



Vergaberichtlinien für Einfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Point IV“ (Stand: 01.03.2024)

Präambel

Durch diese Vergaberichtlinien für Bauplätze, die von der GWB angeboten werden, soll einer möglichst breiten Interessentenschicht die Möglichkeit zum Kauf eines Baugrundstücks gegeben werden. Mit den Richtlinien sollen zum einen Bobinger Einwohner bzw. ehemalige Bobinger Einwohner im Rahmen des rechtlich Möglichen ein Baugrundstück in Bobingen erhalten und so der soziale Zusammenhalt in Bobingen gestützt werden. Durch eine Aufteilung der Einfamilienhausgrundstücke für einen Verkauf nach drei verschiedenen Verkaufskriterien soll durch ein zusätzliches Losverfahren jeder die Möglichkeit bekommen, sich in Bobingen anzusiedeln. In einem dritten Vergabeprozess sollen Grundstücke nach Höchstgebot verkauft und so die Steuerkraft Bobingens gestärkt werden.

Zur besseren Lesbarkeit wurde auf eine gendergerechte Schreibweise verzichtet.

1. Kategorien

Die Vergaberichtlinien gelten ausschließlich für den Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken. Grundstücke für Doppelhaushälften fallen nicht unter diese Vergaberichtlinien. Einfamilienhausgrundstücke werden durch das zuständige Gremium für einen Verkauf in drei Vergabeverfahren aufgeteilt. Grundsätzlich sollen zuerst das Vergabeverfahren nach Vergabekriterien und anschließend die Losvergabe durchgeführt werden. Das Gebotsverfahren kann parallel zu den beiden anderen Vergabeverfahren durchgeführt werden. Eine gleichzeitige Bewerbung im Gebotsverfahren und einem anderen Vergabeverfahren ist nicht zulässig. Für die Vergabeverfahren gelten folgende Kriterien:

- 1.1. ca. 40 % der Einfamilienhausbauplätze durch einen Verkauf nach Vergabekriterien mit Kindern (vgl. 3.1)
- 1.2. ca. 10 % der Einfamilienhausbauplätze durch einen Verkauf nach Vergabekriterien ohne Kinder (vgl. 3.2)
- 1.3. ca. 30 % der Einfamilienhausbauplätze durch einen Verkauf nach Losverfahren (vgl. 3.3)
- 1.4. ca. 20 % der Einfamilienhausbauplätze durch einen Verkauf nach Höchstgebot (vgl. 3.4).

2. Antragsberechtigung

Für die Vergabe von Bauplätzen können sich Personen bewerben, die die in den folgenden Absätzen definierten Kriterien erfüllen. Soweit eine gemeinschaftliche Bewerbung eines Paares vorliegt, sind die Kriterien der Antragsberechtigung von beiden Personen zu erfüllen.

