

## **Richtlinien über die Vergabe städtischer Wohnbauplätze für Eigenheime in Balingen vom 26.09.2023**

### **I. Präambel**

Die Stadt Balingen erschließt Wohnbauflächen in der Kernstadt und den Stadtteilen zur ausreichenden Deckung des Bedarfs und unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Bereitstellung von Bauland soll unter Berücksichtigung einer flächensparenden Siedlungspolitik dazu beitragen, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune in den Stadtteilen und der Kernstadt zu stärken und zu festigen. Die Richtlinie dient dazu, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Die Vergabe von Bauplätzen für Eigenheime soll daher nicht zum Höchstgebot erfolgen. Auch die Vergabe an Interessenten, die bereits über Eigentum an Baugrundstücken oder Eigenheimen in Balingen verfügen soll ausgeschlossen sein, sofern nicht besondere Gründe gegen einen solchen Ausschluss vorliegen.

Die Vergabe von Bauplätzen für Eigenheime soll nach städtebaulichen, ortsbezogenen und sozialen Kriterien erfolgen, die unter Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes und der Niederlassungsfreiheit dazu beitragen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein intaktes Gemeinschaftsleben zu erhalten. Durch einen bestimmten Anteil von potentiellen Käufern mit Ortsbezug soll die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger erreicht werden.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet. Dies gilt auch im Hinblick auf die Förderung von Familien für eheähnliche Lebensgemeinschaften, sowie für alleinerziehende Personen, die aufgrund ihrer mit besonderen Belastungen verbundenen familiären Situation punktemäßig besonders berücksichtigt werden.

Insbesondere jungen Familien mit Kindern soll im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen ermöglicht werden, auch zukünftig ihren Lebensmittelpunkt in Balingen zu gestalten. Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

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).

In angemessenem Verhältnis soll durch Berücksichtigung des Arbeitsplatzes von Bewerbern auch das wohnortnahe Arbeiten gefördert werden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Balingen wird positiv geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ergänzend berücksichtigt werden.

Die Vergaberichtlinie soll gleichwohl grundsätzlich eine Vergabe auch an ortsfremde Interessenten offenlassen.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes kann aus diesen Vergaberichtlinien nicht abgeleitet werden.

## **II. Vergabeverfahren**

1. Die vorrangige Vergabe von Bauplätzen an Erwerber aufgrund von vertraglichen Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Einbringen von Flächen für Baugebiete (Rückübertragungsansprüche) bleibt von diesen Vergaberichtlinien unberührt.
2. Die Bauplatzvergaberichtlinien sollen ansonsten für alle Vergaben von Bauplätzen für Eigenheime der Stadt Balingen gelten. Als Eigenheim gelten freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und Reihenhäuser. Bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses können im Einzelfall durch Beschluss des Verwaltungsausschusses oder Gemeinderates, in den Stadtteilen nach vorheriger Anhörung des Ortschaftsrates, Bauplätze für Eigenheime auch durch Einzelentscheidung vergeben werden. Die Stadt kann, wenn sie den Entschluss zum Verkauf von kommunalen Bauplätzen fasst, im Einzelfall für einzelne Kontingente auch projektbezogene Vergabegrundsätze erarbeiten bzw. ein anderes Vergabeverfahren wählen und durch Gemeinderatsbeschluss zur Grundlage des jeweiligen Verkaufs machen (z.B. für junge Paare in der Phase der Familiengründung oder ältere Menschen, die zu groß gewordene Eigenheime freigeben und damit verbunden auf kleineren, seniorengerechten Wohnraum umsteigen wollen). Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Baugemeinschaften, Investorenvorhaben, Konzeptvergaben usw.) insbesondere im Geschosswohnungsbau bleiben hiervon unberührt.
3. Die Ausschreibung städtischer Bauplätze für Eigenheime soll in der Regel über einen Zeitraum von 4 bis 6 Wochen stattfinden. Die Ausschreibung der Bauplätze erfolgt durch Bekanntgaben im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der Stadt Balingen. Ergänzend sind Publikationen in der Tagespresse und geeigneten Internetportalen möglich. Die für das Verfahren geltenden Fristen sind unter Hinweis auf diese Vergaberichtlinien in der Ausschreibung zu benennen.
4. Die Vergabe von städtischen Bauplätzen für Eigenheime erfolgt anhand dieser Vergaberichtlinien als ermessenslenkender Verwaltungsvorschrift. Die Stadt Balingen verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige

Bauplatzbewerber. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. Ehepaare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Unverheiratete mit vorhandenem oder angestrebtem gemeinsamem Haushalt können sich gemeinsam bewerben, können dann ein Grundstück aber nur zum gemeinsamen Miteigentum erwerben.

5. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien sind die Verhältnisse zum Enddatum der Bewerbungsfrist. Bewerber können sich schriftlich (Brief oder E-Mail) bis zum Ende der Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung bestätigt. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachweisen. Sollten erforderliche Nachweise bis zum Ende der Bewerbungsfrist nicht vorliegen, so können Angaben nur entsprechend der vorgelegten gültigen Nachweise gewertet werden.
6. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der Punkteskala gemäß der Anlage aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Die Zahl der Bewerber mit den meisten Punkten, die der Zahl der angebotenen Bauplätze entspricht, werden anschließend aufgefordert in einer Prioritätenliste anzugeben, welche Grundstücke sie bevorzugt erwerben möchten. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung eines Kaufvertrages seinen Antrag zurück oder kommt ein Verkauf aus anderen Gründen nicht zustande, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.
7. Über das Ergebnis der Bewertung gemäß der festgestellten Punkteverteilung werden die Bewerber von der Stadtverwaltung informiert. Die berücksichtigungsfähigen Bewerber haben sich innerhalb einer jeweils festzulegenden Frist von 2 bis 4 Wochen nach Aufforderung verbindlich schriftlich zu erklären, ob und in welcher Priorisierung sie erwerben wollen. Nach Ablauf der Frist ohne erfolgte Rückmeldung seitens der Bewerber gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann andere nachrückende Bewerber auffordern sich zu äußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
8. Der Gemeinderat beauftragt die in der Stadtverwaltung für den Grundstücksverkehr zuständige Stelle die Abwicklung von Verkäufen von Bauplätzen für Eigenheime nach diesen Vergaberichtlinien einschließlich von Verkäufen auf Grundlage vertraglich eingeräumter Rückübertragungsansprüche durchzuführen. Einzelbeschlüsse für Vergaben sind hierfür somit nicht erforderlich.

### **III. Zugangsvoraussetzungen/Ausschluss wegen vorhandenem Grundbesitz**

1. Die Stadt Balingen vergibt gemeindeeigene Bauplätze für Eigenheime nur an volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen. Eltern oder

Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht berechtigt Bewerbungen abzugeben. Juristische Personen sind nicht berechtigt Bewerbungen abzugeben.

2. Soweit Bewerber oder zu deren Haushalt gehörende Familienangehörige bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks innerhalb des Stadtgebietes sind, das als Bauplatz für ein Eigenheim verwendet werden kann, sind sie von dem Vergabeverfahren und damit dem Erwerb eines weiteren Baugrundstückes im Rahmen des Vergabeverfahrens ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt nicht, sofern vom Bewerber nachgewiesen werden kann, dass das Baugrundstück nicht mit vertretbarem Aufwand einer Bebauung zugeführt werden kann (bspw. aufgrund extremer Hanglagen, geologischer Hindernisse oder einer erheblichen Altlastenproblematik).
3. Soweit Bewerber bereits früher einen Bauplatz ganz oder teilweise von der Stadt Balingen erworben haben, sind sie ebenfalls von dem Vergabeverfahren und damit dem Erwerb eines weiteren Baugrundstückes im Rahmen dieses Vergabeverfahrens ausgeschlossen; unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben. Der Ausschluss gilt im Einzelfall nicht, sofern das Eigentum an dem vormals von der Stadt Balingen erworbenen Baugrundstück aus besonderen Gründen aufgegeben werden musste (bspw. Ehescheidung, Tod des damaligen Ehepartners).
4. Ausgeschlossen sind Bewerber, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Eigenheimes innerhalb des Stadtgebietes sind, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, bei bestehendem Leerstand genutzt werden kann oder bei Vermietung durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann.  
Der Ausschluss gilt nicht, wenn das bestehende Eigenheim aufgrund der Familiengröße nachweislich nicht mehr ausreichend ist, wenn aufgrund des baulichen Zustandes oder Alters des Gebäudes eine Sanierung oder ein Abbruch mit anschließendem Neubau mit vertretbarem Aufwand nachweislich nicht realisierbar ist *oder bei Vorliegen einer Behinderung nicht den Erfordernissen der Behinderung entsprechend umgebaut werden kann (z.B. Barrierefreiheit bei Rollstuhlfahrer).*  
Der Ausschluss gilt nicht für Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (Eigentumswohnungen), es sei denn, das vorhandene Wohnungseigentum ist mit einem Eigenheim vergleichbar (z.B. bei freistehendem Gebäude mit 2 Wohneinheiten im Eigentum des Bewerbers).

