**Richtlinie**

**der Stadt Lohr a.Main**

**für die Vergabe von städtischen**

**Wohnbaugrundstücken**



Stand: 23.02.2022

**I. Präambel**

Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach den vom Stadtrat der Stadt Lohr a.Main beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen unterworfen ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie altersgerechtes Wohnen, preisgünstiger und / oder geförderter Wohnungsbau, Schaffung von Mietwohnraum etc.).

Mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien verfolgt die Stadt das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergaberichtlinien wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Lohr a.Main 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 Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig am Standort bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft und alleinerziehende Elternteile werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Stadt Lohr a.Main durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen, sowie von Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Lohr a.Main bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Insbesondere soll auch jenem Personenkreis die Bildung von Grund- und Wohneigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Stadt Lohr a.Main voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Stadt Lohr a.Main dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- und Wohneigentum von Bewerbern[[1]](#footnote-1) positiv zu berücksichtigen.

Die örtliche Gemeinschaft in Lohr a. Main wird unter anderem geprägt von Menschen, die sich in vielfältiger Art und Weise ehrenamtlich einbringen. Dies soll in den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Stadt. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines städtischen Bauplatzes abgeleitet werden. Darüber hinaus werden Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche grundsätzlich ausgeschlossen.

**II. Vergabeverfahren**

2.1 Nach der Beratung und Beschlussfassung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss des Stadtrats über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatz-Vergaberichtlinie werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Lohr a.Main (www.lohr.de) und im Amtsblatt der Stadt Lohr a.Main ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

* Die Bezeichnung des Baugebietes und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
* Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
* Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren (z.B. Plattform Baupilot, Homepage der Stadt Lohr a.Main).

2.2 Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich Interessenten[[2]](#footnote-2) bei der Stadtverwaltung Lohr a.Main unter dem Link https://www.baupilot.com/lohr-amain in eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden über den Beginn der Vermarktung per Email über Baupilot informiert.

2.3 Bewerbungen sind nach Eröffnung des Verfahrens vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Sollte eine digitale Bewerbung nicht möglich sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Lohr a.Main eingereicht oder per Einschreiben an die Stadt Lohr a.Main, Schlossplatz 3, 97816 Lohr a.Main geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen/ postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Stadt Lohr a.Main anzufordern. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht wurden. Für schriftliche/postalische Bewerbungen wird eine Schutzgebühr von **20,00 Euro** erhoben. Die Gebühr ist innerhalb von vierzehn Tagen, nach Erhalt der schriftlichen Eingangsbestätigung der Bewerbung auf eines, der unten aufgeführten städtische Konten[[3]](#footnote-3) zu überweisen. Die schriftliche, eingereichte Bewerbung findet keine Berücksichtigung, sofern, die Schutzgebühr i.H.v. 20,00 Euro nicht innerhalb der vierzehn Tage auf das städtische Konto überwiesen wurde. Nähere Informationen erhalten Interessenten beim zuständigen Sachbearbeiter im Bereich Liegenschaften unter Tel. 09352/848-0; Mail: stadt@lohr.de. Der Eingang der Bewerbung in schriftlicher Form wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

2.4 Bewerbungen müssen innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist eingereicht werden. Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen, werden ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat dies nicht zu vertreten.

2.5 Anlagen und Nachweise

 Die nachfolgenden Anlagen und Nachweise sind mit der Bewerbung, spätestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen:

* Nachweise des aktuellen oder früheren Wohnortes, wenn der Bewerber oder einer seiner Angehörigen in Lohr a.Main gemeldet ist/war (Meldebescheinigung)
* Eheurkunde/ Lebenspartnerschaftsurkunde
* Geburtsurkunde(n) der im Haushalt lebenden Kinder
* Kindergeldnachweis der im Haushalt lebenden Kinder
* Immatrikulationsbescheinigung der im Haushalt lebenden Kinder
* Schwangerschaftsnachweis
* Nachweis einer Schwerbehinderung (GdB mind. 50%)
* Nachweis über einen Pflegegrad (mind. Pflegegrad 3)
* Nachweis bestehende oder künftige sozialversicherungspflichtige Tätigkeit durch den Arbeitgeber (z.B. letzte Gehaltsabrechnung, aktuelle Bestätigung der Personalabteilung), bei Selbständigen z.B. durch Gewerbeanmeldung, Steuererklärung oder vergleichbare Unterlagen
* Nachweis ehrenamtliches Engagement (Bestätigung durch Institution, Verein, Organisation u. ä., 80 Stunden pro Jahr und Ausübung seit mind. 1 Jahr)
* Finanzierungsbestätigung, z.B. Finanzierungsbestätigung der Bank über das Gesamtvorhaben. Mustervordrucke und Mindestvolumen sind unter dem jeweiligen Baugebiet eingestellt.

Die Stadtverwaltung behält sich vor, von den Bewerbern weitere Nachweise zu verlangen.

