Öffentliche Bekanntmachung

Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke in Hockenheim
Stand: 30.04.2025

Präambel

Die Stadt Hockenheim möchte eine sozial stabile, integrative und ausgewogene örtliche Bevölkerungsstruktur im Stadtgebiet fördern. Zu diesem Zweck soll für Bevölkerungsgruppen mit besonderer Bedeutung für die örtliche Bevölkerungsstruktur zumindest eine Möglichkeit zur Teilhabe am Markt für Wohngrundstücken im Stadtgebiet sichergestellt werden, um sie auch langfristig an die Stadt Hockenheim zu binden. Die Stadt Hockenheim möchte so einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorbeugen, die durch eine geringe Bauflächenverfügbarkeit sowie kaum vorhandene Erweiterungsmöglichkeiten der Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein entstehen kann. Aufgrund der Attraktivität der Stadt Hockenheim auch für Pendler, deren Arbeitsstätte in anderen Kommunen liegen, ist der Druck auf den Wohnungsmarkt hoch und kann den Erwerb von Wohngrundstücken im Stadtgebiet erschweren.

Vor diesem Hintergrund sollen städtische Grundstücke nicht nach Höchstgebot vergeben werden, sondern bei Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhaushälften vorrangig an Bevölkerungsgruppen mit der vorgenannten besonderen Bedeutung für die örtliche Bevölkerungsstruktur. Dabei handelt es sich insbesondere um Familien mit Kindern und örtlichem Bezug, die nicht bereits über Grundstücke oder Wohneigentum im Stadtgebiet Hockenheim verfügen. Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (Häuser mit mindestens drei abgeschlossenen Wohneinheiten) sollen vorrangig an solche Bauherren verkauft werden, die einen Beitrag zur Errichtung des benötigten sozialen Wohnraums im Stadtgebiet Hockenheim leisten wollen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Vergabe städtischer Wohngrundstücke nach Maßgabe der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend „*Richtlinie*“):

I. Antrag

1. Sobald der Gemeinderat der Stadt Hockenheim (nachfolgend „*Stadt*“) die Vergabe eines städtischen Wohngrundstücks beschließt und dies unter Angabe eines ermittelten marktangemessenen Preises pro m² ortsüblich bekannt macht, muss der Bewerber zur Teilnahme im Verfahren zur Vergabe des Grundstücks einen schriftlichen Antrag bei der Stadt stellen (nachfolgend: „*Antragsteller*“). Er hat dabei das von der Stadt vorgegebene Antragsformular zu verwenden, alle dortigen Vorgaben zu erfüllen (insbesondere: Vorlage einer Finanzierungsbestätigung für die Gesamtmaßnahme (bestehend aus Grundstückskauf und Baumaßnahme) und den Antrag innerhalb der von der Stadt bekannt gegebenen Frist einzureichen. Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen, Erklärungen und Nachweise fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Stadt darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

2. Ein Antrag kann von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinie nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden, wenn der Antragsteller falsche Angaben macht oder die Änderungen von maßgeblichen Umständen nach Antragstellung nicht ordnungsgemäß mitteilt.

3. Für die Vergabe gilt die Richtlinie in der Fassung zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Stadt, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt. Die Stadt ist berechtigt, ein laufendes Vergabeverfahren vor Abschluss einzustellen. Die Stadt kann diese Richtlinie ferner für die Zukunft ändern.

4. Interessierte können künftig auch vor einem Stadtratsbeschluss und der Antragstellung ihr Interesse an Wohnbauland in Textform (z.B. per E-Mail) gegenüber der Stadt anzeigen („***Interessensbekundung***“). Die Stadt kann für die Interessensbekundung ein Formular vorgeben. Die Stadt möchte die Interessenten über die Vergabe von Grundstücken jeweils informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entstünde.

5. Die Stadt teilt bezuschlagten Antragstellern in Textform unter Angabe des Wohngrundstücks mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde. Innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller den Zuschlag durch Erklärung gegenüber der Stadt in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

6. Die Stadt möchte bei einem Verkauf die Erfüllung der mit den Vergabekriterien verfolgten städtebaulichen Ziele sicherstellen. Dafür werden die Stadt und der Käufer im Kaufvertrag die folgenden Bindungen vereinbaren (ungeachtet weiterer Vorgaben, z.B. in Sanierungsgebieten):

a. Der Antragsteller hat unter Beachtung des bestehenden öffentlichen Baurechts ein Wohngebäude auf dem Wohngrundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen (nachfolgend: „***Baufrist***“). Bei Vergabe eines Wohngrundstücks für ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte ist ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte, bei Vergabe eines Grundstücks für ein Mehrfamilienhaus ist ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Reihenhäuser gelten im Sinne der Richtlinien als Doppelhaushälften und sind ihnen gleichgestellt.

