

Vergabebedingungen der Stadt Kirchheim unter Teck für den Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken für Doppelhäuser auf dem Gelände der ehemaligen Haldenschule entsprechend dem Lageplan

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit wird bei Personenbezeichnungen in diesen Vergabebedingungen die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Bedingungen gelten für die Vergabe der im Lageplan (Anlage 1) grün umrandeten und mit den Ziffern 1 – 6 bezeichneten städtischen Wohnbaugrundstücksflächen. Sie liegen im Bereich des Bebauungsplanes „Ötlinger Halde I – 3.Änderung“ (Planbereich 23.03/3, rechtskräftig seit dem 01.12.2021).

§ 2 Vergabeziele

Ziel der Grundstücksvergabe ist es insbesondere Familien mit Kindern, die derzeit nicht über ausreichenden Wohnraum verfügen und einen qualifizierten Ortsbezug zu Kirchheim unter Teck aufweisen, die Errichtung eines Eigenheims zur Selbstnutzung zur ermöglichen.

Aufgrund des angespannten Immobilienmarktes wird es für Familien mit Kindern immer schwerer einen Platz für ein Eigenheim erwerben zu können. Jüngere Kinder haben einen höheren Betreuungsbedarf und leben voraussichtlich noch länger mit im Haushalt. Daher werden sie höher gewichtet.

Ein weiteres Ziel ist die Versorgung von Menschen mit Behinderung und besonders Pflegebedürftigen innerhalb der Familie. Dies soll daher zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Förderung bereits ortsansässiger Familien soll die vorhandenen sozialen Strukturen erhalten. Es soll vermieden werden, dass sozial integrierte (Teile von) Familien auf Grund Wohnraummangels wegziehen müssen.

Personen, die in der Stadt Kirchheim unter Teck eine Berufstätigkeit ausüben, sollen darin unterstützt werden, hier auch Wohnraum zu finden. Dies kann Arbeitswege verkürzen, Umweltbelastungen durch Einpendler-Verkehr vermindern und den Arbeitenden eine dauerhafte soziale Integration vor Ort ermöglichen.

Bürger, die sich für das Allgemeinwohl einsetzen und einen gesellschaftlichen Mehrwert generieren, sind unerlässlich für ein vielfältiges und funktionales Stadtleben. Daher soll ehrenamtliches Engagement Berücksichtigung bei der Bewertung finden.

§ 3 Bewerber

Bewerber ist, wer das Eigentum an dem Grundstück oder einer Wohneinheit allein oder gemeinsam mit einem Partner erwerben will. Bewerben können sich ausschließlich volljährige natürliche Personen, die auf dem Grundstück ein Eigenheim zur Selbstnutzung (Erstwohnsitz) errichten möchten.

Auf den Bauplätzen Nr. 1 – 6 ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans nur eine Wohneinheit zulässig, so dass es hier jeweils nur einen Bewerber geben kann.

§ 4 Verfahrensablauf

Die Stadt Kirchheim unter Teck schreibt den Verkauf der Grundstücke auf ihrer Homepage unter <https://www.kirchheim-teck.de/baugrundstuecke> aus und weist in einer Samstagsausgabe des Teckboten auf diese Ausschreibung hin.

Mit dem Exposé werden auch ein Bewerbungsbogen und die Bewerbungsfrist (mind. 4 Wochen) veröffentlicht.

Es werden die Bauplätze Nr. 1-6 ausgeschrieben.

Maßgebend für die Bewertung sind die Verhältnisse zum Ablauf der Bewerbungsfrist. Die Bewerber sind verpflichtet der Stadt wertungsrelevante Änderungen, die zwischen der Abgabe der Bewerbung und dem Ablauf der Bewerbungsfrist eintreten, unverzüglich mitzuteilen. Kommt der Bewerber seiner Verpflichtung zur Mitteilung von wertungsrelevanten Änderungen, die für die Bewertung seiner Bewerbung negativ sind, nicht nach, kann er vom Verfahren ausgeschlossen werden. Meldet der Bewerber für ihn positive Änderungen nicht, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt.

