

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	13.4 am 13.12.2022

## **TOP:**

### **Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Nadelhof“**

#### **Beratung und Beschlussfassung u.a. über die**

- a) Vergaberichtlinien
  - b) aufzunehmenden Regelungen in den Kaufverträgen
  - c) Festlegung von Vermarktungsbereichen
  - d) Festlegung von zwei parallel durchzuführenden Vergabeverfahren für die Bauplätze des Wohnhofs sowie der übrigen Einzel- und Doppelhausbauplätze
  - e) Festlegung von Details im Rahmen des Vergabeverfahrens
- und Information über die aktuelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Baugebiet „Nadelhof“**

#### **Teilnehmer:**

- **Bauausschussmitglieder**
- **Herr Frank Dinger, badenovaKONZEPT, Freiburg i.Br.**

## **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08. November 2022 über den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nadelhof“ beraten. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 15. November 2022 durch den Gemeinderat gefasst. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegen am 08. Dezember 2022 wird der Bebauungsplan „Nadelhof“ rechtskräftig.

Derzeit werden die Unterlagen zur Ausschreibung der Erschließungsarbeiten vorbereitet, damit im Frühjahr 2023 die Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten vorgenommen und mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann.

Parallel zu den Erschließungsarbeiten sollen die Bauplätze vermarktet werden. Aufgrund der noch immer sehr hohen Nachfrage nach Bauland werden zur Auswahlentscheidung Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen herangezogen. Hierzu besteht die Notwendigkeit, dass die bestehenden Richtlinien der Gemeinde Stegen zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen entsprechend der Richtlinien der Europäischen Union aus dem Jahr 2017 fortgeschrieben werden.

Die Leitlinie der Europäischen Union sieht zudem vor, dass zur Überwachung und Erfüllung des Förderzwecks für einen gewissen Zeitraum Regelungen zur Vereinbarung einer Bauverpflichtung sowie der Eigennutzung im notariellen Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Stegen und dem jeweiligen Bauplatzkäufer getroffen werden. Ergänzend zu diesen Regelungen sollen die Einhaltung eines Energiestandards, die Forderung nach einer teilweisen Umsetzung des Hochbaues in Holzbauweise sowie die Vorhaltung passiver Ladeinfrastruktur bezüglich Elektromobilität im Rahmen des notariellen Verkaufs der Bauplätze berücksichtigt werden. Entsprechende Vorgaben und Nachzahlungsansprüche werden geregelt.

Die Bildung von Vermarktungsabschnitten sowie entsprechende Vermarktungszielgruppen und Abläufe des Vermarktungsverfahrens werden neben den oben genannten Regelungen die Basis der Vermarktung der Bauplätze bilden. Die Gemeinde Stegen hat die Vermarktung der Bauplätze entsprechend den beschlossenen Regelungen an den Projektentwickler badenovaKONZEPT übertragen.

Auf die Ausführungen in der Präsentation der badenovaKONZEPT wird verwiesen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Vergaberichtlinien entsprechend der vorgestellten Präsentation (Seiten 4 bis 23) vom 13. Dezember 2022.
2. Der Gemeinderat beschließt die Regelungen im Kaufvertrag entsprechend der Präsentation (Seiten 25 bis 30) vom 13. Dezember 2022 und beauftragt die Verwaltung, die Regelungen in den notariellen Kaufvertrag aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat beschließt die Bildung von Vermarktungsbereichen gemäß Seite 32 der Präsentation vom 13. Dezember 2022.
4. Der Gemeinderat beschließt, die Bauplatzflächen des Wohnhofs sowie der übrigen Bauplatzflächen (außer Geschosswohnungsbau) in zwei parallel durchzuführenden Vergabeverfahren, während der Erschließungsarbeiten, auszuschreiben (siehe Präsentation Seite 32).
5. Der Gemeinderat beschließt, nach der erstmaligen Zuteilung der Bauplätze das Vergabeverfahren für die Bauplatzflächen Einzel- und Doppelhäuser zu schließen und zurückgegebene Bauplätze in einem weiteren Verfahren zu noch zu beschließenden Bedingungen zu vermarkten. Im Vergabeverfahren der Bauplätze des Wohnhofes soll ein Nachrückverfahren angewendet werden.

