

Richtlinien und Kriterien der Stadt Ravensburg für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

in der Fassung vom 15. November 2021

I.	ALLGEMEINE HINWEISE	2
II.	ZIELSETZUNG	2
III.	SONSTIGE MAßGABEN	4
IV.	BEGRIFFSBESTIMMUNGEN, NACHWEISE	4
V.	ANTRAGSBERECHTIGTER PERSONENKREIS.....	5
VI.	VERGABEVERFAHREN UND BEWERBUNG	6
VII.	VERTRAGSBEDINGUNGEN, SICHERUNG DES VERGABEZWECKS	9
VIII.	KATALOG VERGABEKRITERIEN UND IHRE PUNKTEBASIERTE GEWICHTUNG.....	9
IX.	INKRAFTTRETEN	9

I. Allgemeine Hinweise

1. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen und weiblichen Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.
2. Die Richtlinie findet auch auf die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für die Ortschaften Eschach, Taldorf und Schmalegg Anwendung, soweit kein anderer Hinweis erfolgt.
3. Die in den Planunterlagen ausgewiesenen Angaben zu den Grundstücksgrößen können gegebenenfalls von der tatsächlichen Grundstücksgröße abweichen.
4. Bauleitpläne (Bebauungspläne der Stadt Ravensburg / Flächennutzungsplan) und Satzungen nach dem BauGB werden im Technischen Rathaus Ravensburg, Stadtplanungsamt, Salamanderweg 22, 88212 Ravensburg, während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses bereitgehalten. Jeder Interessierte kann kostenlos Einsicht nehmen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auskünfte und Mehrfertigungen sowie Auszüge in Papierform oder digitaler Form erhalten Sie gegen Gebühr beim Bürgerservice Baudezernat, Telefon 0751 82-799, bauen(at)ravensburg.de.

II. Zielsetzung

Die Stadt Ravensburg setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Stadt, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen der Stadt Ravensburg. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland. Die Stadt vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Stadt im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der Stadt, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung städtischer Grundstücke gibt es nicht. Ein solcher kann auch nicht aus dieser Vergaberichtlinie abgeleitet werden. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens stellt die Stadt mit dieser Vergaberichtlinie daher Bauplatzvergabekriterien auf, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zum Bürger Außenwirkung entfaltet.

Die Bauplatzvergaberichtlinien 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). Die Stadt Ravensburg berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Leitlinien – bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes. Auch langjährig mit Hauptwohnsitz in der Stadt ansässig gewesenen Bürgerinnen und Bürger mit dem Wunsch zur Rückkehr, sollen im Hinblick auf das in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerte Recht auf Heimat berücksichtigt werden. Um einerseits die Rückkehr der ehemaligen Bürgerinnen und Bürger zu fördern und andererseits auch ortsfremden Bewerbern die Chance auf Zuschlagserteilung bei der Auswahlentscheidung ausreichend zu berücksichtigen, werden diese Kriterien in der Punktebewertung angemessen gewichtet.“

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft und alleinerziehende Elternteile werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Stadt durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Insbesondere soll auch jenem Personenkreis die Bildung von Grund- und Wohneigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt, oder nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung hat. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Stadt Ravensburg voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Stadt dafür entschieden, bereits vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern bei der Punktevergabe zu berücksichtigen. Wer in den letzten 10 Jahren bereits einen Bauplatz von der Stadt erhalten hat, ist vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich in der Stadt in einer Sonderaufgabe (Funktionsträger) in einem eingetragenen Verein bzw. einer gemeinnützigen Organisation, im Blaulichtbereich (z.B. in der freiwilligen Feuerwehr, DRK, etc.) in den vergangenen Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Ferner soll der/die ehrenamtlich Tätige in einem Verein positiv berücksichtigt werden. Berücksichtigt werden nur Ehrenämter in Vereinen, die als gemeinnützig im Sinne von § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt sind. Als kirchliche oder religiöse Organisationen gelten solche nach § 54 AO, zudem Religionsgemeinschaften, die nicht als Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts gelten, aber als gemeinnützig im Sinne von § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO anerkannt sind.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerken-

nung 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. Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Ravensburg setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

