

Bewerbungsphase für Bauplätze im Baugebiet „Steinäcker rechts“ startet

Am 21.05.2022 startet die Bewerbungsphase für die Vergabe der Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Adelsheimer Baugebiet „Steinäcker rechts“.

Das Bewerbungsverfahren und die komplette Kommunikation rund um dieses Verfahren läuft über die Online-Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com).

Grundlage für die Bewerbungen sind die Bauplatzvergaberichtlinien, die am 21.03.2022 vom Gemeinderat verabschiedet wurden. Diese werden im Folgenden veröffentlicht und können auch auf der städtischen Homepage www.adelsheim.de abgerufen werden.

Die Bewerbungsfrist endet mit Ablauf des 03.07.2022. Wer seine Bewerbung nicht rechtzeitig über baupilot.com einreicht, kann beim Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

Die Bauplatzvergabe für Mehrfamilienhäuser erfolgt in einem separaten Verfahren. Über den Start dieses Bewerbungsverfahrens werden wir Sie rechtzeitig informieren.

Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Adelsheim zum Verkauf von städtischen Bauplätzen im Baugebiet „Steinäcker rechts“ im Stadtteil Adelsheim

Die städtischen Bauplätze werden mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Adelsheim vom 31.01.2022 durch nachfolgende Vergaberichtlinien vergeben. Diese Vergaberichtlinien gelten ausschließlich für die Bauplätze, die eine Bebauung mit maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus vorsehen.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht (m/w/d).

I. Präambel

Die Stadt Adelsheim verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde 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).

Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Adelsheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 Bau-GB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Adelsheim wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Stadt ihren Sitz hat, als Mitglied des Gemeinderats oder Ortschaftsrats sowie der örtlichen Blaulichtfamilie (freiwillige Feuerwehr, DRK, THW, DLRG) oder vergleichbarer Hilfsorganisationen verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder auch als Übungsleiter/in berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins oder einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

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.

Die Bauplatzkriterien der Stadt Adelsheim setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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

II. Vergabeverfahren

Der gesamte Vergabeprozess wird über die elektronische Plattform BAUPILOT durchgeführt.

1. Die Stadt gibt einen sechswöchigen Bewerbungszeitraum für die Bauplätze öffentlich auf der städtischen Homepage unter www.adelsheim.de bekannt (mit Verlinkung zum Portal BAUPILOT) und veröffentlicht diesen zusätzlich im Amtsblatt. Personen, die sich bereits im Vorfeld auf der städtischen Interessentenliste haben eintragen lassen, werden von der Stadtverwaltung in Textform (elektronisch) oder schriftlich (postalisch) informiert.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform BAUPILOT (<https://www.baupilot.com/adelsheim>) einzureichen. Der Eingang einer

elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT elektronisch bestätigt.

Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher (postalischer) Form möglich und kann bei der Stadt Adelsheim, Marktstraße 7, 74740 Adelsheim eingereicht oder an die Stadt Adelsheim per Einschreiben geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen (postalischen) Bewerbung sind vorab die Bewerbungsformulare bei der Stadt Adelsheim anzufordern oder abzuholen. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht werden. Die Bewerbungsformulare erhalten Sie bei der Stadt Adelsheim, Marktstraße 7, 74740 Adelsheim, Tel. Nr. 06291-620042, per Mail: grundstuecke@adelsheim.de

Der Eingang von schriftlichen (postalischen) Bewerbungen bei der Stadt Adelsheim werden von der Stadt Adelsheim in Textform (elektronisch) oder schriftlich (postalisch) bestätigt.

Es können nur die Angaben in der Bewerbung gewertet werden, für die Nachweise eingereicht wurden. Bei fehlendem Nachweis kann die entsprechende Angabe nicht gewertet werden.

Die vollständige Bewerbung muss bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingereicht sein.

2. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Je höher die Punktezah, desto höher der Platz in der Rangliste. Der oder die Bewerber mit der höchsten Punktezah erhält oder erhalten das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los über die Rangfolge der betreffenden Bewerbungen auf der Rangliste. Falls eine Auslosung erforderlich sein sollte, erfolgt diese in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates und wird durch die Mitglieder des Gemeinderates durchgeführt.
3. Entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste erfolgt die konkrete Bauplatzauswahl durch die zum Zuge kommenden Bewerber. Die Bewerber werden elektronisch über BAUPILOT aufgefordert, ihre Prioritäten für die Bauplatzauswahl innerhalb von 14 Tagen festlegen. Der erstplatzierte Bewerber gibt also eine Priorität ab, der zweitplatzierte zwei Prioritäten usw. Somit ist gewährleistet, dass für alle Bewerbungen genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Baugrundstück zugeteilt bekommen zu können. Sollten Bewerber die Anzahl der gewährten Prioritäten

nicht ausschöpfen, gehen sie das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt bekommen zu können.

Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb von 14 Tagen keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze elektronisch über BAUPILOT informiert. Innerhalb von 14 Tagen müssen die Bewerber ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Äußerung über die verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.
5. Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt wurde, Notartermine zur Beurkundung der Kaufverträge. Der Kaufvertrag muss innerhalb von vier Monaten nach dem Gemeinderatsbeschluss über die Zuteilung erworben werden, ansonsten gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Sollte die Frist von vier Monaten nicht eingehalten werden können aus Gründen, die die Stadt Adelsheim oder der beurkundende Notar zu vertreten haben, wird die dadurch entstandene Zeitdauer der Fristüberschreitung nicht auf die viermonatige Frist angerechnet.
6. Für Bauplätze, die in der ersten Zuteilungsphase nicht vergeben wurden, findet eine weitere Zuteilungsphase statt. In diese werden auch diejenigen Bewerber einbezogen, die in der ersten Zuteilungsphase keinen Bauplatz erhalten haben. Die Zuteilungsphasen werden so oft durchgeführt, bis alle Bauplätze vergeben bzw. keine Bewerbungen mehr in der Rangliste vorhanden sind. Falls nach Abschluss der Zuteilungsphasen, wenn keine Bewerbungen mehr in der Rangliste vorhanden sind, einzelne Bauplätze noch nicht zugeteilt wurden, können diese neu ausgeschrieben werden.

Es werden keine neuen Bewerbungen in die laufenden Verfahren aufgenommen. Neue Bewerber oder Interessenten können in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt werden.

III. Sonstige Voraussetzungen

- Bewerben können sich nur natürliche Personen
- Ein oder zwei volljährige Personen können Bewerber sein. Bei zwei Bewerbern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.

- Eine Person darf –auch zusammen mit einer anderen Person- nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- Bei zwei Bewerbern, die eine gemeinsame Bewerbung abgegeben haben, wird bei den einzelnen Kriterien diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Bewerbern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) erzielt. Eine Kumulierung von Punkten beider Bewerber wird nur bei einzelnen in den Kriterien beschriebenen Fällen zugelassen.
- Personen, welche bereits mit mindestens 50% Anteil Eigentümer eines mit einem Wohngebäude bebaubaren Grundstücks (Bauplatz) in der Gesamtstadt Adelsheim sind, werden von der Vergabe ausgeschlossen.
Die Bewerber willigen ein, dass die Stadt Adelsheim berechtigt ist, die entsprechenden Daten beim Grundbuchamt abzufragen.
- Bis zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) sind eine schriftliche Finanzierungszusage einer Bank, Sparkasse oder eines sonstigen Kreditinstituts sowie die Einwilligungserklärung zur Einsichtnahme ins Grundbuch einzureichen. Details zur Finanzierungszusage sind der Anlage „Informationen zur Finanzierungszusage“ zu entnehmen. Liegen diese Nachweise nicht zum Stichtag vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- Die einzureichenden Nachweise entnehmen Sie dem elektronischen Fragebogen im BAUPILOT.
- Nachweisliche Falschangaben im Bewerbungsverfahren führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
- Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern und der in den Vergabekriterien genannten Zeitdauerangaben ist der Zeitpunkt zum Ablauf der Bewerbungsfrist (Stichtag) maßgeblich. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrages bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktezahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Stadt Adelsheim berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.
- Die Bewerber erhalten eine Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren (Art. 13 Datenschutzgrundverordnung). Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung und dem Gemeinderat der Stadt Adelsheim, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter sowie gegenüber dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

Hinweis:

BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Stadt Adelsheim und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Stadt Adelsheim hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Stadt Adelsheim einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten.