*Zukunftsweisendes  
Erschließungsmanagement  
für eine kommunale  
Entwicklung  
nach Maß*



**badenova**KONZEPT

*Kommunale Entwicklung nach Maß*



*Ein Unternehmen der Sparkassen: Bonndorf-Stühlingen ~  
Freiburg-Nördlicher Breisgau ~ Kinzigtal ~ Lörrach-  
Rheinfelden ~ Markgräflerland ~ Offenburg/Ortenau ~  
Staufen-Breisach ~ Wiesental und der badenova*

*Gemeinde Stegen  
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
Vergabe von Baugrundstücken im  
Baugebiet „Nadelhof“*



**13. Dezember 2022**



- Erarbeitung Vergaberichtlinien
- Regelungen im Kaufvertrag
- Vermarktungsabschnitte/ Vermarktungszielgruppe
- Aktuelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

# Erarbeitung Vergaberichtlinien

- Nachfrage nach Bauland ist in der Gemeinde Stegen größer als das Angebot → Erforderlichkeit einer Auswahlentscheidung, welche Bewerber zum Zuge kommen.
  
- Instrument der Auswahlentscheidung: Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen.

- **Ziel: Bewerber, welche in der Gemeinde Stegen wohnen oder arbeiten sollen bei der Vergabe vorrangig berücksichtigt werden.**

- Konflikt mit EU-Rechtsprechung: Eine reine Anknüpfung an die Ortsansässigkeit ist nicht zulässig.



- Die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“ sind anzuwenden.

(Europäische Kommission, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Bayerische Staatsregierung)

## Verstoß gegen EU-Recht bei Bevorzugung der ortsansässigen Bevölkerung



- Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission
- BauGB Novelle 2017: Neufassung von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB: „...der Erwerb angemessenen Wohnraums durch **einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung**“ (bisher „des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“).



## Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

**Schritt 1:** Prüfung der Antragsberechtigung

**Schritt 2:** Punktebasierte Wertung von Auswahlkriterien

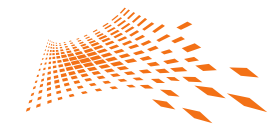
## 1. Voraussetzungen für die Antragsberechtigung

- Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

## 2. Auswahlkriterien mit punktebasierter Gewichtung

- Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sowie ggf. Ehrenamt
  - Zeitdauer und Ehrenamt **max. 50% der Gesamtpunktzahl**
  
- Soziale Kriterien wie Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung,...

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<p><b>1.1 Vermögen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.</li> <li>• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Kommune sein.</li> <li>• Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Kommune wird als Vermögen angerechnet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen in den letzten 15 Jahren in der Gemeinde Stegen oder in anderen Gemeinden bis 30 Entfernungskilometer vom Kernort Stegen keinen Grundbesitz (bebaute oder bebaubare Grundstücke, Häuser) gehabt haben. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. Verkauf wegen Erbauseinandersetzung, Firmengründung, zu kleines Haus, Grundstück o.ä.) kann der Gemeinderat eine Ausnahme erteilen. Eine Eigentumswohnung zählt nicht als baureifer Grundbesitz. Die Eigentümer von Eigentumswohnungen sind jedoch – bei Vorliegen sonst gleicher Voraussetzungen – nachrangig im Verhältnis zu jeden zu behandeln, die bisher kein Eigentum in der Gemeinde Stegen oder in einer anderen Gemeinde bis 30 Entfernungskilometer vom Kernort Stegen hatten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine abschließende Prüfung der Vermögensobergrenze, da eine solche Prüfung nicht in praktikabler Weise möglich ist.</li> <li>• Der/ die Bewerber dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung sein.</li> </ul> <p><u>Ausnahmen:</u> Das bestehende Wohneigentum gewährleistet keine angemessenen Wohnverhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ bisheriges Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familiengröße             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohneigentum zu klein, wobei eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> für einen 4-Personen-Haushalt zzgl./ abzgl. 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person/ weniger Personen für angemessen gilt.</li> <li>- Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (nicht jedes Kind hat ein eigenes Zimmer). Nachweis muss erbracht werden, dass bauliche Veränderungen nicht möglich sind.</li> </ul> </li> <li>→ Neubau aufgrund einer Behinderung notwendig, sofern der Nachweis durch einen Architekten erbracht wird, dass ein behindertengerechter Umbau des bestehenden Wohneigentums nicht durchführbar ist.</li> </ul>