III. Sonstige Maßgaben

1. Die Richtlinien und die Vergabekriterien der Stadt Ravensburg und ihrer Ortschaften gelten ausschließlich für die Vergabe und den Verkauf von Bauplätzen, die der Wohnnutzung dienen, sogenannte „Wohnbaugrundstücke“ (also Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser), die zur Vergabe nach diesen Richtlinien und Vergabekriterien öffentlich ausgeschrieben werden.
2. Die Entscheidung über die Anwendung der Richtlinie und der Vergabekriterien, sowie die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken im Kernstadtbereich erfolgt jeweils durch den Gemeinderat. Die Entscheidung in den Ortschaften Eschach, Schmalegg und Taldorf erfolgt jeweils durch den jeweiligen Ortschaftsrat.
3. Die Veräußerung der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt zum vollen Wert (Verkehrswert).
4. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt besteht nicht und kann auch aus dieser Richtlinie nicht abgeleitet werden.
5. Jeder Bewerber kann die Bewerbung zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens zurückziehen.

IV. Begriffsbestimmungen, Nachweise

1. Alleinstehend:
Als Alleinstehend gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben
2. Alleinerziehend:
Als Alleinerziehende gelten alleinstehende Personen (s.o.) mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.
3. Eingetragene Lebenspartnerschaft; eheähnliche Lebensgemeinschaften:
Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.
4. Kinder:
Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen

wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt kann die Stadt im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts verlangen.

5. Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit

Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem eingetragenen oder gleichgestellten Verein erforderlich bei:

- Tätigkeit als aktives Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr und/oder in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, Johanniter, Malteser etc.):
 - Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft:
 - Auszug aus dem Vereinsregister
- Tätigkeit als Funktionsträger oder mit Sonderaufgabe, z.B. Übungsleiter:
 - schriftlicher Nachweis durch den Vereinsvorstand und
 - Zeitlicher Mindestaufwand: 10 Stunden/Woche und
 - steuerfreie Tätigkeit nach § 3 Nr. 26 Einkommensteuergesetz
- Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen oder religiösen Organisation zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat).
 - Für die Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements ist eine Bescheinigung der Organisation vorzulegen, aus der auch hervorgehen muss, dass die Organisation die in der Zielsetzung (Ziff. II) beschriebenen Voraussetzungen erfüllt.

V. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.
Die Hauptwohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden. Juristische Personen sind nicht berechtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.
2. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz können einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch eheähnliche Lebensgemeinschaften. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben.
Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Stadt werden.
3. **Nicht antragsberechtigt sind:**
Bewerber, die bereits innerhalb der letzten 10 Jahre (Stichtag Bewerbungsfristende) einen Bauplatz von der Stadt erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die

betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

VI. Vergabeverfahren und Bewerbung

1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt und in dem allgemein für öffentliche Bekanntmachungen der Stadt bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss enthalten.
 - a. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
 - b. Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
 - c. Die Bezeichnung der elektronischen Plattform (Baupilot), auf der die für die Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemein gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.

Bis zum Ausschreibungsbeginn zur Eröffnung des Verfahrens können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste auf der Plattform www.baupilot.com eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert. Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien, Datenschutzrichtlinien und Unterlagen (z.B. Lageplan, schriftlicher Teil, Begründung) zum Baugebiet in der Stadtkämmerei, Rudolfstraße 22, 88214 Ravensburg, zu den Öffnungszeiten sowie auf der Plattform Baupilot zur Einsicht bereitgehalten.

2. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Ravensburg, Stadtkämmerei

Frau Martina Knödler
Rudolfstraße 22, 88214 Ravensburg
07 51 / 82 628 oder martina.knoedler@ravensburg.de

oder

Frau Monika Wagner
Rudolfstraße 22, 88214 Ravensburg
07 51 / 82 354 oder monika.wagner@ravensburg.de

3. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail – oder, falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt, – per Brief bestätigt. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Baugrundstücks im Baugebiet.
4. Bewerbung
 - a. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Die Bewerbung kann alternativ schriftlich in Papierform, und per E-Mail eingereicht werden. Bewerbungen per E-Mail sind zu richten an: stadtkaemmerei@ravensburg.de. Bewerbungen in Papierform sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis "Bewerbung städtisches Wohnbaugrundstück" zu richten an:

Stadt Ravensburg
Stadtkämmerei, Abteilung Liegenschaften
Rudolfstraße 22, 88214 Ravensburg

Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung, sind Bewerbungsformulare bei der Stadt anzufordern oder abzuholen. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht werden.