- 2.1 Einfamilienhausbauplätze zur Vergabe nach Vergabekriterien mit Kinder (vgl. Nr. 1.1)
- 2.1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Alleinstehende Bewerber sind nicht antragsberechtigt. Antragsberechtigt sind verheiratete oder in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Personen, wobei Voraussetzung ist, dass der Partner Miteigentümer des Grundstücks wird. Diese Einschränkung gilt nicht für Alleinerziehende mit einem oder mehreren minderjährigen Kindern.
- 2.1.2 Soweit der Bewerber Eigentümer von Flächen ist, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Gewerbefläche ausgewiesen sind (Bauerwartungsland), erfolgt ein Verkauf nur dann, wenn der Bewerber das Bauerwartungsland im Verhältnis 1:4 (1 m² Bauplatz : 4 m² Bauerwartungsland) zugunsten künftiger Bauflächen an die Stadt Bobingen veräußert. Dabei sollen grundsätzlich die Verkaufsbedingungen gelten, die mit den Alteigentümern bei der Ausweisung des aktuellen Baugebietes vereinbart wurden. Auf örtliche Besonderheiten ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.
- 2.1.3 Mit Abgabe der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union in Höhe des Grundstückskaufpreises incl. der Nebenkosten abzugeben. Die Finanzierungsbestätigung ist bis spätestens zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorzulegen. Fehlt die Finanzierungsbestätigung, so wird die Bewerbung nicht zugelassen.
- 2.1.4 Der Bewerber hat bisher noch kein Baugrundstück von der Stadt Bobingen erhalten.
- 2.1.5 Ist der Bewerber Eigentümer oder Erbbauberechtigter von
- mehr als einem mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücks
 - mehreren einzeln nicht bebaubaren, allerdings zusammen mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücke von insgesamt mehr als 500 m² Fläche,
 - einem mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücks von mehr als 500 m² Fläche,
 - mehr als einem zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitzes (z.B. bestehendes Wohnhaus, Eigentumswohnung) und/oder
 - einem zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitzes mit mehr als 120 m² Wohnfläche,
- ist er nicht antragsberechtigt. Für Miteigentumsanteile bzw. die Summe von Miteigentumsanteile gilt Satz 1 entsprechend. Bei der Bewerbung eines Paares werden die Miteigentumsanteile der Einzelpersonen addiert und müssen in Summe unter den genannten Grenzwerten liegen.
- 2.2 Einfamilienhausbauplätze zur Vergabe nach Vergabekriterien ohne Kinder (vgl. Nr. 1.2)
- 2.2.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Alleinstehende Bewerber sind nicht antragsberechtigt. Antragsberechtigt sind verheiratete oder in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Personen, wobei Voraussetzung ist, dass der Partner Miteigentümer des Grundstücks wird.
- 2.2.2 Soweit der Bewerber Eigentümer von Flächen ist, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Gewerbefläche ausgewiesen sind (Bauerwartungsland), erfolgt ein Verkauf nur dann, wenn der Bewerber das Bauerwartungsland im Verhältnis 1:4 (1 m² Bauplatz : 4 m² Bauerwartungsland) zugunsten künftiger Bauflächen an die Stadt Bobingen veräußert. Dabei sollen grundsätzlich die Verkaufsbedingungen gelten, die mit den Alteigentümern bei der Ausweisung des aktuellen Baugebietes vereinbart wurden. Auf örtliche Besonderheiten ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.
- 2.2.3 Mit Abgabe der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union in