b. Bei der Vergabe von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften hat der Antragsteller das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und für mindestens fünf Jahre tatsächlich als Hauptwohnsitz im Sinne des Bundesmeldegesetzes selbst zu bewohnen (nachfolgend: „***Bindefrist***“). Soweit im Rahmen des Antrags haushaltsangehörige minderjährige Kinder angegeben und im Vergabeverfahren berücksichtigt wurden, wird der Antragsteller verpflichtet, dass auch diese das Gebäude als Hauptwohnsitz beziehen. Dem Antragsteller steht es frei, weiteren haushaltsangehörigen Personen den Bezug des Gebäudes zu gestatten. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist dagegen nicht zulässig. Unzulässig ist insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine sonstige selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

c. Bei der Vergabe von Mehrfamilienhäusern hat der Antragsteller das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit den im Antrag angegebenen Anteil an sozialem Wohnraum nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsgesetzes sowie der Abschnitte I, IIA und IIB der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 zur Verfügung zu stellen. Diese Bindung wird durch auf 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Wohnungsbelegungsrecht gegenüber der Stadt gesichert (nachfolgend „*Sozialbindung*“).

d. Während der Baufrist und der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung der Stadt. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Liegt ein Härtefall vor, ist die Stadt verpflichtet, die Zustimmung gegebenenfalls mit angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des städtebaulichen Zwecks zu erteilen.

e. Während der Bindefrist bedarf eine selbstständige Gebrauchsüberlassung an andere als haushaltsangehörige Personen der Zustimmung durch die Stadt. Dazu ist die Stadt nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des städtebaulichen Zwecks abhängig machen.

f. Die Stadt kann vom Antragsteller das Wohngrundstück zurückfordern, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen drei Jahren (bei Mehrfamilienhäusern: vier Jahren) ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,

- bei Mehrfamilienhäusern die Sozialbindung nicht spätestens bis zur Bezugsfertigkeit durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsbelegungsrecht) gesichert hat,

- das Einfamilienhaus oder die Doppelhaushälfte während der Bindefrist länger als insgesamt sechs Monate nicht selbst tatsächlich als Hauptwohnsitz bewohnt,

- das Grundstück während der Baufrist oder Bindefrist ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Stadt veräußert oder mit Erbbaurechten, Nießbrauchsrechten oder vergleichbaren Rechten belastet,

- das Einfamilienhaus oder die Doppelhaushälfte während der Bindefrist ohne Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise anderen als haushaltsangehörigen Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Stadt in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 6 Monate dauert,

  oder

- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat bzw. relevante Änderungen vor Kaufvertragsschluss nicht mitgeteilt hat und richtigerweise bei der Zuschlagsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Stadt bei fahrlässigen oder schuldlosen

Falschangaben von der Geltendmachung des Rückkaufrechts oder des Aufpreises ganz oder teilweise absehen kann.

Die Vertragskosten des Rückerwerbs einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG). Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann die Stadt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Das Rückkaufsrecht der Stadt wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Stadt ausgeübt werden.

In den Fällen, in denen die Stadt ein Rückkaufsrecht hat, kann die Stadt anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung eines einmaligen Betrags in Höhe von 10% des ursprünglichen Kaufpreises verlangen (nachfolgend: „***Aufpreis***“). Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Stadt anstelle des Aufpreises einen Betrag in Höhe von 10% des auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteils im Kaufvertrag zwischen Antragsteller und Erwerber verlangen. Zur Ermittlung des auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteils kann die Stadt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Stadt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

II. Berechtigung

Einen Antrag darf jeder stellen, der volljährig und geschäftsfähig ist.

III. Bewertung der Anträge und Vergabe

1. Wohnbaugrundstücke der Stadt werden nicht nach dem höchsten Preis vergeben, sondern zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt nach den nachstehenden Kriterien.

2. Für die Vergabe von Wohngrundstücken für Einfamilien- und Doppelhaushälften sowie für Mehrfamilienhäuser gelten unterschiedliche Bewertungskriterien:

a. Grundstücksvergabekriterien für Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften:

Kriterium		**Nachweis**	**Punkte**
Lebensumstände			**maximal 44 Punkte**
a.	Bezug des künftigen Gebäudes mit einem oder mehreren haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern als Hauptwohnsitz nach dem Bundesmeldegesetz.	• Vorlage Absichtserklärung bei Antragstellung • Vorlage einer entsprechenden Meldebescheinigung bei Erstbezug nach Erwerb	6 Punkte je haushaltsangehörigem minderjährigem Kind mit Hauptwohnsitz auf dem Wohngrundstück, maximal insgesamt 24 Punkte