- b. Der Bewerbung ist ein Nachweis zur Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens in folgender Höhe beizufügen: Einzelwohnhaus 600.000 €, Doppelhaushälfte 450.000 €, Reihenhaushaus 350.000 €. Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- c. Die Anlagen und Nachweise zur Bewerbung sind spätestens bis Ende der Bewerbungsfrist nachzureichen. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Angabe nicht bewertet werden. Kriterien, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Angabe im Fragebogen bewertet.
- d. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.
- e. Bei zwei Antragstellern wird, sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wurde, bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezahl) erzielt. Eine Kumulation der Punkte von zwei Antragstellern erfolgt nur in den Vergabekriterien genannten Fällen. Bei dem Kriterium „Eigentumsverhältnisse“ führt bereits vorhandenes Grundeigentum, auch nur eines Antragstellers, zum Punktabzug.
- f. Die Bewerber erhalten Datenschutzhinweise im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren anhand der Richtlinie und Vergabekriterien der Stadt Ravensburg nach der DSGVO.
- g. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Unterlagen können zu Punktverlust beim jeweiligen Kriterium führen.

5. Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen 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 und in eine Rangliste geordnet. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der

Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen.

- a. **Bewerbungsphase**

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform Baupilot. Die elektronischen und schriftlichen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet. Den formellen Richtlinien entsprechende Bewerbungen werden von der Stadt angenommen und per Mail oder Post bestätigt. Die inhaltliche Prüfung erfolgt nach Ende der Bewerbungsfrist. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird die 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. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht.

Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los über die Rangfolge dieser Bewerber. Die Auslosung erfolgt unter notarieller Aufsicht.
- b. **Prioritätenabfrage**

Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden über Baupilot zur Auswahl Ihrer Prioritäten aufgefordert. Der erstplatzierte Bewerber gibt also eine Priorität ab, der zweitplatzierte zwei Prioritäten usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- c. **Zuteilungsphase**

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 durch den Gemeinderat bzw. Ortschaftsrat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 10 Tagen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- d. **Nachrückverfahren**

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden einer Anzahl an in der Rangliste nachfolgenden Bewerbern (Nachrückern) Grundstücke angeboten, die der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke entspricht. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen. Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die

Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

VII. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

1. Der Bewerber hat das Baugrundstück nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu bebauen und zu beziehen. Dafür gelten folgende Fristen:
 - a. Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten): innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages,
 - b. Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit): spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.
2. Der Bewerber verpflichtet sich weiter, sein Bauvorhaben nach Fertigstellung selbst zu beziehen und auf die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung selbst zu bewohnen. Innerhalb der Frist von 10 Jahren ab Einzug darf das Bauvorhaben weder verkauft noch eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt werden.
3. Energiekonzept:
Der Bewerber verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Umsetzung des Energiekonzeptes. Diese vorgenannten Verpflichtungen werden durch entsprechende vertragliche Regelungen gesichert und bei Zuwiderhandlung sanktioniert (Selbstnutzungsverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe).

Im Übrigen wird auf den auf www.baupilot.com/Ravensburg veröffentlichten Musterkaufvertrag verwiesen.

VIII. Katalog Vergabekriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt gemäß den Vergabekriterien der Stadt Ravensburg zur Verteilung von Punkten (s. Anlage).

IX. Inkrafttreten

Diese Richtlinien der Stadt Ravensburg für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken – Vergabekriterien – wurde vom Stadtrat am 15.11.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Sie tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

X. Kriterien der Stadt Ravensburg zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken

<u>SOZIALE KRITERIEN</u>			
Kriterium			Punkte
Familienstand			max. 20
	Alleinstehend		0
	Alleinerziehend		20
	Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und eheähnliche Lebensgemeinschaften		20
Dauerhaft im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder			max. 60
	je Kind, welches das 6. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.		20
	je Kind, welches das 12. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.		10
	je Kind, welches das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.		5
	<u>Nachweis bei ungeborenen Kindern:</u> Berücksichtigung ab der 12. Schwangerschaftswoche; Vorlage des Mutterschaftspasses.		
	<u>Nachweis Hauptwohnsitz Kinder:</u> aktuelle Bescheinigung Meldeamt, nicht älter als 4 Wochen (Bewerbungsstichtag). Bescheinigung des Jugendamts bei Pflegekindern.		
Pflege und / oder Behinderungsgrad eines Familienmitgliedes (s. Familienstand und / oder Kinder), max. 2 Personen			max. 20
	Grad der Behinderung mind. 80 % oder mehr und /oder Pflegegrade 4 - 5		10
	<u>Nachweis:</u> Vorlage des Schwerbehindertenausweises und / oder Bescheinigung Pflegegrad der Pflegekasse		
			max. 100

