

## **Kriterien zur Vergabe der Bauplätze Flst.Nr. 12962, Flst.Nr. 12974, Flst.Nr. 12991 im Baugebiet „Kaibengasse“ sowie dem Bauplatz Flst.Nr. 10963 im Baugebiet „Kammerten III“**

Die badenovaKONZEPT war nach Ankauf und Neuordnung der Grundstücke im Baugebiet „Kaibengasse“ Eigentümerin aller vorhandenen Grundstücke. Nach dem mit der Gemeinde Ihringen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag hat die badenovaKONZEPT einen Großteil der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der entwicklungspolitischen Ziele der Gemeinde Ihringen vergeben.

Hierzu hat die badenovaKONZEPT zum einen, Eigentümer von Grundstücken, die die Gemeinde im Aufkaufverfahren erworben hat, bei der Bauplatzvergabe im Rahmen der bisher gültigen Richtlinien der Bodenpolitik der Gemeinde Ihringen **vorweg berücksichtigt**, unabhängig davon, ob es sich um Einheimische im Sinne dieser Kriterien handelte. Das Aufkaufverfahren diente wesentlich der Vermeidung einer Umlegung. Daher war es sachgerecht, diesen (früheren) Eigentümern wie bei einer Umlegung zur Wahrung der Privatnützigkeit jeweils einen Anspruch auf eine Bauplatzzuteilung zu geben und diese Eigentümer gegenüber anderen Bewerbern vorrangig zu berücksichtigen, die der Gemeinde zur Vermeidung einer Umlegung vorab keine Grundstücke verkauft haben.

Zum anderen hat die badenovaKONZEPT im Jahr 2020 im Rahmen eines Einheimischen-Modell ein Ausschreibungsverfahren nach dem am 18.05.2020 im Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien durchgeführt. Entsprechend § 9 Ziffer 2 der damals gültigen Vergaberichtlinien wurden mindestens 85 % der Grundstücke nach dem Einheimischen-Modell vergeben. Nach Vorgabe der Gemeinde Ihringen wurden hierbei die Grundstücke Flst.Nr. 12962, 12965, 12966, 12974 12991 und 12994 gemäß § 9 Ziffer 2 der damals gültigen Vergaberichtlinien im Verfahren explizit außen vorgelassen. Nach § 9 Ziffer 3 hat sich die badenovaKONZEPT vorbehalten diese Grundstücke nach anderen Kriterien zu vergeben. Dieses Vergabeverfahren aus dem Jahr 2020 ist mittlerweile komplett abgeschlossen. Alle Grundstücke dieses Ausschreibungsverfahrens sind veräußert.

Das Grundstück Flst.Nr. 12994 wurde entsprechend § 9 Ziffer 3 der damals gültigen Vergaberichtlinien entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Ihringen mittlerweile ebenfalls vergeben.

Die badenovaKONZEPT wird entsprechend dem städtebaulichen Vertrag für folgende Grundstücke, Flst.Nr. 12962, 12974 und 12991, nunmehr ein komplett neues Vergabeverfahren durchführen.

Die Grundstücke Flst.Nr. 12965 und 12966 sind von diesem Ausschreibungsverfahren nicht betroffen und sollen vorerst bis auf unbestimmte Zeit zurückbehalten werden.

Die badenovaKONZEPT macht sich hierbei wiederum das entwicklungspolitische Ziel der Gemeinde Ihringen zu eigen, bauwilligen einheimischen Bürgern bezahlbare Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Es sollen dabei insbesondere junge Familien mit Kindern gefördert werden, die ohne dieses Modell nicht in der Lage wären, Eigentum an Grundstücken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Hierzu werden die zum Verkauf bestimmten genannten Grundstücke von der badenovaKONZEPT neu ausgeschrieben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich jeder auf diese Grundstücke bewerben kann. Auch diejenigen, die im ersten Ausschreibungsverfahren nicht zum Zuge gekommen sind, haben die Möglichkeit sich zu bewerben.

Die badenovaKONZEPT wird die Grundstücke unter Anwendung dieser untenstehenden neuen Vergaberichtlinien die Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, verkaufen.

Die Gemeinde Ihringen ist Eigentümerin des Flst.Nr. 10963 im Baugebiet „Kammerten III“. Auch dieses Grundstück soll im Rahmen dieser neuen Vergaberichtlinien ausgeschrieben und vergeben werden. Die Ausschreibung und Vergabe wird parallel zu der Ausschreibung der o.g. 3 Grundstücke der badenovaKONZEPT stattfinden. Das Ausschreibungs- und Auswahlverfahren soll von der badenovaKONZEPT durchgeführt werden.

Stehen nach der Vergabe nach den vom Gemeinderat beschlossenen Kriterien noch Grundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben.