#### **IV. Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung**

1. Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß den in der Anlage aufgeführten sozialen und ortsbezogenen Kriterien und deren System zur Verteilung von Punkten. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Basis der Platzierung der Bewerber nach der erreichten Punktzahl. Bei der Ermittlung der Punktzahl der Bewerber wird bei gemeinschaftlichen

Bewerbungen von mehreren Personen jeweils derjenige angerechnet, der beim einzelnen Kriterium die höhere Punktzahl erreicht. Kriterien wie Wohnort, Arbeitsplatz oder Ehrenamt werden somit bei jeder Bewerbung nur bei einer Person berücksichtigt.

2. Bei Punktgleichheit von Bewerbern wird die Rangfolge in folgender Reihenfolge ermittelt, sofern dies unter Berücksichtigung der verfügbaren Grundstücke und der Zahl der auszuwählenden Bewerber im Vergabeverfahren erforderlich ist:
  - a) Zahl der minderjährigen Kinder (auch über das 3. Kind hinaus)
  - b) Zusätzliche Kinder nach dem vollendeten 18. Lebensjahr, die im Haushalt der Bewerber gemeldet sind und tatsächlich wohnen
  - c) Bewerber, bei denen aufgrund einer Deckelung Punkte nicht vollumfänglich angerechnet wurden, die bei deren Berücksichtigung aber eine höhere Punktzahl erzielt hätten
  - d) Bewerber, mit Wohnsitz im Stadtteil des Vergabegegenstandes über 5 Jahre (oder mit früherem langfristigem Wohnsitz) mit Vorrang gegenüber Bewerbern mit Wohnsitz unter 5 Jahren oder nicht aus Stadtteil des Vergabegegenstandes
  - e) Bewerber mit Punkten für eine Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit
  - f) Bewerber mit der höheren Punktzahl für ehrenamtliche Tätigkeit

Besteht nach Abgleich der Kriterien a) bis f) weiterhin Punktgleichheit, entscheidet ein *Losverfahren* über die Rangfolge.

## V. Begriffsbestimmungen/Erläuterungen

### 1. Familienstand

- 1.1 Als **Alleinerziehend** gelten alleinstehende Einzelbewerber, zu deren Haushalt mindestens ein Kind gem. der nachstehenden Definition in Ziffer 2 gehört.
- 1.2 Als **ehemännliche Gemeinschaft** gelten Paare, die bereits einen gemeinsamen Hausstand mit gemeinsamem Hauptwohnsitz aufweisen oder beabsichtigen einen solchen in absehbarer Zeit zu begründen.

### 2. Kinder

Zu den anrechenbaren Kindern zählen

- 2.1 Leibliche und adoptierte Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres
- 2.2 Pflegekinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die dauerhaft zum Haushalt der Bewerber zählen
- 2.3 Ungeborene Kinder ab der 12. Schwangerschaftswoche (ärztliche Bescheinigung erforderlich)

Die Kinder müssen zum Haushalt der Bewerber zählen. Bei Kindern mit getrenntlebenden oder geschiedenen Elternteilen muss zur Anrechnung der Kinder der gewöhnliche Aufenthalt anteilig auch im Haushalt der Bewerber erfolgen. Die betreffenden Bewerber müssen zumindest das gemeinsame elterliche Sorgerecht mit dem anderen Elternteil haben. Ggf. sind entsprechende Nachweise vorzulegen.

### **3. Pflegebedürftigkeit und Schwerbehinderung**

Weist eine zum Haushalt der Bewerber gehörende Person einen Grad der Schwerbehinderung von mindestens 80% auf oder besteht eine Pflegebedürftigkeit mit einer Einstufung ab dem Pflegegrad 2 der gesetzlichen Pflegeversicherung sind zur Anrechnung entsprechende Nachweise vorzulegen. Die Anrechnung kann nur für eine Person erfolgen. Für die Anrechnung wird vorausgesetzt, dass von einer dauerhaften oder zumindest langfristigen Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit auszugehen ist.