	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<b>1.2 Einkommen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen höchstens einen Gesamtbetrag der Einkünfte in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der betreffenden Kommune erzielen (Höhe des Betrages auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes.</li><li>• Sollte das durchschnittliche Jahreseinkommen in der betreffenden Kommune 51.000,00 €/ Person überschreiten, gilt für einen Bewerber die Obergrenze von 51.000,00 €. Bei zwei Bewerbern verdoppelt sich der Betrag.</li><li>• Für jedes unterhaltspflichtige Kind wird ein Betrag von 7.000,00 € hinzugerechnet. Der Betrag orientiert sich an der Höhe des steuerlichen Kinderfreibetrages und wird steuerlich regelmäßig angepasst.</li><li>• Als Nachweis dieser Angaben dient der Steuerbescheid des/ der Bewerbers/ Bewerber. Alternativ kann auch die Gewinn- und Verlustrechnung als Nachweis der Einkommenslage dienen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Prüfung des Einkommens wurde in den bisherigen Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen nicht berücksichtigt.</li></ul> <p><b>Hinweis:</b> <b>Der jährliche, durchschnittliche, Gesamtbetrag der Einkünfte nach der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2018 beträgt für die Gemeinde Stegen gemäß Auskunft des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg 46.444 EUR.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gemäß den Leitlinien wird die Prüfung des Einkommens vorgenommen. Der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte sowie der Kinderfreibetrag wird inflationsbedingt um 16,8 % (2018 bis 2022) angepasst.</li><li>• Es sollen folgende Einkommensgrenzen gelten:<ul style="list-style-type: none"><li>- maximales Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte*) in Höhe von 54.200 EUR oder von 108.400 EUR, wenn der Erwerb durch ein Paar erfolgt.</li><li>- zur Obergrenze ist jeweils ein Freibetrag in Höhe von 8.200 EUR je unterhaltspflichtigem Kind (auch für ungeborene Kinder, wenn der Nachweis der 16. Schwangerschaftswoche erbracht wird) hinzuzurechnen.</li></ul>Als Stichtag gilt das Datum des Bewerbungsendes.</li></ul> <p>* Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Bewerbung (Einkommenssteuerbescheid 2021, 2020, 2019). Sofern der Bescheid 2021 noch nicht vorliegt, sind die Bescheide 2020, 2019 und 2018 einzureichen. Liegt auch der Bescheid 2020 noch nicht vor, ist eine Bestätigung des Steuerberaters bzgl. des voraussichtlichen Gesamtbetrages der zu erwartenden Einkünfte 2020 vorzulegen.</p>

