



# Vergabekriterien – Baugebiet O 75

## Stadt Füssen Vergabekriterien für den Kauf von Grundstücken im „Einheimischenmodell“ Baugebiet „Füssen-Weidach O 75“

### Vorbemerkungen:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB haben die Gemeinden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, weiter nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Rahmen Ihrer Planungstätigkeit zu berücksichtigen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sollen zukünftig in der Stadt Füssen bleiben können und nicht zum Wegzug gezwungen werden. Daneben soll auch der Zuzug von jungen Familien und deren Eigentumsbildung gefördert werden.

Der „Demografie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Stadt Füssen“ des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung zeigt Einwohnerzuwächse auf. Dieser prognostiziert im Zeitraum 2019 - 2039 ein Bevölkerungswachstum von 4,4 % in der Stadt Füssen. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung zeigen die statistischen Erhebungen eine Überalterung der Füssener Bevölkerung. Im Vergleich zwischen 2019 und 2039 wird prognostiziert, dass sich der Anteil der über 65-jährigen um über 27 % erhöhen wird. Das Durchschnittsalter der Füssener Bevölkerung liegt 2039 laut der vorgenannten Prognose bei rd. 48,2 Jahren. Dies führt insgesamt zu einer Verknappung und Verteuerung von Wohnraum, der es für einheimische Familien schwierig macht, Wohnraum im Gemeindegebiet zu erwerben.

Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dient das gemeindliche Einheimischenmodell dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen (§11 Abs.1 Nr.2 BauGB). Mit der Umsetzung eines Einheimischenmodells für die Stadt Füssen wird ein im Allgemeininteresse liegendes sozioökonomisches Ziel – die Sicherung der örtlichen Gemeinschaft – verfolgt.

Im Vertrag von Lissabon wird 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 hervorgehoben. Die Stadt Füssen legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages.

Stichtag:

Der für die Bauplatzbewerbung einschlägige Stichtag wird festgesetzt auf den **31. August 2024**.

### **I. Zulassungsvoraussetzung / Antragsberechtigte**

1. Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonders geregelt ist.
3. Es können max. 2 volljährige Personen, die künftig gemeinsam im Gebäude wohnen, eine gemeinsame Bewerbung abgeben. Bei gemeinsamer Antragstellung werden im Falle einer Zuteilung beide Bewerber Vertragspartner der Gemeinde. Beide Bewerber werden notariell als Grundstückseigentümer beurkundet. Es ist nicht möglich, im Nachgang des Vergabeverfahrens einen Bewerber aufnehmen zu lassen.



# Vergabekriterien – Baugebiet O 75

4. Der Bewerber darf zum Stichtag nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines mit Wohn- oder Mischbebauung bebaubaren Grundstückes sein. Bewerben sich mehr als eine Person gemeinsam um einen Bauplatz, so müssen alle Bewerber diese Voraussetzung erfüllen.
5. Auf eine Einkommensgrenze wird verzichtet.
6. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts in Form einer **Finanzierungsbestätigung** oder einem Kapitalnachweis i. H. v. mind. 700.000,00 Euro ist vorzulegen (Anlage 1). Für die **freie Vergabe** der Parzellen 38, 39, 40, 41 beträgt die geforderte Finanzierungssicherung mindestens 900.000,00 Euro.

## II. Vergabekriterien

Bewerber, welche die Zulassungsvoraussetzungen nach Abschnitt I. erfüllen, erhalten nach den folgenden Kriterien Punkte. Die Bauplätze werden nach der Reihenfolge der erreichten Punkte vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

### 1. Ortsbezugskriterien (max. 60 Punkte gesamt):

#### **1.1 Wohnsitz / Arbeitsstelle (max. 45 Punkte):**

Es werden max. 5 wohnsitz- oder beruflich bezogene und **volle Jahre** des Bewerbers (bei Paaren: eines der Partner) angerechnet.