- Höhe des Grundstückskaufpreises incl. der Nebenkosten abzugeben. Die Finanzierungsbestätigung ist bis spätestens zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorzulegen. Fehlt die Finanzierungsbestätigung, so wird die Bewerbung nicht zugelassen.
- 2.2.4 Der Bewerber hat bisher noch kein Baugrundstück von der Stadt Bobingen erhalten.
- 2.2.5 Ist der Bewerber Eigentümer oder Erbbauberechtigter von
- mehr als einem mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücks
 - mehreren einzeln nicht bebaubaren, allerdings zusammen mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücke von insgesamt mehr als 500 m² Fläche,
 - einem mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücks von mehr als 500 m² Fläche,
 - mehr als einem zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitzes (z.B. bestehendes Wohnhaus, Eigentumswohnung) und/oder
 - einem zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitzes mit mehr als 120 m² Wohnfläche,
- ist er nicht antragsberechtigt. Für Miteigentumsanteile bzw. die Summe von Miteigentumsanteile gilt Satz 1 entsprechend. Bei der Bewerbung eines Paares werden die Miteigentumsanteile der Einzelpersonen addiert und müssen in Summe unter den genannten Grenzwerten liegen.
- 2.3 Einfamilienhausplätze zur Vergabe im Losverfahren (vgl. Nr. 1.3)
- 2.3.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 2.3.2 Mit Abgabe der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union in Höhe des Grundstückskaufpreises incl. der Nebenkosten abzugeben. Die Finanzierungsbestätigung ist bis spätestens zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorzulegen. Fehlt die Finanzierungsbestätigung, so wird die Bewerbung nicht zugelassen.
- 2.3.3 Der Bewerber hat bisher noch kein Baugrundstück von der Stadt Bobingen erhalten.
- 2.3.4 Ist der Bewerber Eigentümer oder Erbbauberechtigter von
- mehr als einem mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücks
 - mehreren einzeln nicht bebaubaren, allerdings zusammen mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücke von insgesamt mehr als 1.000 m² Fläche,
 - einem mit Wohnbebauung bebaubaren Grundstücks von mehr als 1.000 m² Fläche,
 - mehr als einem zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitzes (z.B. bestehendes Wohnhaus, Eigentumswohnung) und/oder
 - einem zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitzes mit mehr als 150 m² Wohnfläche,
- ist er nicht antragsberechtigt. Für Miteigentumsanteile bzw. die Summe von Miteigentumsanteile gilt Satz 1 entsprechend. Bei der Bewerbung eines Paares werden die Miteigentumsanteile der Einzelpersonen addiert und müssen in Summe unter den genannten Grenzwerten liegen.
- 2.4 Einfamilienhausbauplätze zur Vergabe nach Höchstgebot (vgl. Nr. 1.4.)
- 2.4.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 2.4.2 Mit Abgabe der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union in Höhe des Grundstückskaufpreises incl. der Nebenkosten abzugeben. Liegt die Finanzierungsbestätigung der Bewerbung nicht bei, wird das Gebot nicht gewertet.
- 2.4.3 Der Bewerber hat bisher noch kein Baugrundstück von der Stadt Bobingen erhalten.

3. Rangfolge der Grundstücksvergabe

3.1 Einfamilienhausbauplätze nach Vergabekriterien mit Kinder (vgl. 1.1)

3.1.1 Die definierten Bauplätze werden nach der Rangfolge des folgenden Punktesystems verkauft:

3.1.1.1 Wohnsitz/Arbeitsplatz (maximal 20 Punkte)

3.1.1.1.1 gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in Bobingen bzw. frühere Jahre mit Hauptwohnsitz in Bobingen je vollendetes Jahr 4 Punkte

maximal 20 Punkte

bei Abwesenheit von über 10 Jahren pro vollem Kalenderjahr - abzüglich 4 Punkte

(Punktabzug erfolgt nur auf die aus Jahren mit früherem Hauptwohnsitz erzielten Punkte)

3.1.1.1.2 hauptberufliches Beschäftigungsverhältnis oder entsprechende selbständige Tätigkeit in Bobingen je vollendetes Jahr 4 Punkte

maximal 20 Punkte

Punkte für den Hauptwohnsitz, das hauptberufliche Arbeitsverhältnis oder die entsprechende selbständige Tätigkeit in der Stadt Bobingen werden nicht kumulativ vergeben. Bei diesen Kriterien wird nur auf das für den Bewerber günstigste Kriterium abgestellt.

3.1.1.2 Familiäre Situation (maximal 20 Punkte)

Für jedes im Haushalt des Bewerbers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete Kind (Alter zum Stichtag, es zählen die vollendeten Lebensjahre)

bei bestehender Schwangerschaft (Nachweis ärztliches Attest oder Mutterpass) 5 Punkte

von 0 bis zum vollendeten 6. Lebensjahr 5 Punkte

nach dem vollendeten 6. bis zum vollendeten 14. Lebensjahr 3 Punkte

nach dem vollendeten 14. Lebensjahr bis zum vollendeten 18. Lebensjahr 1 Punkt

3.1.2 Für die Bewerbung ist auch bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung eines Paares ein Bewerber zu bestimmen, für den die Punkte ermittelt werden.

3.1.3 Bewertungsstichtag ist grundsätzlich das Datum der Gremiensitzung, in der der Beschluss über die Vermarktung der Bauplätze gefasst wird. Der Stichtag wird in der Ausschreibung bekannt gegeben.