Nr.	Kriterien	Punktzahl
------------	------------------	------------------

1. Soziale Kriterien

1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	3
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) oder eheähnliche Lebensgemeinschaft, Alleinerziehende	15
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, kindergeldberechtigten Kinder	
	1 Kind	10
	2 Kinder	15
	3 oder mehr Kinder	20
	<i>Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Den kindergeldberechtigten Kindern sind Kinder gleichgestellt, die pflegebedürftig und außerstande sind, sich selbst zu unterhalten.</i>	
1.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, minderjährigen und kindergeldberechtigten Kinder	
	je Kind, welches das 6. Lebensjahr noch nicht vollendet hat	10
	je Kind, welches das 6., aber noch nicht das 11. Lebensjahr vollendet hat	9
	je Kind, welches das 11., aber noch nicht das 18.	8

	Lebensjahr vollendet hat	
	<i>Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Den kindergeldberechtigten Kindern sind Kinder gleichgestellt, die pflegebedürftig und außerstande sind, sich selbst zu unterhalten.</i>	
1.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	je Person mit Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1,2 oder 3	8
	je Person mit Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	15
	Soziale Kriterien	max.111 Punkte

2. Ortsbezugskriterien

2.1	Zeitdauer des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt Adelsheim	
	Bewerber erhalten pro vollem Kalenderjahr ihres Hauptwohnsitzes in der Stadt, den sie innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist ununterbrochen innehatten, 3 Punkte. Gewertet werden volle, ununterbrochene Jahre innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist. Ehegatten, Lebenspartner und Partner in eheähnlichen Lebensgemeinschaften werden kumuliert berücksichtigt. <i>(z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</i>	Max. 30 Punkte
2.2	Ausübung einer Erwerbstätigkeit, einer selbstständigen/freiberuflichen Tätigkeit oder eines Dienstverhältnisses in Adelsheim	
	Bewerber, die ihre Erwerbstätigkeit, ihr Dienstverhältnis oder ihre selbstständige/freiberufliche Tätigkeit in der Stadt Adelsheim ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Tätigkeit in der Stadt 3 Punkte. Gewertet werden volle, ununterbrochene Jahre innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist. Ehegatten, Lebenspartner, Partner in eheähnlichen Lebensgemeinschaften werden kumuliert berücksichtigt <i>(z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</i>	Max. 30 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement (Sonderaufgabe) in der Stadt Adelsheim	
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist in der Stadt Adelsheim als	Max. 40 Punkte

	<p>-Mitglied im Gemeinderat der Stadt Adelsheim oder im Ortschaftsrat Leibenstadt -Mitglied der örtlichen Blaulichtfamilie (Freiwilligen Feuerwehr, DRK, THW, DLRG) der Stadt Adelsheim -ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein -ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung -ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)</p> <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Das Engagement von Ehegatten, Lebenspartnern oder Partnern in eheähnlichen Lebensgemeinschaften wird kumuliert berücksichtigt (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)</p>	
	Ortsbezugskriterien	Max.100 Punkte

V. Begriffsbestimmungen, Nachweise:

Familienstand:

Als Nachweis ist für jeden Bewerber eine Bescheinigung des Meldeamtes vorzulegen, nicht älter als 6 Wochen.

Alleinstehend:

Als Alleinstehend gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.

Alleinerziehend:

Als Alleinerziehende gelten alleinstehende Personen (s. o.) mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Eingetragene Lebenspartnerschaft; eheähnliche Lebensgemeinschaften:

Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), 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.

Kinder:

Als Nachweis des Hauptwohnsitzes von Kindern ist eine aktuelle Bescheinigung des Meldeamtes vorzulegen, nicht älter als 6 Wochen.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinien gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Als Nachweis ist eine ärztliche Bescheinigung vorzulegen, nicht älter als 6 Wochen.

Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt kann die Stadt Adelsheim im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamtes verlangen.

Angehörige:

Angehörige sind Verwandte und Verschwägerete in gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister, Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern sowie Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

Behinderung, Pflegebedürftigkeit:

Als Nachweis ist der Schwerbehindertenausweis und/oder der Bescheid über den Pflegegrad vorzulegen.

Erwerbstätigkeit, Dienstverhältnis, selbstständige/freiberufliche Tätigkeit:

Als Nachweis ist z. B. eine Bescheinigung des Arbeitsgebers oder ein Auszug aus dem Handelsregister vorzulegen. Die Betriebsstätte muss in der Stadt Adelsheim liegen.

Ehrenamtliches Engagement:

Als Nachweis ist die schriftliche Bestätigung der Organisation vorzulegen.

Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist vorzulegen:

- bei einer Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft ein Auszug aus dem Vereinsregister
- bei einer Tätigkeit z. B. als Übungsleiter Nachweis durch den Vereinsvorstand.

VI. Schlussbestimmungen

Diese Vergaberichtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf eine Bauplatzzuteilung oder auf den Erwerb eines bestimmten Bauplatzes. Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der vorstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten.

VII. Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien treten am 01.03.2022 in Kraft.