diesen Fall vor, ein Wiederkaufsrecht gem. Ziffer VI 3. auszuüben. Nähere Einzelheiten hierzu werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.
- (2) Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben von der Stadt Mindelheim (Verwaltung und Stadtrat) zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens erhoben und unter Beachtung der jeweils geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen (DSGVO) verarbeitet und genutzt werden.

## VIII. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 15.08.2022 in Kraft.

Mindelheim, den 26.07.2022



Dr. Stephan Winter  
Erster Bürgermeister