Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Erbach für Wohnbaugrundstücke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.06.2026 die Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Erbach für Wohnbaugrundstücke neu beschlossen.

I. Präambel

Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach der vom Gemeinderat der Stadt Erbach beschlossenen Vergaberichtlinie. Sie gilt als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für den Verkauf von Bauplätzen für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Erbach 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 Erbach berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium "Aktueller Hauptwohnsitz" in der Stadt Erbach – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen vom 22.02.2017 – bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist.

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 Erbach durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen, sowie von Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 18. 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 Erbach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Stadt. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines städtischen Bauplatzes abgeleitet werden. Darüber hinaus werden Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Stadt Erbach 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 Selbstverwaltungsrechts. Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt 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 hervor. Die Bauplatzvergaberichtlinien setzen die EU-Kautelen dabei im Rahmen der Möglichkeiten um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

II. Anwendungsbereich

Die Entscheidung über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie erfolgt durch den Stadtrat der Stadt Erbach.

III. Zugangsvoraussetzungen

1. Bewerber

Die sich bewerbenden Personen müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Es sind lediglich natürliche Personen als Bewerbende zugelassen. (Diese Vorgabe dient der Sicherstellung der Eigennutzung wie vertraglich vorgeschrieben). Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

2. Einzelbewerbung/gemeinsam bewerbende Personen

Bewerber können nur ein oder zwei Personen sein.

Bei einer Einzelbewerbung ist der Bewerber auch der Erwerber und nur er wird in das Grundbuch eingetragen.

Bewerben sich zwei Personen gemeinsam auf den Platz, gelten diese als ein Bewerber. Sie werden gemeinsam Erwerber und beim Erwerb auch beide in das Grundbuch eingetragen.

Dies bedeutet, dass sich Paare/Personen, die zum Zwecke eines gemeinsamen Erwerbs an der Vergabe teilnehmen, sich nicht zusätzlich getrennt bewerben können.

Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein (beispielsweise als Einzelbewerbung und als Teil einer Bewerbung als Paar), werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen.

3. Finanzierungsnachweis

Es wird ein Finanzierungsnachweis eines europäischen Kreditinstituts in Höhe von mind. 600.000 Euro beim Bau eines Einfamilienhauses bzw. von mind. 300.000 Euro pro Hausanteil beim Bau einer Doppelhaushälfte gefordert. Als Nachweis dient die von der Bank ausgefüllte Vorlage der Stadt Erbach (siehe Baupilot oder auf Nachfrage) oder ein individuelles Schreiben der Bank (mit Unterschrift und Daten des Instituts). Der Finanzierungsnachweis muss sich auf das Vorhaben (z.B. Bebauung Bauplatz Schellenberg Erbach) beziehen und ist fristgerecht zusammen mit den Bewerbungsunterlagen einzureichen. Der Finanzierungsnachweis muss mindestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist gültig sein. Eigenkapital befreit nicht von der Pflicht zur Vorlage des Nachweises in genannter Höhe.

IV. Vergabeverfahren

1. Interessierte können sich jederzeit auf eine Interessentenliste der Stadt Erbach auf der Seite Baupilot (www.baupilot.com/erbach-donau) eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn von Vermarktungen informiert.

2. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats zur Eröffnung des Verfahrens wird die Bauplatzvergaberichtlinie mit
   - Bezeichnung des Baugebiets,
   - Anzahl der zu vergebenden Plätze,
   - die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage der Nachweise
   - Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren,

ortsüblich bekannt gegeben.

3. Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist bevorzugt elektronisch über die Seite Baupilot einzureichen. Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung schriftlich bei der Stadt Erbach einzureichen oder in Textform (Brief oder E-Mail mit Formular) an die Stadt Erbach schicken. Das Bewerbungsformular kann hierfür bei der Stadt Erbach angefordert werden.
   Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung per E-Mail oder wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt auch schriftlich bestätigt. Bei einer Einreichung über Baupilot erfolgt die Bestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.
   Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/Kriterium/Rubrik nicht bewertet werden.
   Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Es erfolgt seitens der Stadt keine Nachforderung von Nachweisen. Auf zu erbringende Nachweise wird in der Vergaberichtlinie und im Bewerbungsbogen hingewiesen.

4. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende des Bewerbungszeitraums (Stichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen bis zum 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 der Berücksichtigung der jeweils höheren Punktzahl 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 Stadt berechtigt, die Zuteilung aufzuheben.

5. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergaberichtlinie aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl gemäß Anlage 1 zur Vergaberichtlinie in eine Rangliste geordnet. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

6. Die Anzahl an Bauplätzen gibt vor, wie viele Bewerber in einer Runde benachrichtigt werden und entsprechend der Rangliste innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich über das Portal Baupilot oder schriftlich/in Textform Prioritäten angeben dürfen. (Beispiel 10 Bauplätze: Die ersten 10 Plätze werden benachrichtigt und können analog zu ihrer Ranglistenzahl Prioritäten angeben. Nr. 1 gibt max. einen Platz an und Nr. 5 gibt max. 5 Plätze mit absteigender Priorität an.) Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren. Wenn ein Bewerber weniger Prioritäten auswählt als möglich und die gewünschten Plätze bereits an vorrangige Bewerber vergeben wurden, scheidet er aus dem Verfahren aus und wird hierüber benachrichtigt. Werden durch den Bewerber innerhalb der Frist keine Prioritäten angeben, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

7. Zuteilungsphase: Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die abgefragten Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert.Eine nachträgliche Änderung des zugeteilten Bauplatzes ist nicht möglich. Um die endgültige Zuteilung durch das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt Erbach vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 2 Wochen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

8. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt Erbach in einer öffentlichen Sitzung den Verkauf der Bauplätze an die Bewerber (anonymisiert durch zugewiesene Platzziffer). Bei über 10 Bauplätzen kann die Zuteilung zur Beschleunigung des Verfahrens auch aufgeteilt in mehreren Sitzungen beschlossen werden.

9. Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Der vom Notar übermittelte notarielle Kaufvertrag muss spätestens innerhalb von drei Monaten nach Zugang des Vertragsentwurfes abgeschlossen werden. Es gelten die bei einem Verkauf der Stadt üblichen Konditionen, die sich aus dem Mustergrundstückskaufvertrag ergeben. Bauplatzbewerber können den Mustergrundstückskaufvertrag auf Verlangen bei der Stadt anfordern und bekommen diesen dann zur Verfügung gestellt.

V. Nachrückverfahren

1. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.

2. Fallen während des Vergabeverfahrens ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.

3. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

4. In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen.

VI. Begriffsbestimmungen

1. Als Alleinstehend gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.

2. Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten alleinstehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

3. 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 seit mindestens 3 Jahren in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen

4. Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. 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.

Erbach, den 16. Juni 2026

gez. Achim Gaus
Bürgermeister

Anlage 1 zur Vergaberichtlinie

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	**Soziale Kriterien**	
1.1	**Familienstand**	
	Alleinstehende und Paare, die keine eheähnliche Gemeinschaft sind	0 Punkte
	Alleinerziehend	10 Punkte
	Verheiratet/ eingetragene Partnerschaft oder in nachgewiesener eheähnlicher Gemeinschaft seit mind. 3 Jahren lebend (gemeinsamer Wohnsitz)	10 Punkte
	Der Nachweis ist durch eine aktuelle Meldebescheinigung oder vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen.	**Max. 10 Punkte**
1.2	**Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder**	
	1 Kind	50 Punkte
	2 Kinder	100 Punkte
	3 und mehr Kinder	150 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft oder eine Bescheinigung über ein laufendes Adoptionsverfahren wird als Kind angerechnet Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden gemeinsamen Kindern gleichgestellt. *Als Nachweis über die Kinder ist eine aktuelle Meldebescheinigung vorzulegen*, für- *bestehende Schwangerschaft der Mutterpas oder eine ärztliche Bescheinigung), bei Pflegekinern eine Bescheinigung des Jugendamts.*	**Max. 150 Punkte**
1.3	**Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen**	
	Grad der Behinderung mind. 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
	Grad der Behinderung mind. 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte
	Es werden nur die Bewerber und deren Kinder, sowie Angehörige bis zum zweiten Grad berücksichtigt, die zum Stichtag (nach IV. Nr. 4) seit mindestens 3 Monaten mit Hauptwohnsitz im Haushalt der Bewerber gemeldet sind und tatsächlich dort wohnen. *Als Nachweis ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung oder gemeinsame Haushaltsbescheinigung vorzulegen. Der Nachweis über den Grad der Behinderung ist beispielsweise durch einen Schwerbehindertenausweis darzulegen. Ein entsprechender Nachweis ist auch für den Pflegegrad erforderlich*	**Max. 20 Punkte**
	Maximal erreichbare Punktzahl bei den Sozialkriterien	**180 Punkte**

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.	Ortsbezugskriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt Erbach	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Erbach innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 12 Punkte. Je Bewerber werden maximal 5 Jahre angerechnet. Die Zeitdauer in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Paaren, Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt. (z.B. Herr Müller und seine Frau leben seit 2 Jahren in Erbach 2+2 Jahre = 4 Jahre x 12 Punkte = 48 Punkte)	12 Punkte pro vollem Jahr Je Bewerber max. 60 Punkte **Insgesamt bei 2.1 max. 120 Punkte**
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt Erbach	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Jahr für die Ausübung einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (Arbeiter oder Angestellte) oder für selbstständige/freiberufliche Tätigkeit, für eine Tätigkeit als Beamter oder für eine Tätigkeit als Arbeitgeber in der Stadt Erbach innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 6 Punkte. Die Erwerbstätigkeit muss im Hauptberuf mit mindestens 18 Stunden/Woche ausgeübt werden. Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbstständigen Tätigkeit muss in der Stadt Erbach liegen. Die Zeitdauer von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. Herr Müller arbeitet seit 3 Jahren und Frau Müller seit 2 Jahren in Erbach: 3+2 Jahre = 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte) *Als Nachweis ist eine aktuelle Lohnabrechnung, Bestätigung vom Arbeitgeber oder der Arbeitsvertrag/Handelsregister-Auszug, Gewerbeanmeldung – bzw. –erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer oder sonstige gültige Nachweise vorzulegen*	6 Punkte pro vollem Jahr Je Bewerber max. 30 Punkte **Insgesamt bei 2.2 max. 60 Punkte**
	Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien	180 Punkte
	Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl (Sozial und Ortsbezug)	360 Punkte