### **§ 1 Antragsberechtigung**

Nach den entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Ihringen sind nur Personen antragsberechtigt, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Der Antragsteller muss volljährig sein.
2. Der Bewerber überschreitet die Einkommensgrenzen nicht, d.h. er erzielt maximal ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der zu versteuernden Einkünfte) in Höhe von 51.000 EUR. Wenn der Erwerb durch ein Paar erfolgt, dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze (102.000 EUR) nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Zur Obergrenze ist jeweils ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind sowie je ungeborenen Kind, sofern der Nachweis der 16. Schwangerschaftswoche erbracht wird, hinzuzurechnen. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Einkommenssteuerbescheide, Erklärungen eines Steuerberaters) nachzuweisen. Sofern der Einkommenssteuerbescheid 2022 noch nicht vorliegt, sind die Einkommenssteuerbescheide 2021, 2020 und 2019 einzureichen. Liegt auch der Einkommenssteuerbescheid 2021 noch nicht vor, ist eine Bestätigung des Steuerberaters über den voraussichtlichen Gesamtbetrag des zu erwartenden zu versteuernden Einkommen 2021 vorzulegen.
3. Der Antragsteller oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist nicht bereits Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstückes bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung.

Lebenspartner bzw. Partner im Sinne dieser Richtlinien sind analog den Bestimmungen der L-Bank, Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes sowie eheähnliche, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften. (siehe Anlage: Auszug aus dem Merkblatt Nr. 8625-1 12/19 Stand 18.12.2019)

4. Ausnahmen von Ziffer 3 können zugelassen werden, sollten das Haus, die Wohnung oder das Baugrundstück so klein sein, dass keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und die mit ihm in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitglieder gewährleistet sind und der Antragsteller bereit ist, sein bisheriges Haus, seine bisherige Wohnung oder sein bisheriges Baugrundstück zu veräußern. Zur Prüfung der Angemessenheit der Wohnverhältnisse werden die Bestimmungen der L-Bank Richtlinie zugrunde gelegt (siehe Anlage: Auszug aus dem Merkblatt Nr. 8625-1 12/19 Stand 18.12.2019).
5. Ausnahmen von Ziffer 3 können auch zugelassen werden, wenn ein Antragsteller derzeit über deutlich mehr Wohnraum verfügt als er benötigt und auf dem neuen Grundstück eine seinen Wohnverhältnissen angemessenere kleinere Wohnung errichten möchte und der Antragsteller bereit ist, sein bisheriges Haus, seine bisherige Wohnung oder sein bisheriges Baugrundstück zu veräußern.

## **§ 2 Kriterien zur Auswahl der antragsberechtigten Bewerber**

Die badenovaKONZEPT wird anhand des nachfolgend genannten Punktesystems die Reihenfolge der Vergabe von Grundstücken an die nach § 1 antragsberechtigten Antragsteller ermitteln. In diesem Punktesystem haben die entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Ihringen, soweit rechtlich zulässig, ihren Niederschlag gefunden. Die badenovaKONZEPT wird die Vergabe der Grundstücke so durchführen, dass der Antragsteller mit der höchsten Punktzahl das Grundstück erhält. Bei Punktgleichheit mehrerer antragsberechtigter Bauplatzbewerber entscheidet das Los.

### **1. Wohnsitz/Arbeitsplatz in Ihringen**

(Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Betriebes/Arbeitsplatzes)

pro vollem Jahr seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Betriebes/Arbeitsplatzes	
für das 1. Jahr	4 Punkte
für das 2. Jahr	6 Punkte
für das 3. Jahr	8 Punkte
für das 4. Jahr	10 Punkte
für das 5. Jahr	12 Punkte
Maximal	40 Punkte

<b>2.</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement</b>	
2.1	Der Antragsteller ist seit 3 Jahren aktives Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Ihringen (z.B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä.); hierzu zählt insbesondere kirchliches oder soziales Engagement.	3 Punkte
2.2	Der Ehegatte bzw. Partner des Antragsstellers ist seit 3 Jahren aktives Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Ihringen (z.B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä.); hierzu zählt insbesondere kirchliches oder soziales Engagement.	3 Punkte
2.3	Der Antragsteller ist seit 3 Jahren aktives Mitglied in einer Rettungsorganisation (Freiwillige Feuerwehr, DRK o.ä.) innerhalb der Gemeinde.	6 Punkte
2.4	Der Ehegatte bzw. Partner des Antragsstellers ist seit 3 Jahren aktives Mitglied in einer Rettungsorganisation (Freiwillige Feuerwehr, DRK o.ä.) innerhalb der Gemeinde. Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.	6 Punkte
	<i>Für die Punkte 1 bis 2 maximal</i>	<i>50 Punkte</i>
<b>3.</b>	<b>Familiäre Situation/soziale Kriterien</b>	
3.1.	Anzahl der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebenden unterhaltspflichtigen Kinder; ungeborene Kinder während der Schwangerschaft sind ab der 16. Schwangerschaftswoche (Nachweis durch Mutterpass) zu berücksichtigen	
3.1.1.	Für 3 Kinder oder mehr	15 Punkte
3.1.2.	Für 2 Kinder	10 Punkte
3.1.3.	Für 1 Kind	5 Punkte
3.2.	Alter der Kinder (zusätzliche Punkte; pro Kind)	
3.2.1	0. - vollendetes 10. Lebensjahr	8 Punkte
3.2.2	10. - vollendetes 16. Lebensjahr	5 Punkte
3.2.3	16. - vollendetes 18. Lebensjahr	1 Punkt
3.3	ein oder mehrere Haushaltsmitglieder sind pflegebedürftig mind. nach Pflegegrad 2 oder 50 % schwerbehindert	15 Punkte
	<i>Für die Punkte 3.1 bis 3.3 maximal</i>	<i>50 Punkte</i>
<b>4</b>		
	<i>Maximale Gesamtpunktzahl</i>	<i>100 Punkte</i>

