

Vergabekriterien für die Bauplatzvergabe des freien Bauplatzes im Baugebiet „Waldenäcker“ in Hürbel

I. Präambel

Die Gemeinde Gutenzell-Hürbel verfolgt mit den vorliegenden Vergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Gutenzell-Hürbel zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Ortsverbundenheit der Gemeindeglieder ist ein bedeutender Faktor für den Bestand und die Entwicklung der kommunalen Gemeinschaft. Dieser Faktor wird durch die Möglichkeit, im Wohnort Grundeigentum zu erwerben, noch intensiviert. Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und zu bebauen. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Gutenzell-Hürbel 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). Einerseits soll Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben werden, sich dauerhaft niederzulassen, um die vor Ort zur Verfügung stehenden Kindergärten und die Schule zu nutzen. Es sollen aber auch Bewerber ohne Kind Berücksichtigung finden. Besonders jungen Paaren in eheähnlicher Gemeinschaft wird dadurch die Möglichkeit gegeben, sich Grundeigentum bereits vor Gründung einer Familie zu sichern, weshalb bei ihnen die Kriterien kumuliert werden (Art. 6 Grundgesetz). Aber auch ältere Menschen und kinderlose Paare erhalten eine Chance, sich in die Gemeinschaft einzubringen. Ziel ist es, die Gemeinde Gutenzell-Hürbel beständig weiterzuentwickeln und diese Entwicklung auch unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit der Einwohner zu fördern (§ 1 Abs. 6, Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Um auch die Personengruppe der „Rückkehrer“, die zum Beispiel aufgrund Studiums oder Ausbildung aus der Gemeinde weggezogen waren, berücksichtigen zu können, wird beim Wohnsitz ein Zeitraum von zehn Jahren gewertet.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Gutenzell-Hürbel ist geprägt von Menschen, die sich in vielfältiger Weise ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Bauplatzkriterien ebenfalls positiv herausgestellt werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter/Ausbilder in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen Einrichtung, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Kirchengemeinderats oder des Gemeinderats sowie der örtlichen Feuerwehr in den vergangenen zehn Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Letztlich sollen für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und der Integration innerhalb der Gemeinde auch soziale Kriterien wie Schwerbehinderung oder die Pflegebedürftigkeit besonders einbezogen werden.

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.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates am 14.12.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Gutenzell-Hürbel und im Amtsblatt in der Ausgabe am 18.12.2020 bekannt gemacht.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn für die Grundstücksvergabe in einem Baugebiet können sich Interessierte auf eine Interessentenliste eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfristen automatisch informiert.
3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum 29.01.2021 um 12:00 Uhr bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf des Bewerbungsschlusses am 29.01.2021 um 12:00 Uhr wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Derjenige mit den meisten Punkten erhält den Zuschlag. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so richtet sich die Reihenfolge nach IV. 3.
5. Die Bewerber willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat und eventuell der Notar über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).
6. Nach Zuteilung des Bauplatzes berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf des Bauplatzes. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen der Bauplatz zugewiesen wurde, einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

III. Zugangsvoraussetzungen, Selbstnutzung, Bauverpflichtung, Sonstige Voraussetzungen

1. Bewerber oder Mitbewerber, die über Wohneigentum oder ein bebaubares Wohnbaugrundstück verfügen, haben dies innerhalb einer Frist von fünf Jahren seit Zuteilung des Baugrundstückes zu veräußern oder zu überschreiben. Ein entsprechender Nachweis (Kaufvertrag, notarieller Vertrag) ist vorzulegen. Andernfalls wird auf den Grundstückskaufpreis eine Nachzahlungsverpflichtung von 50 % des Kaufpreises erhoben.
2. Der Käufer verpflichtet sich kaufvertraglich, das auf dem Baugrundstück zu erstellende Gebäude innerhalb einer Frist von vier Jahren bezugsfertig zu errichten. Bei Nichteinhaltung der Frist besteht ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde, das grundbuchrechtlich abgesichert wird.
3. Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes darf der Käufer für einen Zeitraum von fünf Jahren das Gebäude nicht weiterveräußern. Andernfalls wird, mit Ausnahme von Härtefällen, auf den Kaufpreis eine Nachzahlungsverpflichtung von 50 % des Kaufpreises erhoben. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle (z.B. Scheidung) entscheidet der Gemeinderat.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen von der Vergabe ausgeschlossen.

IV. Vergabekriterien

1. Soziale Kriterien Punkte

1.1 Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjähriger Kinder

1 Kind	15
2 Kinder	30
3 und mehr Kinder	50

(Nachweis über aktuelle Meldebescheinigung)

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

Grad der Behinderung ab 50 % oder Pflegegrad 1,2 oder 3	20
Grad der Behinderung ab 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	30
	Max. 50

(Nachweis über Meldebescheinigung und der Grad der Behinderung über einen Schwerbehindertenausweis bzw. der Pflegegrad durch Bescheid der Pflegekasse)

Soziale Kriterien Gesamt Max. 100

2. Ortsbezugskriterien der Bewerber

2.1 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde

Bewerber (alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist **6 Punkte**. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte) **Max. 60**

2.2 Ehrenamtliches Engagement

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb der vergangenen zehn Jahre in der Gemeinde, insbesondere als

- Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein
- Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung
- Aktives Mitglied der Einsatzabteilung der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Gutenzell-Hürbel
- Mitglied des Kirchengemeinderats Gutenzell oder Hürbel
- Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Gutenzell-Hürbel

erhält der Bewerber, für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit **4 Punkte**. Engagement von Ehegatten, Lebenspartner und Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte).

Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:

- Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft (Nachweis durch den Vereinsvorsitzenden oder seines Stellvertreters) oder
- Tätigkeit als Übungsleiter/Ausbilder z.B. in einem Sportverein/Musikverein (Nachweis durch den Vereinsvorsitzenden oder seines Stellvertreters) **Max. 40**

Ortsbezugskriterien Gesamt Max. 100

3. Auswahl bei Punktgleichheit

Sofern im Auswahlverfahren Punktgleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Die höhere Anzahl der minderjährigen Kinder
2. Entscheidungskriterium: Losverfahren

Gutenzell-Hürbel, 14.12.2020

gez. Monika Wieland
Bürgermeisterin