- a) Einwohner (Hauptwohnsitz) in der Stadt Füssen für jedes volle Jahr, gerechnet ab Bewerbungstichtag 9 Punkte (max. 45 Punkte)
- b) früherer Füssener Einwohner (Hauptwohnsitz) **oder**
- c) nicht wohnhaft, aber berufstätig in Füssen, wobei als Berufstätigkeit gewertet wird:
  - c.1) zeitlich unbefristet hauptberufstätig in Füssen oder
  - c.2) in einer Berufsausbildung in Füssen oder
  - c.3) freiberufliche Tätigkeit im Haupterwerb in Füssen oder
  - c.4) gewerbesteuerpflichtige Tätigkeit hauptberuflich in Füssen für jedes volle Jahr, gerechnet ab Bewerbungstichtag 5 Punkte (max. 25 Punkte)

für **a)** und **b)** gilt: Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig. Soweit durch das Einwohnermeldeamt die Zeiten nicht überprüft werden können, sind vom Bewerber über die Zeiten Nachweise vorzulegen.

für **c)** gilt: Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können alle Bewerber für dieses Kriterium Punkte sammeln. Als Nachweis ist vorzulegen: Bestätigung des Arbeitgebers über das Bestehen eines unbefristeten Arbeitsverhältnisses bzw. über eine Berufsausbildung; für gewerbesteuerpflichtige Tätigkeiten: Kopie des letzten Gewerbesteuerbescheides für freiberufliche Tätigkeiten: Bestätigung des Steuerberaters oder der jeweiligen Innung bzw. Kammer (z. B. Architektenkammer, Anwaltskammer etc.)

Die Bewerber können entweder bei Kriterium **b oder** Kriterium **c** max. 25 Punkte sammeln, ein addieren ist nicht möglich. Es wird die höhere Punktzahl bewertet.



# Vergabekriterien – Baugelbiet O 75

## 1.2 Ehrenamt in der Stadt Füssen (max. 15 Punkte):

Für jedes volle Jahr der Ausübung eines Ehrenamtes, wobei maximal 5 Jahre berücksichtigt werden:

Bereich	Tätigkeit	Punkte
Verein/Partei	Mitglied eines Vereins	1
	Übungsleiter/Trainer	2
	Vorstandsmitglied	3
Kirche	kirchliches Engagement	1
	Kirchenchor	1
	Pfarrgemeinderat / Kirchenverwaltung	3
Feuerwehr	aktives Mitglied	1,5
	Vorstandsmitglied	2
	Tätigkeit auf Kreisebene	1,5
	Funktionsträger/Kommandant	3
Schule/Kita	Elternbeirat	1
	sonst. Ehrenamt	1
Soziales und Kultur	Aktives Engagement	1
Kreisebene KJR, BRK u. ä.	Aktives Engagement	1
Kommunalpolitik	Stadtrat	3

**(Punkte für dieses Kriterium können pro Bewerber und Bereich nur einmal gesammelt werden, wobei je Bereich die höhere Punktzahl gewertet wird)**

**(Nachweis: Bestätigung des Vorstandes bzw. eines Vertretungsberechtigten der jeweiligen Organisation)**

## 2. Sozialkriterien (max. 50 Punkte gesamt):

### 2.1 Familienstand (max. 10 Punkte):

a) Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder Alleinerziehend

5 Punkte

b) Junge Familien (falls beide Elternteile nicht älter als 40 Jahre)

10 Punkte

Den vorstehenden Bonus für junge Familien erhalten lediglich Eltern mit Kindern.

**(Soweit durch das Einwohnermeldeamt der Familienstand nicht überprüft werden kann, sind vom Bewerber entsprechende Nachweise vorzulegen.)**

### 2.2 Kinder (max. 30 Punkte):

Kinder: (die in der Familie des Bewerbers bzw. des alleinerziehenden Elternteils leben und für das der Bewerber noch Kindergeld erhält)

a) bestehende Schwangerschaft

30 Punkte

b) pro Kind unter 10 Jahre

20 Punkte

c) pro Kind zwischen 10 und 14 Jahre

10 Punkte

d) pro Kind ab 15 Jahre bis 27 Jahre

5 Punkte

**(Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, werden die Kinder aller Bewerber berücksichtigt, die die Voraussetzungen erfüllen.)**

**Nachweis: so weit nicht in der Gemeinde wohnhaft amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung) Nachweis der Kindergeldberechtigung des jeweiligen Bewerbers. Bei bestehender Schwangerschaft Nachweis über ärztliches Attest)**



# Vergabekriterien – Baugebiet O 75

## 2.3 Menschen mit Behinderung (max. 10 Punkte):

Berücksichtigt hierbei wird eine Behinderung des Bewerbers selbst oder seiner leiblichen Kinder oder seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in Haushaltsgemeinschaft leben.

a) bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % bzw. Pflegegrad 1, 2, oder 3  
5 Punkte

b) bei einem Grad der Behinderung ab 80 % o. Pflegegrad 4, oder 5  
10 Punkte

**(Nachweis: so weit nicht in der Gemeinde wohnhaft amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung), Schwerbehindertenausweis, ggfs. Abstammungsurkunde).**

## III. Vergabereihenfolge

1. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach vorstehendem Punktekatalog Punkte vergeben.
2. Nach Auswertung der Punkte werden alle Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht (1 – x; wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten die Platzziffer 1 erhält).
3. Die Bauplätze werden nach der Reihenfolge der erreichten Punkte vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet als erstes die höhere Anzahl an Kindern und als zweites das Los. Gemäß dieser Reihenfolge erhalten die Bewerber das Wahlrecht der Bauplätze. Ein Rechtsanspruch auf Bauplatzvergabe bzw. auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht nicht.
4. Die Stadt behält sich vor, bei erreichter Punktegleichheit mehrerer Bewerber, in besonderen Härtefällen oder aus Interessen des Gemeinwohls eine im Einzelfall abweichende Zuteilungsregelung zu treffen.

## IV. Vergabebedingungen

1. Bei der Punktevergabe können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, die **fristgerecht** eingehen.
2. Pro Bewerber kann nur **ein** Bauplatz vergeben werden.
3. Bewerber und damit ggfs. auch Käufer können maximal zwei volljährige natürliche Personen sein.
4. Die Angaben für das Sammeln von Punkten sind freiwillig. Punkte können jedoch nur vergeben werden, wenn der Bewerber die notwendigen Angaben macht und die erforderlichen Nachweise vollständig erbringt. **Eine Nachforderung von Nachweisen oder Belegen durch die Stadt Füssen erfolgt nicht.**
5. Käufer eines Baugrundstückes können nur die jeweiligen Bewerber für einen Bauplatz sein. Die nachträgliche Aufnahme einer weiteren oder anderen Person als Käufer ist unzulässig, ebenso ist der Wegfall eines der Bewerber als Käufer unzulässig. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, wird die Vergabezusage unwirksam und die Bewerbung kann nicht weiter berücksichtigt werden.
6. Nachweisliche falsche Angaben im Bewerbungsbogen, führen zum Ausschluss des Bewerbers. Wurde bereits ein Bauplatzverkauf notariell beurkundet und es stellt sich im Nachhinein heraus, dass nachweislich Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung gemacht wurden, so steht es der Stadt Füssen frei, unabhängig davon, ob die Falschangaben für die Bauplatzvergabe entscheidend waren,
  - eine vollständige Rückabwicklung auf Kosten des Bewerbers vorzunehmen
  - die Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem aktuellen Marktpreis zu fordern,
  - eine Vertragsstrafe zu fordern,



# Vergabekriterien – Baugebiet O 75

- und ergänzend eine strafrechtliche Verfolgung einzuleiten.  
Entsprechende Regelungen werden im Notarvertrag aufgenommen.