### **4. Wohnsitz**

4.1 Als **Wohnsitz** gilt der jeweilige Hauptwohnsitz.

#### **4.2 Früherer langfristiger Wohnsitz**

Ein früherer langfristiger Wohnsitz wird bei Bewerbern angerechnet, die noch nicht länger als 12 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Balingen oder im Stadtteil des Vergabegegenstandes abgemeldet haben, dort zuvor mindestens 5 Jahre gewohnt haben und weiterhin einen engen familiären Bezug haben. Ein enger familiärer Bezug besteht, wenn Eltern, oder nach deren Ableben Geschwister in Balingen oder im Stadtteil des Vergabegegenstands mit Hauptwohnsitz gemeldet sind (vorübergehend Verzogene).

Für die Fristenberechnung gilt der Zeitraum vom Tag der Abmeldung bis zum Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist.

### **5. Arbeitsplatz**

Als Arbeitsplatz gelten alle sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse, beamtete Dienstverhältnisse und selbständige und freiberufliche Tätigkeiten. Bei selbständigen und freiberuflichen Tätigkeiten muss hieraus der überwiegende Teil des Lebensunterhalts bestritten werden. Ein Nachweis kann insoweit verlangt werden. Für eine Anrechenbarkeit muss das Arbeitsverhältnis seit mindestens einem Jahr bestehen, bzw. die selbständige oder freiberufliche Tätigkeit seit einem Jahr an der Betriebsstätte in Balingen bzw. dem Stadtteil des Vergabegegenstandes ausgeübt werden.

### **6. Ehrenamt**

Als ehrenamtliche Tätigkeit sollen insbesondere angerechnet werden:  
a) Aktuell und seit mindestens 2 Jahren ausgeübte Tätigkeit als:

- aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr
- Im aktiven ehrenamtlichen Einsatz in einer Rettungsdienst- oder Katastrophenschutzorganisation
- Mitglied im Ortschafts- oder Gemeinderat
- Als ehrenamtlich tätiges Vorstandsmitglied in einem gemeinnützigen Verein oder eine vergleichbare Tätigkeit in einer sozial-karitativen oder kirchlichen Einrichtung

b) Aktuell und seit mindestens 4 Jahren ausgeübte Tätigkeit als Jugendleiter, Übungsleiter und mit diesen Funktionen vergleichbaren Tätigkeiten in gemeinnützigen Vereinen, sozial-karitativen oder kirchlichen Einrichtungen. Nachweise sind auf Verlangen vorzulegen.

### **7. Gesamtstadt/Stadtteil des Vergabegegenstandes**

Der Begriff Gesamtstadt bezieht sich auf die Gesamtmarkung der Stadt Balingen. Der Begriff Stadtteil des Vergabegegenstands bezieht sich auf den

Stadtteil, in dem der/die zu vergebenden Bauplätze liegen. Auch die Kernstadt ist in diesem Sinne ein Stadtteil.

## **VI. Bedingungen beim Erwerb von städtischen Bauplätzen**

### **1. Bauverpflichtung**

Von der Stadt Balingen auf Basis dieser Richtlinien erworbene Bauplätze sind innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen (Bauverpflichtung) und vom Erwerber selbst zu beziehen. Die Absicherung der Bauverpflichtung erfolgt über ein im Kaufvertrag enthaltenes Wiederkaufsrecht der Stadt. Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Stadt das Grundstück zum identischen Kaufpreis zurück erwerben. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch ggf. durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung dinglich gesichert.

### **2. Eigennutzung**

Vertraglich festgelegt wird die Nutzung des zu errichtenden Gebäudes für den Eigenbedarf der Erwerber. Der Bauplatz darf vor Ablauf von 7 Jahren ab Bezug des Eigenheims nur mit Zustimmung der Stadt Balingen verkauft werden. Ansonsten ist eine Vertragsstrafe möglich.

### **3. Falschangaben in der Bewerbung**

Ist die Zuteilung des Baugrundstücks aufgrund falscher Angaben in der Bewerbung erfolgt, kann - sofern die Stadt das Wiederkaufsrecht im noch unbebauten Zustand nicht ausübt - eine Vertragsstrafe auferlegt werden. Weitere Einzelheiten werden im Kaufvertrag geregelt.

## **VII. Kaufpreis/Finanzierung**

Die Stadt Balingen verkauft die Bauplätze zu dem vom Gemeinderat festgesetzten nicht subventionierten Bauplatzpreis. Die Bewerber müssen nach erfolgter Reservierungszusage und vor dem Erwerb eine unverbindliche Finanzierungszusage einer Bank bzw. eines Kreditinstituts zur Finanzierbarkeit des Eigenheims vorlegen.

## **VIII. Inkrafttreten**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten am 26.09.2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Bauplatzvergaberichtlinie vom 21.11.2017 außer Kraft.