

# Stadt Buchen (Odenwald)



## Baugebiet „Zur Marienhöhe“ (Kernstadt Buchen)

### Vergaberichtlinien und allgemeine Informationen

Die Stadt Buchen (Odenwald) veräußert im städtischen Baugebiet „Zur Marienhöhe“ (I. Bauabschnitt) 104 Wohnbaugrundstücke an Privatpersonen zur ausschließlichen Selbstnutzung. Ziel der Vergaberichtlinien ist es, vorrangig, aber nicht ausschließlich Ortsansässige oder Auswärtige mit hiesigem Arbeitsort bzw. anderweitigem engen Bezug zur Stadt Buchen die Möglichkeit zu geben, in diesem Baugebiet einen Bauplatz zu erwerben und damit Teil des städtischen Lebens zu bleiben respektive zu werden.

Die Vergabe des Baulands durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Bauplatzvergabekriterien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRC) zu beachten.

Die Stadt Buchen verfolgt mit den vorliegenden Richtlinien zur Vergabe von Wohnbauplätzen („Vergaberichtlinien“) das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)). Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden. Wie zuletzt das VG Sigmaringen (Beschluss vom 21.01.2021, Az. 7 K 3840/20) bestätigt hat, sind die in den EU-Leitlinien („Leitlinienkompromiss“) niedergelegten Kriterien auch bei Vergabeentscheidungen

für städtische Grundstücke zum vollen Wert heranzuziehen und die Auswahlkriterien der Bauplatzvergabekriterien müssen mit den Vorgaben der EU-Leitlinien in Einklang stehen.

Das städtebauliche Ziel ist es, den Ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. Im Sinne der Sozialwohnungspolitik verfolgt die Stadt Buchen mit dieser Vergaberichtlinie das Ziel der Erhaltung und Förderung eines gemeinsamen identitätsstiftenden Grundverständnisses innerhalb der Stadtgesellschaft, des gewachsenen sozialen Miteinanders und Zusammenhaltes, sowie generationenübergreifender familiärer Verbindungen durch Zusammenleben am selben Ort. Daher soll insbesondere Familien und (engagierten) Ortsansässigen ein attraktiver Lebensort zur Verfügung gestellt werden. Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Buchen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien besonders berücksichtigt werden.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Stadt Buchen weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Die Bauplatzvergabekriterien 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).

Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Buchen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die Stadt Buchen berücksichtigt daher wertend – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen – den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft sowie Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft/mit Partner erziehend werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe

und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet. Dies gilt auch für alleinerziehende Personen, die aufgrund ihrer mit besonderen Belastungen verbundenen familiären Situation besonders berücksichtigt werden.

Auch die Behinderung oder der Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Stadt Buchen voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Stadt dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Die Stadt unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über Eigentum verfügt oder nicht. Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher wird wertend berücksichtigt, ob Bewerber nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann; sowie eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen. Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Buchen setzen die EU-Kautelen um bzw. sind äußerst nah an diesen ausgerichtet und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und nachhaltig zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien. Zur Sicherung einer

möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Stadt Buchen daher die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Buchen kann nicht abgeleitet werden.

Wir empfehlen den Interessenten, das geplante Bauvorhaben vorab mit dem Fachbereich 4, Kultur- und Stadtentwicklung abzustimmen. Fragen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantwortet gerne Herr Jörg Bauer, E-Mail: [joerg.bauer@buchen.de](mailto:joerg.bauer@buchen.de), Tel. 06281/31-233.

## **Bauplatzvergaberichtlinie**

### **Baugebiet „Zur Marienhöhe“, Stadt Buchen (Odenwald) BA I,**

#### **§ 1 Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele**

Die vorliegende Bauplatzvergabe-Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Die Vergabe von Baugrundstücken hat gemäß der Sozialwohnungspolitik der Stadt Buchen das Ziel, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

Der Kaufpreis für die städtischen, im ersten Bauabschnitt zur Verfügung stehenden Einzelhausgrundstücke zur privaten Selbstnutzung beträgt

**170,00 €/m<sup>2</sup>**

jeweils inklusive Ablösebeträge für die Straßenerschließungskosten sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbetrag, den Kanal-, Klärwerksbeitrag und Baukostenzuschuss (Wasserversorgung) zzgl. Hausanschlusskosten.

Einen Überblick über die jeweiligen Grundstücke gibt die beigefügte Übersicht.