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<b>Hauptwohnsitz/ Hauptwohnsitz zu einem früheren Zeitpunkt bzw. Arbeitsplatz in der Gemeinde Stegen</b>	<p>Im Rahmen der Prüfung der Antragsberechtigung (Schritt 1 des Verfahrens) wird das Kriterium Hauptwohnsitz bzw. Arbeitsplatz in der Gemeinde Stegen nicht berücksichtigt. Die Leitlinie sieht im ersten Schritt nur die Prüfung der Vermögens- und Einkommenssituation vor. Eine Berücksichtigung des Hauptwohnsitzes bzw. Arbeitsplatzes in der Gemeinde Stegen sieht die Leitlinie erst im 2. Schritt (punktebasierte Wertung von Auswahlkriterien) vor.</p>	<p>Der Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde Stegen wurde bisher berücksichtigt. Bürger, welche in der Gemeinde Stegen geboren oder aufgewachsen sind und deren Wegzug durch Heirat, Beruf oder mangelnde Wohnung bedingt war, wurden bisher ebenfalls berücksichtigt.</p>	<p>Eine Berücksichtigung des Hauptwohnsitzes bzw. Arbeitsplatzes in der Gemeinde Stegen soll entsprechend der Leitlinie erst in Schritt 2 berücksichtigt werden.</p>

- 1. ~~Vermögensobergrenze~~/ Eigentum an einem bebauten oder bebaubaren Grundstück bzw. an einer Eigentumswohnung
- 2. **Einkommensobergrenze**

Nur wenn die Voraussetzungen Eigentum und Einkommen vorliegen/ eingehalten werden, ist/ sind der/ die Bewerber **antragsberechtigt** für einen Bauplatz und die Bewerbung wird im **2. Schritt** nach den Vergaberichtlinien

- **Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen**
- **Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien**
- **Ortsbezugskriterien**

ausgewertet.

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<p><b>2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher die zu erreichende Punktzahl.</li> <li>→ je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen (siehe Schritt 1 – Prüfung der Antragsberechtigung) unterschritten werden, desto mehr Punkte.</li> </ul> <p>→ <b>ACHTUNG:</b> Die Baufinanzierung muss möglich sein!</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wurde in den bisherigen Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen nicht berücksichtigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soll in den Vergaberichtlinien nicht berücksichtigt werden, da eine Vermögensobergrenze nicht abschließend geprüft werden kann und diese Bepunktung nicht zielführend ist.</li> </ul>



	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<b>2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hier können Punkte für soziale Kriterien nach individuellen Kriterien und Merkmalen vergeben werden.</li> <li>In der Regel für im Haushalt lebende minderjährige Kinder, für eine Schwerbehinderung oder einen Pflegegrad eines im Haushalt lebenden Familienmitgliedes.</li> </ul>		
<b>2.2.1 Im Haushalt lebende, minderjährige Kinder</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauplätze werden vor allem für Familien mit Kindern, die im gleichen Haushalt leben zur Verfügung gestellt. Eine Bepunktung wurde nicht vorgenommen.</li> </ul>	<p>2.2.1 Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebenden, minderjährigen Kinder; Ungeborene Kinder werden ab der 16. Schwangerschaftswoche (zum Zeitpunkt der Bewerbung/ Nachweis durch Gynäkologen/ Mutterpass) berücksichtigt.</p>
			<p>2.2.1.1 für 3 Kinder oder mehr <b>10 Punkte</b>                  2.2.1.2 für 2 Kinder <b>8 Punkte</b>                  2.2.1.3 für 1 Kind <b>6 Punkte</b></p>
			<p>Alter der Kinder (<b>zusätzliche Punkte pro Kind</b>)</p> <p>2.2.1.4 0. bis vollendetes 10. Lebensjahr <b>6 Punkte</b>                  2.2.1.5 bis vollendetes 16. Lebensjahr <b>3 Punkte</b>                  2.2.1.6 bis vollendetes 18. Lebensjahr <b>2 Punkte</b></p>