Der Bewerbungsbogen muss vollständig ausgefüllt und handschriftlich unterschrieben fristgerecht in Papierform bei der Stadtverwaltung eingehen. Mit dem Bewerbungsbogen sind die Nachweise einzureichen, die im Bewerbungsbogen aufgeführt sind.

Bei der Bewertung der Bewerbungen geht die Stadt wie folgt vor:

Jede zulässige Bewerbung wird nach den Kriterien dieser Vergabebedingungen bewertet, indem auf Grundlage des beiliegenden Punktesystems eine Gesamtpunktzahl ermittelt wird.

Auf Grundlage der ermittelten Gesamtpunktzahlen wird eine Rangliste ermittelt. Sollte bei Bewerbungen ein Punktegleichstand vorliegen, so erhält jeweils die Bewerbung den höheren Platz auf der Rangliste, die im Kriterium Nummer 1 (Anzahl und Alter der Kinder) die höhere Punktzahl erreicht. Sollte auch dort Punktegleichstand vorliegen, so erhält die Bewerbung mit dem jüngsten Kind den höheren Platz.

Die Auswahl der Bewerber erfolgt anhand der Rangliste.

Es werden die sechs Bewerber in absteigender Reihenfolge der Rangliste ausgewählt. Sie werden aufgefordert eine Finanzierungsbestätigung binnen einer von der Stadt festzulegenden angemessenen Frist vorzulegen. Für den Fall, dass eine Finanzierungsbestätigung nicht vorgelegt werden kann, rückt die Bewerbung des nächsthöchsten Rangs nach. Es soll auf jeden Fall vermieden werden, dass nur einzelne Hälften der Doppelhäuser bebaut werden

Ist die Finanzierung für alle Bauplätze gesichert und dies fristgerecht nachgewiesen, so erfolgt die Zuteilung wie folgt:

Der Bewerber mit dem ersten Rang erhält den von ihm präferierten Bauplatz. Sodann erhält der zweitplatzierte Bewerber unter den noch vorhandenen Bauplätzen den Bauplatz, der am obersten auf seiner Prioritätenlisten steht, und so weiter. Einem Bewerber wird kein Bauplatz zugeteilt, wenn zwar noch ein Bauplatz vorhanden ist, der Bewerber aber im Bewerbungsbogen angegeben hat, dass dieser Bauplatz für ihn nicht in Frage kommt.

Das Ergebnis wird in Form einer Reservierungszusage den Bewerbern im Anschluss durch die Stadt schriftlich mitgeteilt.

Sollte ein Bewerber der zum Zug gekommen ist, vor Vertragsbeurkundung zurücktreten, so wird der ihm zugeteilte Bauplatz für den Bewerber frei, der an der nächsten Rangstelle derer steht, die noch nicht zum Zuge kamen.

§ 5 Vergabekriterien

Eine genaue Auflistung der Kriterien und der jeweils erreichbaren Punkte ist im beiliegenden Punktesystem dargestellt. Zur Erreichung der Ziele, wie sie in § 2 (Vergabeziele) beschrieben sind, werden bei der Vergabe ausschließlich folgende Kriterien berücksichtigt:

1. Anzahl und Alter der Kinder
2. Derzeitige Wohnsituation
3. Behinderte und pflegebedürftige Haushaltsmitglieder
4. Wohnort
5. Ort der Berufstätigkeit
6. Ehrenamtliche Tätigkeit

§ 6 Verkaufsbedingungen

Der Verkauf erfolgt zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert auf Grundlage des als Anlage 3 zur Sitzungsvorlage GR/2023/056 beigefügten Musterkaufvertrages. Demnach wird insbesondere eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren vereinbart (siehe § 5 des Mustervertrags). Der Käufer verpflichtet sich zur Erstellung eines Wohngebäudes (KfW-Effizienzhaus 40) sowie einer Retentionszisterne.

