



# Vergaberichtlinien

für

bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke  
sowie Erbbaugrundstücke

in der Stadt Emmendingen



## I. Präambel

Die Stadt Emmendingen verfolgt mit den vorliegenden Vergabekriterien für bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke sowie für Erbbaugrundstücke das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne diese Vergabekriterien 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 Vergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt 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 diese Vergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Emmendingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Emmendingen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesem Vergabeprozess ebenfalls positiv berücksichtigt werden.

## II. Vergabe

Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

### 1. Zugangsvoraussetzungen:

- Für die Vergabe eines bebauten oder unbebauten Wohnbaugrundstücks sowie eines Erbbaugrundstücks können sich Personen bewerben, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- Bebaute oder unbebaute Wohnbaugrundstücke sowie Erbbaugrundstücke werden vorrangig an Personen vergeben die noch kein Wohn- oder Erbbaugrundstück bzw. Wohneigentum besitzen.
- Bewerber sind diejenigen, die das Wohnbau- bzw. Erbbaugrundstück auch tatsächlich erwerben wollen.

## 2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücke sowie der Erbbaugrundstücke erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Bei der Vergabe wird der Bewerber mit der höchsten Punktzahl vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl berücksichtigt.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
<b>1.</b>	<b>Soziale Kriterien</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Bedürftigkeit der Bewerber nach Nettoeinkommen:</b>	
	Alleinerziehend	Paare mit Kind(ern)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>über 30.000,- € - 40.000,-€</li> <li>bis 30.000,-€</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>über 50.000,-€ - 60.000,-€</li> <li>bis 50.000,-€</li> </ul>
		5 Punkte
		10 Punkte
<b>1.2.</b>	<b>Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alleinerziehend</li> </ul>	3 Punkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verheiratet / Partnerschaft</li> </ul>	6 Punkte
<b>1.2.1.</b>	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Kind</li> </ul>	10 Punkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Kinder</li> </ul>	15 Punkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 und mehr Kinder</li> </ul>	20 Punkte
<b>1.2.2.</b>	<b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder ( max. 69 Punkte)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;6 Jahre</li> </ul>	23 Punkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 - 10 Jahre</li> </ul>	15 Punkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>11 - 18 Jahre</li> </ul>	10 Punkte
<b>1.2.3.</b>	<b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (max. 15 Punkte)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ab Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1,2 oder 3</li> </ul>	5 Punkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ab Grad der Behinderung 80% oder Pflegegrad 4 oder 5</li> </ul>	10 Punkte
<b>1.2.4</b>	<b>Eigentum innerhalb u. außerhalb der Gemeinde</b>	
	Hat der Bewerber oder ein Verwandter 1. Grades bereits ein bebautes oder unbebautes Wohnbaugrundstück oder Erbbaugrundstück, <b>reduziert</b> sich die Summe der sozialen Kriterien um <b>20 Punkte</b> .	
	<b>Soziale Kriterien insgesamt max.</b>	<b>120 Punkte</b>

<b>2.</b>	<b>Ortsbezugs Kriterien der Bewerber</b>	
<b>2.1.</b>	<b>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt (max. 30 Punkte)</b>	
	Jeder Bewerber erhält pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Emmendingen innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist: <b>3 Punkte</b>	
	Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen ununterbrochenen Kalenderjahren v. Ehegatten u. Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	
<b>2.2.</b>	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt (max. 30 Punkte)</b>	
	Jeder Bewerber, der eine Erwerbstätigkeit (hauptberuflich Vollzeit /Teilzeit) als Arbeiter, Angestellter, Beamte, Gewerbetreibender, Freiberufler, Selbstständiger oder Arbeitgeber im Stadtgebiet ausübt, erhält für jedes volle Kalenderjahr seiner Erwerbstätigkeit in der Stadt innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist: <b>3 Punkte</b>	
	Ehegatten u. Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	
<b>2.3</b>	<b>Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit über einen durchgehenden Zeitraum v. 5 Jahren als Vorstand eines gemeinnützigen Vereins in der Stadt (max. 40 Punkte)</b>	
	Der Bewerber erhält für jedes volle ununterbrochene Kalenderjahr der ehrenamtlichen Tätigkeit im Vorstand eines gemeinnützigen Vereins: <b>4 Punkte</b>	
	Engagement v. Ehegatten u. Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)	
	<b>Ortsbezugs Kriterien insgesamt max.</b>	<b>100 Punkte</b>
<b>3.</b>	<b>Auswahl bei Punktgleichheit</b>	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die größte Zahl an haushaltszugehörigen, minderjährigen Kindern vorweist.</li> <li>• das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist.</li> <li>• der im Losverfahren zum Zuge kommt.</li> <li>• noch kein Eigentum hat</li> </ul>	

