Richtlinie für die Vergabe gemeindlicher Grundstücke für Einzelbaustellen für private Zwecke

Vorbemerkung

Die Gemeinde vergibt gemeindeeigene Grundstücke als Einzelbaustellen für private Bebauungszwecke nach Richtlinien. Zum Zwecke der Fortschreibung und Aktualisierung wird die erstmals vom Gemeinderat mit Beschluss vom 25.04.2006 in Kraft gesetzte Richtlinie neu gefasst:

I. Allgemeines und Zielsetzung

1.
Erstes Ziel der Richtlinie ist die vorrangige Berücksichtigung von ortsansässigen Bauinteressenten bei der Vergabe der Bebauungsgrundstücke, die nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes „Siedlung" nur begrenzt ausgewiesen werden dürfen.

2.
Aus sozialen Gründen und zur Sicherung einer ausgewogenen demographischen Entwicklung der Einwohnerschaft sollen Familien mit Kindern im Vergabeverfahren bevorzugt berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für solche Bauwillige, die ihren Arbeitsplatz innerhalb der Gemeinde gewählt haben.

3.
Das ehrenamtliche Engagement der ortsansässigen Baubewerber soll im Vergabeverfahren angemessen berücksichtigt werden.

4.
Eine Vergabe von Baugrundstücken an Bauträger oder zu gewerblichen Zwecken erfolgt nicht nach dieser Richtlinie. Eine Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken an Bauträger und zu gewerblichen Zwecken ist erst zulässig, wenn für ein Baugrundstück keine Bauwilligen für selbst genutzten Wohnraum mehr vorhanden sind.

5.
Bauwillige, die bereits ein Grundstück zum Zwecke der Selbstnutzung von der Gemeinde erhalten haben, dürfen im Zuteilungsverfahren nachrangig berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für Bauwillige, die bereits über bebautes Immobilieneigentum innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebietes verfügen.

6.
Umlegungsgrundstücke, die zur Ausweisung eines Bebauungsgebietes zur Verfügung gestellt werden, können außerhalb der Vorgaben dieser Richtlinie vergeben werden.

7.
Die Vergabeentscheidung erfolgt durch den Ortsrat des jeweiligen Gemeindebezirkes nach Maßgabe des von der Gemeindeverwaltung ausgearbeiteten Vergabevorschlages.

8.
Der Gemeinderat kann sich im Einzelfall aus besonderem Grund durch Beschluss vorbehalten, die Veräußerung von Baugrundstücken für Wohnbauvorhaben nicht nach der vorliegenden Richtlinie vorzunehmen.

9.
Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes. Der Rechtsanspruch besteht nur auf ermessensfehlerfreie Berücksichtigung der Bewerbung im Vergabeverfahren.

II. Verfahren

1.
Im Vergabeverfahren werden den einzelnen Bewerbern (Bauwilligen) Punkte nach Maßgabe dieser Richtlinie zugewiesen. Die zugewiesene Punktzahl bestimmt den Rangplatz.

2.
Antragsberechtigt im Vergabeverfahren ist jede natürliche Person ab Vollendung des 18. Lebensjahres. Bei Personenmehrheiten, insbesondere Ehepaaren, erfolgt die Punktevergabe gesondert für jeden Antragsteller.

3.
Die Einleitung des Vergabeverfahrens erfolgt nach Beschluss des Gemeinderates, der verbunden mit der Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen ortsüblich bekannt gemacht wird.

4.
Mit Einreichung einer Bewerbung hat der Bauwillige den von der Verwaltung bereitgestellten Fragebogen mit sämtlichen Anlagen vorzulegen. Die Vergabe von Punkten erfolgt ausschließlich aufgrund der Angaben im Fragebogen. Bei Unklarheiten in tatsächlicher Hinsicht ist die Verwaltung befugt, ergänzende Unterlagen vom Bauwilligen anzufordern.

5.
Die Punktevergabe erfolgt ausschließlich aufgrund der Tatsachen, die zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens gemäß Ziffer 3 vorliegen und nachgewiesen sind. Die Berücksichtigung nachfolgend eintretender Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse ist nur in besonders begründeten Ausnahmefällen und bis zur Entscheidung des Ortsrates gemäß Ziffer I.7 möglich.

6.
Nach der Entscheidung des Ortsrates wird dem Bauwilligen die Punktevergabe und der erreichte Rangplatz mitgeteilt. Die jeweils zugewiesene Punktzahl bestimmt den Rangplatz unter mehreren Bewerbern.

Bei Punktgleichheit entscheidet das Los, sofern der Ortsrat im Einzelfall keine besonders begründete Vergabeentscheidung trifft. Eine besonders begründete Vergabeentscheidung in diesem Sinne setzt ein besonderes Interesse des Bewerbers für die Wohnsitznahme im Gemeindebezirk voraus. Dabei dürfen nur Leistungen des Bewerbers in den Bereichen Wirtschaft, Kultur und Soziales, die für das Zusammenleben in der örtlichen Gemeinschaft relevant sind, berücksichtigt werden.