Außerdem verpflichtet sich der Käufer den Neubau mit den, im Bewerbungsverfahren berücksichtigten haushaltsangehörigen Personen, selbst zu beziehen und für die ersten 5 Jahre ab Fertigstellung dort mit Erstwohnsitz zu wohnen (siehe § 6 des Musterkaufvertrags). Die Einhaltung der Verpflichtungen wird durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt im Grundbuch gesichert (siehe § 7 des Musterkaufvertrags).

§ 7 Sonstiges

Aus diesen Vergabebedingungen kann kein Anspruch auf den Erwerb eines städtischen Bauplatzes abgeleitet werden. Die Mitteilung an einen Bewerber, dass er nach Maßgabe dieser Bedingungen ausgewählt worden ist, vermittelt ebenfalls keinen Anspruch auf den Bauplatz. Der Anspruch auf Eigentumsübertragung wird erst durch den Abschluss eines Grundstückskaufvertrags begründet.

Die Haftung der Stadt Kirchheim unter Teck für Verzögerungen bei der Erschließung des Baugebietes oder sonstige unvorhergesehene Ereignisse, die die geplante Bebauung verzögern oder unmöglich machen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

PUNKTESYSTEM

zu den Vergabebedingungen der Stadt Kirchheim unter Teck
für den Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken für Doppelhäuser auf dem
Gelände der ehemaligen Haldenschule

ZUR BEWERTUNG DER PERSÖNLICHEN VERHÄLTNISSE

I. Soziale Kriterien (max. 120 Punkte)

Bei den sozialen Kriterien werden die Punkte aller sich bewerbenden Personen zusammengezählt. Insgesamt werden für die sozialen Kriterien maximal 120 Punkte vergeben.

1. Anzahl und Alter der Kinder¹:

Pro Kind unter 6 Jahre	30 Punkte
Pro Kind ab 6 Jahre aber unter 10 Jahre	20 Punkte
Pro Kind ab 10 Jahre aber unter 18 Jahre	10 Punkte

Es können hier max. 80 Punkte erreicht werden.

2. Derzeitige Wohnraumsituation

Der Haushalt ² des Bewerbers verfügt derzeit nicht über ausreichenden Wohnraum ³	20 Punkte
--	------------------

Es können hier max. 20 Punkte erreicht werden.

¹**Kinder:** hierzu zählen leibliche, adoptierte sowie Pflegekinder des Bewerbers und/oder des Partners, welche künftig in dem zu errichtenden Eigenheim ihren Hauptwohnsitz haben sollen. Die Kinder müssen im Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist bereits geboren sein. Kinder, die bei Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr bereits vollendet haben, aber wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung nachweislich außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, werden wie Kinder unter 6 Jahren gerechnet. Als Nachweis ist der Bescheid der Kindergeldkasse mit dem Vermerk, dass das Kindergeld aufgrund Behinderung gezahlt wird, vorzulegen.

² **Haushalt:** hierzu zählen alle Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der gleichen Wohneinheit haben und mit ihrem Erstwohnsitz unter der gleichen Adresse gemeldet sind.

³ **Nicht ausreichender Wohnraum** bedeutet: für 2 Personen unter 60 qm, für 3 Personen unter 75 qm, für 4 Personen unter 90 qm. Bei jeder zusätzlichen Person sind weitere 15 qm anzurechnen. Maßgeblich für die Ermittlung des Wohnraums ist die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Der Nachweis kann durch eine von einem Architekten erstellte Berechnung nach der Wohnflächenverordnung oder durch Vorlage eines bestehenden Mietvertrags geführt werden.

3. Behinderte⁴ und pflegebedürftige⁵ Haushaltsmitglieder

Pro Haushaltsmitglied, welches eine Behinderung von mind. 50 % und/oder den Pflegegrad 1 oder 2 aufweist	10 Punkte
Pro Haushaltsmitglied, welches eine Behinderung von mind. 80 % und/oder den Pflegegrad 3, 4 oder 5 aufweist	20 Punkte

Es können hier max. 20 Punkte erreicht werden.