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<p><b>2.2.2</b> <b>Schwerbehinderung/ Pflegebedürftigkeit</b></p>		<p>Bisher keine Berücksichtigung in den Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen.</p>	<p>2.2.2 Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/ sind mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder 50 % schwer behindert</p> <p style="text-align: right;"><b>10 Punkte</b></p>
<p><b>2.2.3</b> <b>Mitgliedschaft Rettungsorganisationen</b></p>		<p>Bisher keine Berücksichtigung in den Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen.</p>	<p>2.2.3.1 Antragsteller ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation</p> <p style="text-align: right;"><b>10 Punkte</b></p> <p>2.2.3.2 Der Mit Antragsteller (Ehegatte/ Partner) ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation</p> <p style="text-align: right;"><b>10 Punkte</b></p> <p><i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer 2.2.3.1 und 2.2.3.2 nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.</i></p>
<p><b>2.2.4</b> <b>Soziale Dienste</b></p>		<p>Bisher keine Berücksichtigung in den Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen.</p>	<p><b>Maximale Punktezahl für die Ziffern 2.2.1 bis 2.2.3.2 insgesamt:</b></p> <p style="text-align: right;"><b>60 Punkte</b></p>

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<p><b>2.3 Ortsbezugskriterien</b></p>         <p><b>2.3.1 Erstwohnsitz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Berücksichtigung der Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Aufnahme der Erwerbstätigkeit in der betreffenden Kommune.</li><li>• Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann nicht zu einer höheren Punktzahl führen.</li><li>• Die Ausübung eines Ehrenamtes im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.</li><li>• Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen max. 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben.</li></ul>	<p>Bewerber wurden berücksichtigt, welche</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• seit mind. 5 Jahren in Stegen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind</li><li>• in der Gemeinde Stegen geboren oder aufgewachsen sind und deren Wegzug durch Heirat, Beruf oder mangende Wohnung bedingt war</li></ul>	<p>2.3.1 Pro vollem Jahr seit Begründung des aktuellen Erstwohnsitzes in der Gemeinde Stegen werden folgende Punkte berücksichtigt:</p> <p>für das 1. Jahr <b>2 Punkte</b></p> <p>für das 2. Jahr <b>3 Punkte</b></p> <p>für das 3. Jahr <b>4 Punkte</b></p> <p>für das 4. Jahr <b>5 Punkte</b></p> <p>für das 5. Jahr <b>6 Punkte</b></p> <p>(Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar. )</p>

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen										
<p><b>2.3.2 Betrieb/ Arbeitsplatz</b></p>		<p>Bewerber wurden berücksichtigt, welche ihren Arbeitsplatz seit mind. 5 Jahren in Stegen haben</p>	<p>2.3.2 Pro vollem Jahr seit Begründung des aktuellen Betriebes/ Arbeitsplatzes in der Gemeinde Stegen</p> <table data-bbox="1352 492 1924 664"> <tr> <td>für das 1. Jahr</td> <td><b>2 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>für das 2. Jahr</td> <td><b>3 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>für das 3. Jahr</td> <td><b>4 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>für das 4. Jahr</td> <td><b>5 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>für das 5. Jahr</td> <td><b>6 Punkte</b></td> </tr> </table> <p>(Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar. )</p>	für das 1. Jahr	<b>2 Punkte</b>	für das 2. Jahr	<b>3 Punkte</b>	für das 3. Jahr	<b>4 Punkte</b>	für das 4. Jahr	<b>5 Punkte</b>	für das 5. Jahr	<b>6 Punkte</b>
für das 1. Jahr	<b>2 Punkte</b>												
für das 2. Jahr	<b>3 Punkte</b>												
für das 3. Jahr	<b>4 Punkte</b>												
für das 4. Jahr	<b>5 Punkte</b>												
für das 5. Jahr	<b>6 Punkte</b>												
<p><b>2.3.3 Ehemaliger Wohnsitz</b></p>			<p>2.3.3 Mindestens einer der Bewerber hatte zu einem früheren Zeitpunkt für die Dauer von mindestens 10 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Stegen <u>und</u> die Eltern von mind. einem der Bewerber haben seit mindestens 10 Jahren ihren Erstwohnsitz in der Gemeinde Stegen</p> <p style="text-align: right;"><b>15 Punkte</b></p> <p><i>Hinweis: Die Punkte für 2.3.3 werden pro Bewerbung mit insgesamt maximal 15 Punkten berücksichtigt.</i></p>										