3.1.4 Bei der Bewerbung haben die Bewerber die Möglichkeit, eine Rangfolge für die gewünschten Grundstücke zu definieren. Die Vergabe erfolgt nach den erreichten Punkten dann, wenn noch eines der in der Bewerbung angegebenen Grundstücke verfügbar ist. Bewerber mit höherer Punktzahl erhalten ein Grundstück vor Bewerbern mit niedrigerer Punktzahl. Bei Punktegleichstand erhält derjenige ohne zulässiges Eigentum (vgl. Nr. 2.1.5) den Vorrang vor dem Bewerber mit zulässigem Eigentum (vgl. Nr. 2.1.5). Ansonsten entscheidet das Los.

3.2 Einfamilienhausbauplätze nach Vergabekriterien ohne Kinder (vgl. 1.2)

3.2.1 Die definierten Bauplätze werden nach der Rangfolge des folgenden Punktesystems verkauft:

- 3.2.1.1 Wohnsitz/Arbeitsplatz (maximal 20 Punkte)
- 3.2.1.1.1 gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in Bobingen bzw. frühere Jahre mit Hauptwohnsitz in Bobingen je vollendetes Jahr 4 Punkte
maximal 20 Punkte
bei Abwesenheit von über 10 Jahren pro vollem Kalenderjahr - abzüglich 4 Punkte
(Punktabzug erfolgt nur auf die aus Jahren mit früherem Hauptwohnsitz erzielten Punkte)
- 3.2.1.1.2 hauptberufliches Beschäftigungsverhältnis oder entsprechende selbständige Tätigkeit in Bobingen je vollendetes Jahr 4 Punkte
maximal 20 Punkte

Punkte für den Hauptwohnsitz, das hauptberufliche Arbeitsverhältnis oder die entsprechende selbständige Tätigkeit in der Stadt Bobingen werden nicht kumulativ vergeben. Bei diesen Kriterien wird nur auf das für den Bewerber günstigste Kriterium abgestellt.

- 3.2.2 Für die Bewerbung ist auch bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung eines Paares ein Bewerber zu bestimmen, für den die Punkte ermittelt werden.
- 3.2.3 Bewertungsstichtag ist grundsätzlich das Datum der Gremiensitzung, in der der Beschluss über die Vermarktung der Bauplätze gefasst wird. Der Stichtag wird in der Ausschreibung bekannt gegeben.
- 3.2.4 Bei der Bewerbung haben die Bewerber die Möglichkeit, eine Rangfolge für die gewünschten Grundstücke zu definieren. Die Vergabe erfolgt nach den erreichten Punkten dann, wenn noch eines der in der Bewerbung angegebenen Grundstücke verfügbar ist. Bewerber mit höherer Punktzahl erhalten ein Grundstück vor Bewerbern mit niedrigerer Punktzahl. Bei Punktegleichstand erhält derjenige ohne zulässiges Eigentum (vgl. Nr. 2.1.5) den Vorrang vor dem Bewerber mit zulässigem Eigentum (vgl. Nr. 2.1.5). Ansonsten entscheidet das Los.
- 3.3 Einfamilienhausbauplätze nach Losverfahren (vgl. 1.3)
Unter allen antragsberechtigten Bewerbern erfolgt ein Losentscheid zur Bestimmung der Reihenfolge der zu vergebenden Bauplätze. Die Bewerber haben mit der Bewerbung die Möglichkeit, eine Rangfolge für die gewünschten Grundstücke zu definieren. Die Vergabe erfolgt zunächst an die Bewerber, die früher per Los ermittelt wurden, wenn noch eines der in der Bewerbung angegebenen Grundstücke verfügbar ist.
- 3.3 Einfamilienhausbauplätze nach Höchstgebot (vgl. 1.4)
Antragsberechtigte Bewerber haben bis zu einer in der Ausschreibung definierten Frist die Möglichkeit, sich für ein oder mehrere angebotene Grundstücke durch Abgabe eines Gebots zu bewerben. Das Mindestgebot wird vom zuständigen Gremium festgelegt.