II. Ortsbezogene Kriterien (max. 80 Punkte)

Bei den ortsbezogenen Kriterien werden die Punkte aller sich bewerbenden Personen zusammengezählt. Insgesamt werden für die ortsbezogenen Kriterien maximal 80 Punkte vergeben.

4. Wohnort

Bewertet wird, ob und wie lange⁶ der Bewerber und/oder der Partner⁷ und/oder im künftigen Haushalt lebende weitere Personen ihren Erstwohnsitz in Kirchheim unter Teck haben.

Pro Person, die ihren Erstwohnsitz seit mindestens 1 Jahr ununterbrochen in Kirchheim unter Teck hat	10 Punkte
Pro Person, die ihren Erstwohnsitz seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in Kirchheim unter Teck hat	20 Punkte

Es können hier max. 40 Punkte erreicht werden.

5. Ort der Berufstätigkeit⁸

Bewertet wird, ob und wie lange der Bewerber und/oder der Partner⁷ und/oder im künftigen Haushalt lebende weitere Personen ihre Berufstätigkeit in Kirchheim unter Teck ausüben.

Pro Person, die ihre Berufstätigkeit seit mindestens 2 Jahren ununterbrochen in Kirchheim unter Teck ausübt	10 Punkte
---	------------------

Es können hier max. 20 Punkte erreicht werden.

⁴ Als Nachweis ist ein Schwerbehindertenausweis möglich

⁵ Als Nachweis ist eine Einstufung über den Pflegegrad durch einen Sachverständigen möglich.

⁶ Maßgeblich ist der Zeitraum ab der amtlichen Meldung des Erstwohnsitzes in Kirchheim unter Teck.

⁷ Als **Partner** zählt, wer mit dem Bewerber verheiratet ist oder bereits jetzt in eheähnlicher Gemeinschaft lebt und dies durch Meldebescheinigung (bereits jetzt gemeinsamer Wohnsitz) oder Nachweis über bereits gemeinsam getätigte größere Anschaffungen (ab 20.000 €) belegen kann.

⁸ Als **Berufstätigkeit** gilt eine unselbstständige oder selbstständige Erwerbstätigkeit mit einem durchschnittlichen Umfang von mindestens 20 Stunden pro Woche. In räumlicher Hinsicht maßgeblich ist die Betriebsstätte des Arbeitgebers, an der die Person überwiegend tätig ist bzw. die Betriebsstätte des eigenen Unternehmens, an dem die selbstständige Tätigkeit überwiegend ausgeübt wird.

6. Ehrenamtliches Engagement innerhalb der Gemeinde

Bewertet wird, ob und wie lange der Bewerber und/oder der Partner und/oder im künftigen Haushalt lebende weitere Personen eine ehrenamtliche Tätigkeit⁹ innerhalb der Gemeinde Kirchheim unter Teck ausüben.

Pro Person und pro vollem ununterbrochenen Jahr der Tätigkeit	10 Punkte
---	------------------

Es können hier max. 20 Punkte erreicht werden.

⁹ Die Tätigkeit wird nur berücksichtigt, wenn diese ununterbrochen ausgeführt wurde und auch zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist weiterverfolgt wird. Als Nachweis muss eine Bestätigung des jeweiligen gemeinnützigen Vereins/der jeweiligen gemeinnützigen Organisation beigelegt werden.

Nur eine **ehrenamtliche Tätigkeit** in folgenden Bereichen ist für einen Punkteerhalt qualifiziert:

- Freiwillige Feuerwehr
- Aktiver Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation im Sinne von § 2 Rettungsdienstgesetz (RDG)
- Mitglied in der satzungsmäßigen Vorstandschaft eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins
- Aktiver Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer im Sportverein, Dirigent in Musik-/Gesangsverein etc.) mit einem Mindestumfang von 1 Stunde pro Woche außerhalb der Ferienzeit