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<p><b>2.3.4 Ehrenamtliches Engagement</b></p>		<p>Bisher keine Berücksichtigung in den Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen.</p>	<p>2.3.4.1 Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Stegen mit <b>leitender Funktion</b> (z. B. Vorstand, Schriftführer/in, Rechner/in, Beisitzer/in, Gruppenleiter/in, Trainer/in, o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement oder hat eine entsprechende leitende Funktion zu einem früheren Zeitpunkt für mindestens 10 Jahre ausgeübt.</p> <p style="text-align: right;"><b>10 Punkte</b></p> <p>2.3.4.2 Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Stegen mit <b>leitender Funktion</b> (z. B. Vorstand, Schriftführer/in, Rechner/in, Beisitzer/in, Gruppenleiter/in, Trainer/in, o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement oder hat eine entsprechende leitende Funktion zu einem früheren Zeitpunkt für mindestens 10 Jahre ausgeübt.</p> <p style="text-align: right;"><b>10 Punkte</b></p> <p><i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.</i></p>

	Vorgabe Leitlinie	Bisherige Richtlinien der Gemeinde Stegen	Neuer Vorschlag für die Gemeinde Stegen
<p><b>2.3.4 Ehrenamtliches Engagement</b></p>		<p>Bisher keine Berücksichtigung in den Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen.</p>	<p>2.3.4.3 Der Bewerber ist seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Stegen; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement)</p> <p style="text-align: right;"><b>5 Punkte</b></p> <p>2.3.4.4 Der Mitbewerber ist seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Stegen; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement)</p> <p style="text-align: right;"><b>5 Punkte</b></p> <p><i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.</i></p> <p><b>Maximale Punktezahl für die Ziffern 2.3.1 bis 2.3.4.4 insgesamt: 60 Punkte</b></p>

- Maximale Gesamtpunktezah pro Bewerbung **120 Punkte**, die Vorgabe einer Mindestpunktzahl ist nicht möglich.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.

- Der/die Antragsteller muss/müssen volljährig sein.
- Der/die Antragsteller muss/müssen alle Angaben mit ausreichenden Unterlagen belegen und die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben bestätigen.
- Antragsteller, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.



- Information in der örtlichen Presse zum Ablauf des Bewerbungsverfahrens
- Information der auf der Interessentenliste gelisteten Bauplatzinteressenten
- Die Bewerber erhalten mit dem Bewerberfragebogen eine Information hinsichtlich der Regelungen im Kaufvertrag (bspw. Bauverpflichtung, ....).
- Die Bewerber reichen den auf Basis der beschlossenen Vergaberichtlinien erstellten Bewerberfragebogen ein und geben in der Bewerbung drei Wunschbauplätze an.
- Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl bekommt seinen Wunschbauplatz Nr. 1 zugeteilt, .....
- Sind bei Bewerbern alle oben genannten Voraussetzungen gleich, entscheidet das Los.
- Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktezahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (wenn möglich mit ähnlicher Größe) zugeteilt.

# Regelungen im Kaufvertrag

- Der/die Antragsteller akzeptiert/akzeptieren, dass zur Sicherung der entwicklungs- politischen Zielsetzung der Gemeinde Stegen im notariellen Kaufvertrag Regelungen getroffen werden.
- Die EU-Leitlinie sieht eine Überwachung und Erfüllung des Förderzwecks für einen gewissen Zeitraum vor. Dieser Vorgabe wird in der Regel durch Vereinbarung einer Bauverpflichtung sowie einer Nutzung des Grundstücks als Erstwohnsitz für einen bestimmten Zeitraum Rechnung getragen.