## **Erläuterungen zu den Auswahlkriterien:**

zu 1.1

### **Bedürftigkeit der Bewerber nach Nettoeinkommen**

Um die Punktzahl unter Ziffer II Nr. 1.1 für die „Bedürftigkeit der Bewerber nach Einkommen“ zu erhalten, müssen die ermittelnden Werte unter den Grenzen von Ziffer II Nr. 1.1 liegen.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide des vorangegangenen Jahres ergänzt durch aktuelle Einkommensnachweise bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung nachzuweisen.

Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen. Ehe und Familie stehen durch Artikel 6 des Grundgesetzes unter einem besonderen Schutz der Verfassung. Als Paare im oben benannten Sinne sind daher Ehegatten (§ 1353 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) zu verstehen.

Die Stadt behält sich vor auf Bedarf noch weitere Unterlagen von den Bewerbern anzufordern.

zu 1.2.

### **Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien**

Als Familie im Sinne dieser Vergaberichtlinien gelten Ehen und eingetragene Lebenspartnerschaften mit mindestens einem ständig im Haushalt der Familie lebenden Kind unter 18 Jahren.

Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinien gelten alleinstehende Elternteile, die mit mindestens einem leiblichen Kind unter 18 Jahren in ständiger Haushaltsgemeinschaft zusammenleben und dort einen gemeinsamen Wohnsitz haben.

zu 1.2.3

### **Behinderung / Pflegegrad**

Der Nachweis des Grades der Behinderung oder des Pflegegrades muss durch eine Bescheinigung der Pflegeversicherung oder entsprechender Behindertenausweis erbracht werden.

Zu 2.1.

### **Hauptwohnsitz**

Vorlage einer entsprechenden aktuellen Meldebescheinigung.

### III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Stadtrates am 02.02.2021 werden die Vergaberichtlinien auf der Homepage der Stadt Emmendingen und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Über die Anwendung der Richtlinien entscheidet das nach der Hauptsatzung zuständige Gremium im Einzelfall.
2. Alle Bewerber können sich bis zur ausgeschriebenen Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung schriftlich bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Vergaberichtlinien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
4. Über das Ergebnis der Vergabe der bebauten und unbebauten Wohn- sowie Erbbaugrundstücke werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber schriftlich von der Stadt informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich zu erklären, ob und - soweit mehrere bebaute und unbebaute Wohnbau- sowie Erbbaugrundstücke zugewiesen werden können - welches bebaute oder unbebaute Wohnbau- bzw. welches Erbbaugrundstück sie erwerben wollen.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen bebauten und unbebauten Wohnbau- sowie Erbbaugrundstücke an andere nachrückende Bewerber vergeben. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

5. Nach Zuteilung aller bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücken berät und beschließt der Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung über deren Verkauf bzw. über die Vergabe des Erbbaurechts. Anschließend vereinbart die Stadt mit den ausgewählten Bewerbern einen Notartermin zur Unterzeichnung der entsprechenden Verträge sowie entsprechender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Im notariellen Kaufvertrag muss sich der Bewerber zur Eigennutzung des Grundstücks von mindestens 20 Jahren verpflichten. Erfüllt der Bewerber diese Anforderungen im Nachgang nicht, kann die Stadt ein Heimfallrecht ausüben.

#### **IV. Vertragsbedingungen**

Die Stadt behält sich vor, die jeweiligen Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Grundstücks- bzw. Erbbaurechtsvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Emmendingen zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, wie z.B. einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie zu einem Veräußerungsverbot. Die Übergabe des bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Die Stadt sichert sich für den Verkaufsfall in den Kaufverträgen ein Vorkaufsrecht. Detaillierte Einzelheiten zu den Vertragsbedingungen werden im Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag geregelt.

#### **V. Ausschluss aus dem Verfahren**

Von der Bewerbung ausgeschlossen werden Bewerber, die nachweislich unrichtige Angaben machen. Eine erneute Aufnahme in das Bewerbungsverfahren ist nicht mehr möglich.

#### **VI Geltung**

Die Vergabekriterien treten nach dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.