## V. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Das Baugrundstück ist für das eigengenutzte Eigenheim des Bewerbers gedacht. Der Bauwerber verpflichtet sich, auf dem Baugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Bebaubarkeit ein den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechendes Wohngebäude zu erstellen. Mit der Errichtung der Hochbauten durch die Grundstückserwerber darf erst begonnen werden, wenn die Erschließungsstraße (inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt und abgenommen wurde und wenn die Stadt Füssen schriftlich die Freigabe erteilt hat. Bebaubarkeit liegt vor, wenn
  - der Notarvertrag abgeschlossen ist
  - die Satzung / der Bebauungsplan rechtskräftig ist
  - die Erschließung gesichert ist.Das Wohngebäude gilt als erstellt, wenn dessen Bezugsfertigkeit hergestellt ist. Die Bezugsfertigkeit ist der Stadt durch den Bewerber schriftlich mitzuteilen. Bei einem Verstoß kann die Stadt Füssen die Rückübertragung des Grundstücks verlangen oder die Rückzahlung des gewährten Rabatts verlangen.
3. Der Bewerber bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das bebaute Grundstück mindestens 12 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen. Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung die Differenz zwischen dem vom Bewerber gezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs zu erstatten.  
*Berechnungsbeispiel nach 5 Jahren:*  
*Grundstück Wert Kaufpreis / Betrag*  
*Kaufpreis des Erwerbers  $600 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 360.000 \text{ €}$*   
*Wiederverkaufswert nach 5*  
*Jahren  $600 \text{ m}^2 \times 690 \text{ €/m}^2$  (also Erhöhung des durchschnittlichen Kaufpreises um 90,00 pro  $\text{m}^2$ ) = 414.000 €, dies ergibt einen Differenzbetrag in Höhe von 54.000 €*  
*Anteil am Differenzbetrag (1/12) 4.500 €*  
*Rückerstattungsbetrag für Restlaufzeit von 7 Jahren wären dann  $7 \text{ Jahre} \times 4.500 \text{ €} = \text{€} 31.500 \text{ €}$*
4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem Ablauf der 12 Jahre nach Bezugsfertigkeit (Wegzug, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Gemeinde zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des Einheimischenmodells eingehalten werden.
5. Die Veräußerung an Ehegatten, Kinder des Käufers oder Dritte ist dann zulässig, wenn diese die Vergabekriterien erfüllen und der genannte Personenkreis bei der Veräußerung in gleicher Weise vertraglich gebunden wird und die Gemeinde dieser Veräußerung zustimmt.
6. Eine Vermietung, auch eine vorübergehende, ist der Gemeinde anzuzeigen und ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird, nach Prüfung des Einzelfalls, nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt.
7. Die Stadt lässt sich ein Wiederkaufsrecht für einen Verstoß gegen den Bauzwang und die Eigennutzungsverpflichtung (§456 BGB) einräumen. Die Gemeinde übt das Wiederkaufsrecht zum Verkaufspreis, ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten und ohne eine Verzinsung, aus. Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) sind vom jetzigen Erwerber zu tragen.





# Vergabekriterien – Baugebiet O 75

8. Das Wiederkaufsrecht ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.
9. Der Käufer verpflichtet sich, bei der Einfriedung/Umzäunung seines Baugrundstücks zum öffentlichen Verkehrsgrund einen Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, um eine reibungslose Schneeablage und Straßenreparaturmaßnahmen der Stadt zu gewährleisten. Zur Vornahme von Straßenreparaturmaßnahmen ist die Stadt jederzeit berechtigt, den Grundstücksstreifen von 50 cm zu betreten.
10. Die mit dem Kaufvertrag verbundenen Nebenkosten gehen zu Lasten der Erwerber.
11. Geschäftsgrundlage für die abzuschließenden Kaufverträge sind die von den Erwerbern in ihren Bewerbungsschreiben gefertigten Angaben. Bei Unterbreitung falscher, entscheidungserheblicher Angaben, ist die Stadt Füssen berechtigt, ein Wiederkaufsrecht nach §§ 456 ff BGB durchzuführen. Das Wiederkaufsrecht erlischt nach dem Ablauf von drei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Hauptwohnung. Eine grundbuchliche Sicherung in Form einer Grundschuldbestellung erfolgt jedoch nicht. In Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die einzelnen Baugrundstücke noch eine Vielzahl von Vereinbarungen zu schließen und Dienstbarkeiten zu bestellen und grundbuchrechtlich zu sichern. Die Verwaltung wird ermächtigt, in den Kaufverträgen alle notwendigen Vereinbarungen aufzunehmen, Dienstbarkeiten zu bestellen und alle sonstigen erforderlichen Erklärungen abzugeben.

## VI. Schlussbestimmungen

1. Der/Die Bewerber erkennt/erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die die Stadt Füssen gesetzt hat, ausdrücklich durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt, insbesondere auf Zuteilung eines Grundstücks, sind ausgeschlossen.
2. Der/Die Bewerber erklärt/erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.
3. Die Vergabekriterien für das „Einheimischenmodell“ treten am Tag nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

## Verfahren VII. Abgabefrist

Die Bewerbungsfrist läuft vom **01. Juni 2024** bis **31. August 2024**.

Berücksichtigt werden nur Bewerbungen, die spätestens am **31. August 2024** zugestellt bzw. in der Gemeinde abgegeben werden.

Für die freie Vergabe der Parzellen 38, 39, 40 und 41 (Einfamilienhausgrundstücke) ist eine gesonderte Vergabe festgelegt. Genaueres finden Sie unter: **Verfahrensablauf freie Vergabe**

**Bei weiteren Fragen können sich Interessenten wenden an:**

Liegenschaften, Tel.: 08362/903-193, E-Mail: [liegenschaften@stadt-fuessen.de](mailto:liegenschaften@stadt-fuessen.de)