- Die Bestimmungen des geltenden B-Plans sind einzuhalten.
- Einhaltung Energiestandard KfW 40 bzw. bei Fortschreibung des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Richtlinien der Förderbanken mindestens gleichwertiger Energiestandard (Bestätigung durch bei der KfW zugelassenen Energieberater).  
Nachzahlungsanspruch der Gemeinde Stegen in Höhe von 5.000,00 € pro Jahr der Nichteinhaltung des Energiestandards bis zur Erfüllung des Energiestandards.
- Der Käufer verpflichtet sich, mindestens 50 % der Tragwerkkonstruktion in Holzbauweise zu erstellen. Eine entsprechende Bestätigung durch den Architekten ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.  
Nachzahlungsanspruch der Gemeinde Stegen in Höhe von 15.000,00 €, falls weniger wie 50 % der Tragwerkkonstruktion in Holzbauweise erstellt werden.
- Der Käufer verpflichtet sich passive Ladeinfrastruktur in Bezug auf Elektromobilität vorzuhalten und im Rahmen des Hochbaues entsprechende Leerrohre zu berücksichtigen.

- Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Grundstück innerhalb von **drei Jahren** ab Datum Kaufvertrag bzw. ab Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsarbeiten mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und innerhalb von **vier Jahren** bezugsfertig zu errichten.  
Für einen Baubeginn nicht ausreichend sind:
  - Beauftragung oder Vorlage von Planungsunterlagen
  - Abfuhr der obersten Bodenschicht
  - AushubarbeitenNachzahlungsanspruch der Gemeinde Stegen, falls das Wohngebäude nicht innerhalb von vier Jahren ab Datum Kaufvertrag bzw. Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsarbeiten fertiggestellt wird:
  - 5.000,00 € pro angefangenes Jahr der verspäteten Baufertigstellung
  
- Eine Weitergabe bzw. ein Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks ist ohne Zustimmung der Gemeinde Stegen nicht zulässig → Ankaufsrecht Gemeinde Stegen
  
- Ankaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Stegen, sofern mit dem Bau nach Ablauf von drei Jahren ab Datum Kaufvertrag bzw. ab Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsarbeiten nicht begonnen wurde.

- Der Erwerb des Baugrundstückes hat grds. zur Errichtung eines Gebäudes für eigene Wohnzwecke zu erfolgen. Der Erwerber muss das Gebäude bzw. eine Wohneinheit mit mind. 75 m<sup>2</sup> mindestens 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit selbst bewohnen. Veräußerung, Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Stegen möglich.
  
- Nachzahlungsanspruch der Gemeinde Stegen, falls die Eigennutzung des Wohngebäudes innerhalb von 10 Jahren aufgegeben wird.
  - Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs maßgebenden Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge) nach dem Richtwert des zuständigen Gutachterausschusses oder seiner Nachfolgeeinrichtung; bei einem Rahmenwert gilt der Höchstwert.

Zustimmungspflicht zur Aufgabe der Eigennutzung besteht,

1. falls der Käufer oder sein Ehegatte oder Lebenspartner stirbt und ausschließlich Abkömmlinge bzw. Ehegatten oder Lebenspartner zum Erben oder Vermächtnisnehmer des Kaufobjektes bestimmt sind,
2. falls der Käufer oder ein Ehegatte oder Lebenspartner arbeitslos oder arbeitsunfähig wird,
3. falls dem Käufer oder seinem Ehegatten oder Lebenspartner aus beruflichen oder persönlichen Gründen die Beibehaltung bzw. Begründung des Hauptwohnsitzes in Stegen bzw. im Kaufobjekt unter zumutbaren Umständen nicht möglich ist,
4. falls im Falle von Ziffer 2 oder 3 der Käufer das Gebäude bzw. eine Wohnung für die Restdauer der Selbstnutzungspflicht nach sozialverträglichen Gesichtspunkten (ortsüblichen Mietzins/ Vergleichsmiete/ Bestätigung durch die Verwaltung) vermietet bzw. verkauft (Verweis auf Vergaberichtlinien, Angabe einer Mindestpunktzahl und Berücksichtigung beim Verkauf),
5. falls einer der Käufer das Kaufobjekt allein übernimmt.