### **§ 3 Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.

### **§ 4 Pflichten des Antragstellers und Hinderungsgründe**

1. Der Antragsteller muss alle Angaben mit ausreichenden Unterlagen belegen und die Richtigkeit seiner Angaben bestätigen.
2. Antragsteller, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
3. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass die Vergabe aufgrund falscher Angaben vorgenommen wurde, kann die badenovaKONZEPT eine Nachzahlung bis zur Höhe der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis verlangen.

### **§ 5 Abschluss Kaufvertrag**

1. Der Kaufvertrag soll innerhalb von sechs Monaten nach der Vergabeentscheidung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert die Vergabeentscheidung ihre Bindungswirkung.
2. Der Antragsteller akzeptiert, dass zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Ihringen im notariellen Kaufvertrag umfangreiche Regelungen getroffen werden.

### **§ 6 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Nachzahlungsverpflichtung**

1. Die Vergabe bzw. der Verkauf eines Baugrundstückes durch die badenovaKONZEPT erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Kaufinteressent verpflichtet, das Grundstück innerhalb von drei Jahren ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses mit einem Wohngebäude in bezugsfertigem Zustand zu bebauen.
2. Für den Fall, dass der Erwerber die Baupflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt, räumt er der Gemeinde Ihringen in dem abzuschließenden Kaufvertrag ein Ankaufsrecht ein. Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Ihringen im Grundbuch gesichert.
3. Für den Fall, dass der Erwerber bereits über Wohneigentum verfügt, welches jedoch keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragssteller und die mit ihm in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebender Familienmitglieder gewährleistet, muss sich der Erwerber verpflichten, für das bestehende Wohneigentum innerhalb von fünf Jahren ab notariellem Kauf des Baugrundstückes einen notariellen Vertrag abzuschließen. Für den Fall, dass der Erwerber für sein Wohneigentum innerhalb der Frist von fünf Jahren keinen notariellen

Kaufvertrag abgeschlossen hat, wird eine Kaufpreisnachzahlung fällig. Die Höhe der Kaufpreisnachzahlung ergibt sich aus der Differenz des Kaufpreises, zu dem der Erwerber das Baugrundstück von der badenovaKONZEPT erworben hat, und dem vom Gutachterausschuss (oder dessen Nachfolgeeinrichtung) ermittelten Verkehrswert des Baugrundstücks zum Stichtag des Ablaufs der in Satz 1 genannten 5-Jahresfrist. Der vom Gutachterausschuss (oder dessen Nachfolgeeinrichtung) ermittelte Verkehrswert ist für die Vertragsbeteiligten verbindlich.

4. Für den Fall, dass sich nach dem notariellen Kauf des Baugrundstücks herausstellt, dass der Erwerber bereits über ein eigenes Wohnhaus, eine Eigentumswohnung oder ein mit einem Wohnhaus bebaubares Baugrundstück verfügt, dies im Rahmen der Bewerbung jedoch verschwiegen hat, wird ebenfalls eine Kaufpreisnachzahlung gem. Absatz 3 fällig. Der Beginn der Verjährung des Anspruchs beginnt in diesem Fall erst mit erfolgter Kenntnisnahme über das bestehende eigene Wohnhaus, die bestehende Eigentumswohnung oder das Vorhandensein eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Baugrundstücks.

### **§ 7 Gebrauchsüberlassung an Dritte**

Es ist sicherzustellen, dass der Erwerb zur Errichtung eines Gebäudes für eigene Wohnzwecke erfolgt. Der Erwerber muss das Gebäude (mindestens eine Wohneinheit von mindestens 75 m<sup>2</sup>) mindestens 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit selbst bewohnen. Veräußerung, Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Ihringen möglich. Die Zustimmung kann von einer Nachzahlung bis zur Höhe der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und des tatsächlich vereinbarten Kaufpreis abhängig gemacht werden.

### **§ 8 Sicherung der Bindungen des Käufers durch Eintragung einer Höchstbetragssicherungshypothek**

Die Einhaltung der Bindungen in § 4 Abs. 3, § 6 Abs. 3 und Abs. 4 sowie in § 7 ist durch die Eintragung einer Höchstbetragssicherungshypothek im Grundbuch dinglich abzusichern.

### **§ 9 Schlussbestimmungen**

1. Für die Flst.Nr. 12965 und 12966 finden vorliegende Kriterien keine Anwendung. Die badenovaKONZEPT behält sich vor diese Grundstücke abweichend von den Richtlinien nach anderen Kriterien zu vergeben. Dabei können auch Personen berücksichtigt werden, die im Rahmen der vorliegenden Richtlinien nicht antragsberechtigt sind.
2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.