Fist.Nr.	Größe in m²
12440	510
12441	649
12449	1.073
12450	686
12451	626
12452	798
12468	643
12469	670
12470	575
12471	558
12472	592
12473	676
12474	643
12475	604
12476	532
12477	532
12478	632
12486	695
12487	734
12488	517
12489	508
12490	500
12491	510
12492	490
12493	478
12494	515
12495	523
12496	533
12497	535
12498	551
12499	512
12500	586
12501	631
12502	609
12503	682
12504	655
12505	492
12506	518

Fist.Nr.	Größe in m²
12507	547
12508	527
12509	606
12510	780
12511	673
12512	678
12513	635
12514	639
12515	646
12516	602
12519	720
12520	561
12521	518
12522	518
12523	509
12524	501
12525	662
12535	629
12536	589
12537	597
12538	617
12540	665
12541	750
12543	577
12546	543
12547	496
12548	567
12550	503
12552	589
12553	582
12554	738
12555	686
12556	542
12557	547
12558	547
12559	546
12560	544
12561	550

Fist.Nr.	Größe in m²
12562	513
12563	522
12567	529
12568	534
12569	572
12570	551
12571	625
12572	599
12573	584
12574	642
12575	566
12576	595
12577	553
12578	475
12579	444
12580	636
12581	490
12582	438
12583	550
12584	557
12585	624
12586	536
12587	663
12588	524
12589	524
12590	418
12591	547
12592	532

## § 2 Vergabeverfahren

Der Antragsteller erklärt mit Abgabe der Bewerbung, dass die Angaben zur Ermittlung der Vergabepunkte vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden; unvollständige Unterlagen führen somit zur Aberkennung der fehlerhaft benannten Punkte. Rubriken, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Angabe im Fragebogen bewertet.

Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Stadtverwaltung ggf. auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt. Der Bewerber\* willigt ebenfalls ein, dass die Verwaltung der Stadt Buchen (Odenwald) Einsicht in dessen Grundbucheinträge vornehmen darf. Mit Abgabe der Bewerbung wird zugesichert, dass die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens im Vorfeld sichergestellt wurde. Die Stadt Buchen (Odenwald) behält sich

vor, sich im Einzelfall einen bankbestätigten Finanzierungsplan übergeben zu lassen.

Die Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben (mittels Verlinkung zum Portal BAUPILOT) auf der städtischen Homepage unter [www.buchen.de](http://www.buchen.de) sowie mittels Aushang in der Kernstadt und den Stadtteilen. Zudem wird der Verkaufsstart in den als Amtsblatt benannten örtlichen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste <https://www.baupilot.com/buchen-odenwald> eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden zusätzlich per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform BAUPILOT (<https://www.baupilot.com/buchen-odenwald>) einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Kommune eingereicht oder an die Kommune per Einschreiben geschickt werden. Ebenso ist es möglich, im Rathaus zu den üblichen Öffnungszeiten die elektronische Bewerbung an einem vor Ort bereitgestellten PC vorzunehmen. Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf durch Herrn Arndt Kirchgessner, Telefon 06281/31-141, Email:[arndt.kirchgessner@buchen.de](mailto:arndt.kirchgessner@buchen.de) oder bei Herrn Michael Schmitt, Telefon 06281/31-135, Email:[michael.schmitt@buchen.de](mailto:michael.schmitt@buchen.de). Der Eingang wird per E-Mail oder in Textform bestätigt.

Alle Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Buchen“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt, dem Gemeinderat der Stadt, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgen darf.

### § 3 Bewerberfragebogen

Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/ die Bewerber.

- Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben.
- Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- Antragssteller können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein.
- Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden.
- Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) erzielt.

*Beispiel bei positiver Bepunktung:*

*Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.*

*Beispiel bei negativer Bepunktung:*

*Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl - 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit - 100 Punkten herangezogen.*

- Jede Person darf – auch zusammen mit anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Als Stichtag zur Berechnung der Fristen im Bewerberbogen gilt der erste Tag der Bewerbungsfrist. Der Bewerberbogen mit den Kriterien ist nachfolgend beigefügt.

## Vergabepunkte

### FAMILIENSTAND/familiäre Situation

*Benennen Sie Ihre aktuelle familiäre Situation.*

alleinstehend	0 Punkte
alleinerziehend	50 Punkte
mit Partner erziehend/eheähnliche Lebensgemeinschaft	50 Punkte
verheiratet/eing. Lebenspartnerschaft	100 Punkte

*Wie viele Kinder unter 18 Jahren sind in Ihrem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet und tatsächlich wohnend?*

Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt.

nein, keine Kinder	0 Punkte
1 Kind	150 Punkte
2 Kinder	300 Punkte
3 Kinder und mehr	450 Punkte

*Wie viele kindergeldberechtigte Jugendliche ab 18 Jahren sind in Ihrem Haushalt mit Erst-/Hauptwohnsitz gemeldet und tatsächlich wohnend?*

nein, keine Kinder	0 Punkte
1 Kind	100 Punkte
2 Kinder	150 Punkte
3 Kinder und mehr	200 Punkte