- Die Vermietungs- bzw. Veräußerungspflicht zu den festgelegten Bedingungen entfällt,
  - wenn und solange der Käufer das Gebäude bzw. eine Wohnung wieder selbst nutzt, oder
  - wenn der Käufer nachweisen kann, dass aus dem vorgesehenen Personenkreis und/ oder zu den festgelegten Bedingungen keine zumutbaren Mietinteressenten/Kaufinteressenten zu finden waren.
  
- Die Gemeinde Stegen ist grundsätzlich zur Zustimmung zu einer Veräußerung nach den genannten Bedingungen nur verpflichtet, wenn dem Rechtsnachfolger vorstehende Verpflichtungen weitergegeben werden.



## **Bildung Vermarktungsabschnitte/ Vermarktungszielgruppe**



### 1. Vermarktungsbereich

beinhaltet:

- Kindergarten
- Demenzwohngruppe
- 7 Einzelhaus-Bauplätze (davon 1 Einzelhausbauplatz des Verkäufers der Baugebietsfläche an die Gemeinde/ ohne zusätzliches Baurecht auf der Privatfläche des Nadelhofes)
- 18 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte
- Wohnhof mit 11 Bauplätzen

**Bauplatzflächen Wohnhof und übrige Bauplatzflächen (außer Geschoss-Wohnungsbau) sollen parallel in zwei Vergabeverfahren ausgeschrieben werden. Hinweis i. R. d. Ausschreibung, dass man sich in beiden Verfahren bewerben kann, jedoch nur eine Zuteilung in einem Verfahren möglich ist. Bei möglicher doppelter Zuteilung muss sich der Bewerber für eine Zuteilung verbindlich entscheiden.**

**Noch ausstehende Entscheidung: Nachrückverfahren oder Durchführung eines weiteren Bewerbungsverfahren?**

### 2. Vermarktungsbereich

beinhaltet:

- Flächen Geschosswohnungsbau

**Erarbeitung Ausschreibungskriterien und Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Frühjahr 2023, Durchführung der Ausschreibung**

# Bildung Vermarktungsabschnitte/ Vermarktungszielgruppe

## Vorschlag Vermarktungszielgruppe



Private Endeigentümer

Private Endeigentümer  
→ Längere Ausschreibungszeit  
→ Baugruppen möglich  
→ Nicht zwingend ein Architekt/ Planer für alle Wohnhäuser des Wohnhofes, jedoch ein Architekt/ Planer für eine Gruppe.

Flächen für Geschosswohnungsbau  
→ Ausschreibung und Zielgruppe wird mit dem Gemeinderat noch erarbeitet.

Private Endeigentümer

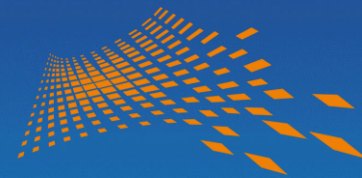


# Aktuelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

<b>Kosten je qm Nettobauland</b>	
Herstellungskosten	<b>193,8 €/m<sup>2</sup> *</b>
Grunderwerb	<b>135,2 €/m<sup>2</sup></b>
Finanzierung	<b>19,8 €/m<sup>2</sup></b>
Honorar Erschließungsträger §11 SBV	<b>5,3 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtkosten in €/m<sup>2</sup> Bauland</b>	<b>354,2 €/m<sup>2</sup> **</b>

**\*Inklusive Puffer für Unvorhergesehenes in Höhe von ca. 27,00 €/m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche**

**\*\* Ohne Infrastrukturbeitrag**



**badenova**KONZEPT

*Kommunale Entwicklung nach Maß*

*Vielen Dank!*



*Ein Unternehmen der Sparkassen: Bonndorf-Stühlingen -  
Freiburg-Nördlicher Breisgau - Kinzigtal - Lörrach-  
Rheinfelden - Markgräflerland - Offenburg/Ortenau -  
Staufen-Breisach - Wiesental und der badenova*