4. Allgemeine Vertragsbedingungen

- 4.1 **Vergabe nach 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4:** Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von vier Jahren ab dem Tag der notariellen Beurkundung mit einem bezugsfertigen Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen (Bauverpflichtung). Der Käufer erkennt die Festsetzungen des

Bebauungsplanes für sich an. Den Nachweis über die Bezugsfertigkeit hat der Käufer selbst zu führen.

- 4.2 **Vergabe nach 1.1., 1.2, 1.3 und 1.4:** Der GWB steht ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht für den Fall zu, dass der Käufer unrichtige Angaben gemacht hat oder der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nachkommt.
- 4.3 **Nur Vergabe nach 1.1 und 1.2:** Der Käufer verpflichtet sich, das Wohngebäude bis zum Ablauf von 10 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes selbst zu nutzen (Eigennutzungsgebot) (gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in Bobingen). Eine Vermietung, die sonstige Überlassung an Dritte zur Nutzung sowie die ganze oder teilweise Veräußerung an Dritte in diesem Zeitraum bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der GWB.
- 4.4 **Nur Vergabe nach 1.1 und 1.2:** Bei Verstoß gegen das Eigennutzungsgebot wird eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe der Differenz vom Kaufpreis zum Verkehrswert (Stichtag: Zeitpunkt der Verkehrswertfeststellung der Bauplätze) fällig. Die maximale Höhe der Nachzahlung wird in der Kaufurkunde festgelegt. Die Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich für jedes volle Jahr, das der Käufer das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt hat, um 10 % der Nachzahlungssumme.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1 Der Verkaufspreis bzw. Mindestgebotspreis wird mit der Ausschreibung der Grundstücke bekannt gegeben.
- 5.2 Die vom Bewerber gemachten Angaben sind von diesem, soweit zutreffend, wie folgt zu belegen:

Familienstand (verheiratet, eheähnliche Gemeinschaft)	eigene Erklärung
Bestätigung, dass der Bewerber bzw. dessen Partner nicht Eigentümer von potentielltem Bauland ist	Bestätigung der Stadt Bobingen bzw. Einverständniserklärung, dass die Daten bei der Stadt Bobingen abgefragt werden dürfen.
Bestätigung, dass er bisher noch kein Baugrundstück von der Stadt Bobingen erhalten hat	Bestätigung der Stadt Bobingen bzw. Einverständniserklärung, dass die Daten bei der Stadt Bobingen abgefragt werden dürfen.
Grundeigentum	aktueller Grundbuchauszug
nicht bebaubares Grundstück im Innenbereich	Bestätigung der Gemeindeverwaltung
Wohneigentum	Wohnflächenberechnung eines Bauvorlagenberechtigten gem. Art. 61 BayBO, die nicht älter als 10 Jahre ist
Wohnsitz in Bobingen	Meldebescheinigung der Stadt Bobingen bzw. Einverständniserklärung, dass die Daten bei der Stadt Bobingen abgefragt werden dürfen.
Arbeitsplatz in Bobingen	Bestätigung des Arbeitgebers
Kinder	Kindergeldbescheinigung
Schwangerschaft	Mutterpass bzw. ärztlicher Nachweis

Anfallende Kosten werden durch die GWB nicht erstattet.

- 5.3 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Der Bewerber kann seine Bewerbung bis zum Abschluss des notariellen Vertrages zurückziehen. Schadensersatz für bereits angefallene Kosten bleibt vorbehalten.
- 5.4 Der Grundstücksverkaufspreis wird gesondert veröffentlicht.
- 5.5 Der detaillierte Regelungsgehalt bleibt dem notariellen Kaufvertrag vorbehalten.