b.	Der Antragsteller oder künftig haushaltsangehörige volljährige Personen verfügen vor Erwerb des Wohngrundstücks über kein Grund- oder Wohnungseigentum, auf dem eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist, im Stadtgebiet von Hockenheim. Dem steht ein Anspruch auf Eigentumsverschaffung oder ein angenommener Zuschlag in einem anderen Vergabeverfahren der Stadt gleich. Ausnahme: Dieses Grund- oder Wohnungseigentum des Antragstellers im Stadtgebiet von Hockenheim wird zur Finanzierung des Kaufs vollständig veräußert.	• Vorlage Erklärung bei Antragstellung mit Angabe der künftig haushaltsange-hörigen Personen • Vorlage von Grundbuch-auszügen nach Eigentumswechs el	20 Punkte
Ortsbezug			**maximal für a - d insgesamt 20 Punkte**
a.	Der tatsächliche Hauptwohnsitz des Antragstellers liegt/lag in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung im Stadtgebiet von Hockenheim.	• Vorlage Meldebeschei-nigung bei Antragstellung • Eigenerklärung des Antragstellers	Je 4 Punkte pro vollem Jahr vor Antragstellung, in dem der tatsächliche und gemeldete Hauptwohnsitz des Antragstellers im Stadtgebiet von Hockenheim lag (maximal 20 Punkte)
b.	Die Arbeitsstätte des Antragstellers liegt/lag in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung im Stadtgebiet von Hockenheim.	• Vorlage eines Nachweises bei Antragstellung	Je 4 Punkte pro vollem Jahr vor Antragstellung, seit dem ersten Tag des Arbeitsbeginns des Antragstellers bei einer Arbeitsstätte im Stadtgebiet (maximal 20 Punkte)
c.	Ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers innerhalb des Stadtgebiets von Hockenheim in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung	• Vorlage Bestätigung der jeweiligen Einrichtung bei Antragstellung	Je 4 Punkte pro vollem Jahr einer ehrenamtlichen vor Antragstellung (maximal 20 Punkte)
d.	Mitgliedschaft des Antragstellers in mindestens einem Verein, dessen Vereinssitz im Stadtgebiet von Hockenheim liegt, in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung	• Vorlage Bestätigung durch Verein bei Antragstellung	Je 2 Punkte pro vollem Jahr einer Mitgliedschaft und Verein mit Vereinssitz im Stadtgebiet von

			Hockenheim vor Antragstellung (bis maximal 10 Punkte)

b. Grundstücksvergabekriterien für Wohngrundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser (Häuser mit mindestens drei abgeschlossenen Wohneinheiten) errichtet werden können:

Kriterium	**Bemerkung**	**Punkte**
Soziale Aspekte		**Maximal 100 Punkte**
Verpflichtung zur Schaffung eines Anteils an sozialem Wohnraum nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsgesetzes sowie der Abschnitte I, IIA und IIB der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 in Höhe von mindestens 20% der neugeschaffenen Wohnfläche.	• Vorlage einer Erklärung bei Angebotsabgabe entsprechend des von der Stadt zur Verfügung gestellten Musters	Verpflichtung zur Schaffung des Anteils an sozialem Wohnraum von 20%: 20 Punkte Darüber hinausgehender Anteil von je vollen 5%: jeweils weitere 5 Punkte (Bsp.: Anteil von 50%: 50 Punkte).

3. Erzielen zwei oder mehrere Antragsteller die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

4. Für dieselben künftig haushaltsangehörigen Personen oder für denselben Antragsteller kann in einem oder mehreren laufenden Vergabeverfahren im Stadtgebiet nur insgesamt ein Zuschlag angenommen werden.

5. Die Stadt ist abweichend von Vorstehendem berechtigt, einem interessierten Grundstückseigentümer, der bereits Inhaber von Eigentum im Stadtgebiet ist, ein städtisches Wohnbaugrundstück ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens direkt im Wege eines Tausches gegen das Grundstück im Eigentum des interessierten Grundstückseigentümers anzubieten. Tauschangebote interessierter Grundstückseigentümer sind bei der Stadtverwaltung einzureichen. Für diese Tauschangebote sind die Angabe des Grundstücks sowie ein aktueller Grundbuchauszug zum Nachweis des Eigentums ausreichend. Die Stadt wird alle eingehenden Angebote prüfen. Besteht im Einzelfall ein öffentliches Interesse an dem Erwerb des angebotenen Tauschgrundstücks, wird Stadt mit einem entsprechenden Angebot auf den Grundstückseigentümer zukommen. Die vorstehend geregelten Grundstücksvergabekriterien sind in diesem Sonderfall nicht anzuwenden.

Diese Richtlinie, die der Gemeinderat der Stadt Hockenheim am 30.04.2025 beschlossen hat, tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Hockenheim in Kraft. Gleichzeitig treten die Vergabekriterien vom 13.05.2009 außer Kraft.

Hockenheim, den 16.05.2025

gez.

Marcus Zeitler, Oberbürgermeister