<u>ORTSBEZUGSKRITERIEN</u>			
Unter Beachtung der Empfehlung der EU-Leitlinien ist eine ununterbrochene Zeitdauer von maximal 5 Jahren anrechenbar			
Aktueller Hauptwohnsitz des Bewerbers <u>ist</u> Ravensburg (einschließlich Ortschaften Eschach, Taldorf, Schmalegg)			max. 40
	1 Jahr = 2 Jahre = 3 Jahre = 4 Jahre = 5 Jahre = für volle, ununterbrochene Jahre Bei zwei Bewerbern werden die Punkte kumulativ berücksichtigt.	4 8 12 16 20	
Ehemaliger Hauptwohnsitz des Bewerbers <u>war</u> Ravensburg (einschließlich Ortschaften Eschach, Taldorf, Schmalegg) in den vergangenen 5 Jahren			
	1 Jahre = 2 Jahre = 3 Jahre = 4 Jahre = 5 Jahre = für volle, ununterbrochene Jahre Bei zwei Bewerbern werden die Punkte kumulativ berücksichtigt.	2 4 6 8 10	
	<u>Nachweis:</u> aktuelle Bescheinigung Meldeamt, nicht älter als 4 Wochen (Bewerberstichtag)		
Arbeitsplatz in einem Unternehmen mit Sitz in Ravensburg			max. 20
	Ausübung einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit oder Selbstständige/Freiberufliche Tätigkeit im Hauptberuf (mindestens 20 Stunden/Woche) 1 Jahr = 2 Jahre = 3 Jahre = 4 Jahre = 5 Jahre = für volle, ununterbrochene Jahre Bei zwei Bewerbern werden die Punkte kumulativ berücksichtigt.	2 4 6 8 10	
	<u>Nachweis:</u> Bescheinigung des Arbeitgebers, Auszug aus dem Handelsregister, etc.		

Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit <u>in Ravensburg</u>		max. 40
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers <u>in Ravensburg</u> als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktives* Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr und / oder in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, Johanniter, Malteser etc.): (Aktiv: Mitglieder, die tatsächlich im aktiven Einsatz sind), • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe, Funktionsträger) in einem im Vereinsregister eingetragenen gemeinnützigen Verein, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe, Funktionsträger) in einer sozial-karitativen Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat), • Mitglied des Gemeinde- und/oder Ortschaftsrates und/oder Kreistags <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 5 Punkte. Engagement von Ehegatten, eingetragenen Lebensgemeinschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 5 Punkte = 25 Punkte).</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft: Auszug aus dem Vereinsregister. • Tätigkeit als Übungsleiter z. B. in einem Sportverein: schriftlicher Nachweis durch den Vereinsvorstand. zeitlicher Mindestaufwand: 10 Stunden/Woche steuerfreie Tätigkeit nach § 3 Nr. 26 Einkommensteuergesetz <p>Berücksichtigung finden insgesamt nur Zeiten ab der Vollendung des 16. Lebensjahres.</p> <p>Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereines können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte (höher bewertete) Tätigkeit.</p> <p>Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen werden hingegen addiert.</p>	

	<p>Engagement von Ehegatten, eingetragenen Lebensgemeinschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 5 Punkte = 25 Punkte).</p>		
--	---	--	--

Eigentumsverhältnisse			
	<ul style="list-style-type: none"> • Bewerber, die 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 und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann, erhalten einen Abzug von: • Gleiches gilt für Bewerber, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Wohngebäudes oder einer Wohnung im Teileigentum sind, die ausreichend Wohnraum für den Bewerber zur Verfügung stellt. In Anlehnung an §§ 11 Abs. 2 Nr. 1, 15 Abs. 4 LWoFG i.V.m. Abschnitt A Nr. 3 VwVWohnungsbau BW 2018 / 2019 und Teil 3 Nr. 3 lit.a) DH-LWoFG, Stand 31.07.2010, gilt als angemessener Wohnraum, wenn: <ul style="list-style-type: none"> ○ mind. 45 qm für die Nutzung durch eine Person, ○ mind. 60 qm mit mind. zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen, ○ mind. 75 qm mit mind. drei Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen, ○ mind. 90 qm mit mind. vier Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen, ○ jeweils zuzüglich 25% oder mehr, zur Verfügung steht. 		- 30
			max. 100
Auswahl bei Punktgleichheit			
Bei Punktgleichheit entscheidet das Los			