**Im Bereich FAMILIENSTAND / KINDER können max. 550 Punkte erzielt werden**

---



## **PFLEGE- & BEHINDERUNGSRADE**

Angehörige sind, Verwandte und Verschwägerter gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

*Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers oder des Mitbewerbers oder eines im Haushalt tatsächlich lebenden, mit Erst-/Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 80 % vor?*

nein, liegt nicht vor	0 Punkte
liegt vor bei 1 Person	150 Punkte
liegt vor bei 2 Personen	300 Punkte

*Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt tatsächlich lebenden, mit Erst-/Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen im Pflegegrad „Zwei“ vor?*

nein, liegt nicht vor	0 Punkte
liegt vor bei 1 Person	50 Punkte
liegt vor bei 2 Personen	100 Punkte

*Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt tatsächlich lebenden, mit Erst-/Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen mit Pflegegrad „Drei“ vor?*

nein, liegt nicht vor	0 Punkte
liegt vor bei 1 Person	100 Punkte
liegt vor bei 2 Personen	200 Punkte

*Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder des Mitbewerbers oder eines im Haushalt, mit Erst-/Hauptwohnsitz gemeldeten lebenden, mit Erst-/Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen ab einem Pflegegrad „Vier“ vor?*

nein, liegt nicht vor	0 Punkte
liegt vor bei 1 Person	150 Punkte
liegt vor bei 2 Personen und mehr	300 Punkte

**Im Bereich PFLEGE & BEHINDERUNGSRADE können max. 300 Punkte erzielt werden.**

---

## EHRENAMT

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag Teil des Leitungsgremiums (Vorstandsmitglied) in einem eingetragenen Verein, einer gemeinnützigen Organisation oder einer anerkannten Religionsgemeinschaft; oder gewähltes Mitglied eines kommunalen Gremiums; Übungsleiter/Trainer in einem eingetragenen Verein; oder Mitglied innerhalb der Feuerwehren, des THW, des DRK (Angehörige der Bereitschaft, Helfer vor Ort) oder vergleichbaren gemeinnützigen Organisation im Blaulichtbereich der **Stadt Buchen**?

0 Jahre/ trifft nicht zu / passiv	0 Punkte
mind. 1 Jahr	40 Punkte
2 Jahre	80 Punkte
3 Jahre	120 Punkte
4 Jahre	160 Punkte
5 Jahre	200 Punkte

**Im Bereich EHRENAMT können max. 200 Punkte erzielt werden**

---

## WOHNSITZ

### AKTUELLER HAUPTWOHNSITZ

Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie oder Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in Buchen (Odenwald), zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag?

*(es werden maximal 5 volle Hauptwohnsitzjahre gewertet)*

0 Jahre / bzw. trifft nicht zu	0 Punkte
1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre	300 Punkte

**Im Bereich WOHNSTZ können max. 300 Punkte erzielt werden.**

---

## ARBEITSPLATZ

### ANGESTELLTENVERHÄLTNIS / DIENSTVERHÄLTNIS

*Seit wie vielen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz (mindestens eine halbe Vollzeitstelle) in Buchen (Odenwald)?*

0 Jahre / bzw. trifft nicht zu	0 Punkte
1 Jahr	40 Punkte
2 Jahre	80 Punkte
3 Jahre	120 Punkte
4 Jahre	160 Punkte
5 Jahre	200 Punkte

### SELBSTSTÄNDIGKEIT

*Seit wie vielen Jahren zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag bestreiten Sie Ihren Lebensunterhalt aus selbständiger Tätigkeit in Buchen (Odenwald)?*

*Beschreibung: Als selbstständig gilt, wer durch das Einkommen der Selbstständigkeit (Unternehmer, Freiberufler, heilender Beruf etc.) seinen Lebensunterhalt bestreitet. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Stadt Buchen liegen.*

0 Jahre/ trifft nicht zu	0 Punkte
1 Jahr	40 Punkte
2 Jahre	80 Punkte
3 Jahre	120 Punkte
4 Jahre	160 Punkte
5 Jahre	200 Punkte

**Im Bereich ARBEITSPLATZ können max. 200 Punkte erzielt werden.**

---

## EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

### BEBAUBARES GRUNDSTÜCK

*Sind Sie und/oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann, **in der Kernstadt (ohne Ortsteile) Buchen**?*

ja, ich als Bewerber in der Kernstadt Buchen	- 200 Punkte
ja, ich als Mitbewerber in der Kernstadt Buchen	- 200 Punkte
ja, wir beide in der Kernstadt Buchen	- 200 Punkte
nein	0 Punkte