2.6 Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Unterlagen bzw. Nachweise führen zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte. Soweit innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

2.7 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

**III. Zugangsvoraussetzungen**

3.1 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den /die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart (siehe Ziff. VII). Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

3.2 Eine Bewerbung kann von einer volljährigen Person (Einzelbewerbung genannt) oder von zwei volljährigen Personen gemeinsam gestellt werden (Bewerbung als Paar genannt), wenn es sich um

- Ehepaare (nicht getrennt lebend)

- Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (nicht getrennt lebend)

- Eheähnliche Lebensgemeinschaften[[4]](#footnote-4)

handelt. Gemeinsame Bewerbungen mehrerer natürlicher Personen, bei denen die Voraussetzungen dieser Ziffer 3.2 nicht vorliegen, werden ausgeschlossen. Liegen die Voraussetzungen dieser Ziffer 3.2 für eine Bewerbung als Paar nicht vor, ist nur eine Einzelbewerbung zulässig.

Bei einer Bewerbung einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft wird der Grundstückskaufvertrag mit beiden Personen geschlossen mit der Folge, dass beide Personen die unter Ziff. VII geregelten Verpflichtungen übernehmen müssen.

3.3 Eine Person darf nur eine Bewerbung (entweder als Einzelperson oder als Teil einer Bewerbung als Paar) einreichen und nur einen Bauplatz erwerben. Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein (beispielsweise als Einzelbewerbung und als Teil einer Bewerbung als Paar), werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen.

3.4 Bei einer Bewerbung als Paar wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel:

*Bewerber 1 erzielt durch eine Antwortauswahl 10 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 15 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 15 Punkten herangezogen.*

3.5 Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

3.6 Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitangaben im Bewerberfragebogen ist das Ende der Bewerbungsfrist. Der Bewerberfragebogen mit den Kriterien ist als Anlage beigefügt.

3.7 Bewerber für ein Grundstück sind von der Bewerbung ausgeschlossen, soweit sie Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten und in Lohr a.Main gelegenen Grundstücks sind, das nach Art der baulichen Nutzung als Bauplatz verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.

**IV. Grundstücksvergabeprozess**

4.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.com.

4.2 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden, der im Rahmen der Ausschreibung nach Ziff. II 2.1 dieser Bauplatz-Vergaberichtlinien bekanntgegeben wird. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform www.baupilot.com wird von BAUPILOT per Mail bestätigt.

4.3 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatz-Vergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.

4.4 Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

|  |
| --- |
| **\* Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:**Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden. |

4.5 Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.6 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde.

Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer dann gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.7 Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

**V. Nachrückverfahren**

5.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.

5.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.

Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

**Allgemeiner Hinweis:**In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessenten/Bewerber werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt.

**VI. Begriffsbestimmungen**

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

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

6.3 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.

6.4 Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt kann die Stadt im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts verlangen.

**VII. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks**

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

**a. Bauverpflichtung**

Die Bauplatzbewerber verpflichten sich vertraglich, auf dem nach den Ziff. IV u. V zugeteilten Baugrundstück innerhalb von 18 Monaten nach Erwerb mit dem Bau zu beginnen. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von 3 (drei) Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung). In dieser Zeit sind auch die Außenanlagen fertig zu stellen.

**b. Eigennutzungsverpflichtung**

Die Bauplatzbewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 3 (drei) Jahren ab Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert oder ein Erbbaurecht daran bestellt werden.

**c. Übertragungs- und Belastungsbeschränkung**

Bis zum Ablauf der Dauer der Eigennutzungsverpflichtung darf das Eigentum an dem Wohngrundstück weder auf Dritte übergehen (beispielsweise im Wege der Veräußerung, des Tausches), noch in einer Weise belastet werden, die Dritten Nutzungsmöglichkeiten (beispielsweise in Form eines Erbbaurechts, eines Nießbrauchs oder einer Dienstbarkeit) einräumt (Übertragungs- und Belastungsbeschränkung).

**d. Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe**

Bei einem Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung, die Eigennutzungsverpflichtung oder die Übertragungs- und Belastungsbeschränkung sowie bei falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren kann die Stadt entweder eine Nachzahlung (mit der Stadt vereinbarter Kaufpreis zuzüglich der tatsächlich eingetretenen Bodenwertsteigerung des Baugrundstücks verlangen) oder ein dinglich zu sicherndes Wiederkaufsrecht ausüben.

Darüber hinaus gilt festzuhalten, dass beide Bewerber Erwerber werden und ins Grundbuch eingetragen werden müssen. Hintergrund ist, dass damit strategische Bewerbungen ausgeschlossen werden sollen, bei denen tatsächlich keine Lebensgemeinschaft vorliegt.

**VIII. Allgemeine Informationen**

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:
Stadtverwaltung Lohr a.Main, Schlossplatz 3, 97816 Lohr a.Main

Telefon: 09352/848-0

Mail: stadt@lohr.de

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Stadt Lohr a.Main.

Lohr a.Main, den 23.02.2022

gez.

Dr. Paul

Erster Bürgermeister

1. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. [↑](#footnote-ref-1)
2. Mit der Bewerbung wird der Interessent zum Bewerber. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sparkasse Mainfranken: IBAN:DE44 7905 0000 0000 0888 80, SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU oder
Raiffeisenbank Main-Spessart eG: IBAN DE95 7906 9150 0008 8087 75, SWIFT-BIC: GENODEF1GEM [↑](#footnote-ref-3)
4. Eine eheähnliche Lebensgemeinschaft ist eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft zweier Personen, die daneben keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Einstehen der Partner füreinander begründen, also über die Beziehungen in einer reinen Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen. [↑](#footnote-ref-4)