## WOHNEIGENTUM

*Sind Sie und/oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann in der Kernstadt (ohne Ortsteile) Buchen? Eigentumswohnungen werden bei der Antragsstellung nicht berücksichtigt.*

ja, ich als Bewerber in der Kernstadt Buchen	- 200 Punkte
ja, ich als Mitbewerber in der Kernstadt Buchen	- 200 Punkte
ja, wir beide in der Kernstadt Buchen	- 200 Punkte
nein	0 Punkte

**Im Bereich EIGENTUMSVERHÄLTNISSE können – in der positiven Ausprägung – bestenfalls Minuspunkte vermieden und ein Nullergebnis erzielt werden. Auch sind die Negativpunkte in der Höhe begrenzt. Auf -200 Punkte beim Thema „Bebaubares Grundstück“ und -200 Punkte beim Thema „Wohneigentum“. Mehrere bebaubare Grundstücke als auch mehrfaches Wohneigentum werden mit maximal je -200 Punkten bewertet. Besteht sowohl Wohneigentum als auch Eigentum an bebaubaren Grundstücken, kann ein Minuswert von maximal -400 Punkten zusammen erzielt werden.**

---

**Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl insgesamt (aus Sozialkriterien maximal 850 Punkte und Ortsbezogenen Kriterien max. 700 Punkte) beträgt in Summe 1.550 Punkte**

---

## § 4 Grundstücksvergabeprozess

### **Bewerbungsphase**

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt. Bewerbungen können innerhalb eines noch festzulegenden Zeitraumes (voraussichtlich von Mitte April bis Ende Mai 2021) eingereicht werden. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT per Mail bestätigt. Die elektronischen und „analoge“ (persönlich/postalisch eingereichten) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet. Eine den Richtlinien entsprechende Bewerbung wird von der Kommune angenommen und per Mail/ Schreiben bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

### **Zuteilungsphase**

Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen. 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.

#### ***Erklärungsbeispiel***

*Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt werden kann, 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.*

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 Stadt. Um die endgültige Zuteilung vorbereiten zu können müssen die Bewerber innerhalb einer noch mitzuteilenden Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Anschließend vereinbart die Stadt Buchen mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

### **§ 5 Nachrückverfahren**

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen. 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 den ranghöchsten Nachrückern der Nachrückerliste berücksichtigt. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

#### ***Allgemeiner Hinweis.***

*In jeder Zuteilungsphase werden keine Nachrücker in das laufende Verfahren dazu genommen. Nachrücker werden gesammelt in einem neuen Anlauf berücksichtigt.*

### **§ 6 Sonstige Voraussetzungen**

Für die Veräußerung der Bauplätze kommen die „Bedingungen der Stadt Buchen (Odenwald) für die Veräußerung von Baugrundstücken“ zur Anwendung. Diese werden Bestandteil der notariellen Kaufverträge. Einige dieser grundsätzlichen (nicht abschließenden) Bedingungen werden hier beispielhaft aufgeführt:

- Die Erwerber müssen sich bei Vertragsabschluss verpflichten, innerhalb zwei Jahren mit dem Bau eines Wohnhauses (mit mindestens 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu beginnen.
- Kommt der Käufer der Bauverpflichtung nicht innerhalb der Zweijahresfrist nach, steht der Stadt Buchen (Odenwald) das kaufvertraglich vereinbarte Wiederkaufsrecht zu.
- Nach der Bauplatzvergabe soll der Kaufvertrag innerhalb von acht Wochen abgeschlossen



werden. Erfolgt, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Vergabezusage an den Bewerber ihre Bindungswirkung.

- Die Vergabe ist ausgeschlossen, falls die Bewerber nicht beabsichtigen, das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude selbst zu bewohnen.

Es gelten die bei einem Verkauf der Stadt Buchen üblichen Konditionen, die sich aus dem Mustergrundstückskaufvertrag ergeben. Die vorliegenden Vergaberichtlinien werden zusammen mit dem Mustergrundstückskaufvertrag sowohl auf der städtischen Homepage unter [www.buchen.de](http://www.buchen.de) als auch mittels Aushang in Kernstadt und Stadtteilen veröffentlicht.

### **§ 7 Informationspflichten & Richtigkeit der Angaben**

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden; unvollständige Unterlagen führen somit zur Aberkennung der fehlerhaft benannten Punkte. Rubriken, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Angabe im Fragebogen bewertet.

### **§ 8 Allgemeine Informationen**

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

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen

**Stadt Buchen, Wimpinaplatz 3, 74722 Buchen, 06281-31 0, [stadt@buchen.de](mailto:stadt@buchen.de)**

Buchen (Odenwald), 23.03.2021



Roland Burger  
Bürgermeister

\* Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachform männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.