7.
Nach der Reihenfolge der Rangplätze wird den Bewerbern das Recht eingeräumt, eine Baustelle auszuwählen.

Die Verwaltung ist befugt, die Auswahlentscheidung vom Bewerber unter Setzung einer angemessenen Frist zu verlangen. Bei Nichtentscheidung des Bewerbers innerhalb dieser Frist ist die Verwaltung befugt, das Vergabeverfahren mit der Maßgabe fortzuführen, dass die Bewerbung nur noch nachrangig nach den übrigen Rangplätzen zu berücksichtigen ist.

8.
Sofern der Bauwillige eine Auswahlentscheidung im vorgenannten Sinne getroffen hat, erfolgt die Umsetzung der Auswahlentscheidung durch Abschluss eines Kaufvertrages. Der Kaufvertrag wird erst geschlossen, wenn der Verwaltungsakt über die Punktevergabe bestandskräftig oder vollziehbar ist.

9.
In dem gemäß Ziffer 4 vorzulegenden Fragebogen hat jeder Bewerber die Gemeinde zur Grundbucheinsicht zu bevollmächtigen zum Zwecke der Überprüfung der Angaben. Im Übrigen ist jeder Bewerber verpflichtet, die tatsächlichen Angaben gemäß § 294 ZPO glaubhaft zu machen.

III. Punktevergabe

Die Punktevergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

1.
Wohnsitz in Gemeinde - Für jedes volle Jahr der Ortsansässigkeit in der Gemeinde erhält jeder Bewerber pro Jahr einen Punkt, begrenzt auf die Maximalpunktzahl von 10 Punkten pro Bewerber. Bei Personenmehrheiten beträgt die Maximalpunktzahl 20 Punkte.

2.
Wohnsitz im Gemeindebezirk - Für jedes volle Jahr der Ortsansässigkeit im Gemeindebezirk wird jedem Bewerber pro Jahr ein weiterer Punkt bis zu einer

Maximalpunktzahl von 5 Punkten zuerkannt. Bei Personenmehrheiten beträgt die Maximalpunktzahl 10 Punkte.

3.
Arbeitsplatz in Gemeinde - Sofern ein Bewerber in der Gemeinde arbeitet, erhält er pro volles Jahr der Beschäftigung 1 Punkt bis zu einer Maximalpunktzahl von 3 Punkten. Bei Personenmehrheiten beträgt die Maximalpunktzahl 6 Punkte.

4.
Bewerbungsdauer - Für jedes Jahr der Bewerbungsdauer werden je vollem Jahr 2 Punkte bis zur Maximalpunktzahl von 3 zuerkannt. Wartezeiten vor der Beschlussfassung des Gemeinderates gemäß Ziffer II, 3 werden berücksichtigt.

5.
Ehepaare, als gemeinsame Bewerber erhalten weitere 10 Punkte. Dasselbe gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften und für nicht eheliche Lebensgemeinschaften mit gemeinsamen Kindern. Alleinerziehende mit Kindern erhalten 5 Punkte.

6.
Für jedes im Haushalt lebende Kind erhält der Bewerber 3 Punkte, sofern und soweit eine Kindergeldberechtigung besteht. Bei Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nicht ehelichen Lebensgemeinschaften erfolgt kein doppelter Ansatz der Punkte für die Kinder.

7.
Bei **Schwerbehinderung** des Bewerbers im Sinne der Vorschriften des SGB IX (Grad 50) werden weitere 5 Punkte zuerkannt. Dasselbe gilt für Kinder des Antragstellers, denen ein Grad der Schwerbehinderung im dargestellten Sinne zuerkannt ist.

8.
Sofern ein Bewerber einen **nahen Angehörigen** im Sinne des § 7 Abs. 3 Pflegezeitgesetz im eigenen Haushalt **pflegt** und für diesen mindestens ein Pflegegrad 1 nach § 14, 15 SGB XI festgestellt ist, werden weitere 5 Punkte gewährt.

9.
Ehrenamtliche Tätigkeiten - Jeder Antragsteller erhält weitere Punkte für ehrenamtliche Tätigkeiten in einem örtlichen Verein oder einer gemeinnützigen Einrichtung nach Maßgabe des gesondert auszufüllenden Fragebogens.

9.1
Eine einfache Vereinsmitgliedschaft erfüllt nicht das Kriterium der ehrenamtlichen Tätigkeit im vorgenannten Sinne. Erforderlich ist vielmehr eine Tätigkeit als Organmitglied des Vereines oder Übungsleiter oder in einem sonstigen vom Vorstand des Vereines eingesetzten Funktionsamt. Für jede Einzeltätigkeit werden 2 Punkte gewährt, bis zur Maximalpunktzahl von 12 Punkten. Diese Maximalpunktzahl gilt auch bei einer Bewerbung von Personenmehrheiten.

9.2
Ehrenamtliche Tätigkeiten werden anerkannt bei mindestens 3 jähriger Tätigkeit im sozialen, caritativen oder kirchlichen Bereich, sowie Tätigkeiten in Organen der Gemeinde (Gemeinderat, Ortsräte und Beiräte). Diesen Tätigkeiten gleichgestellt sind Tätigkeiten in gemeinnützigen Einrichtungen und Organisationen wie AWO, Caritas, Diakonisches Werk, DLRG, Feuerwehr, Malteser Hilfsdienst, THW, DRK und VdK. Für die aktiven Mitglieder von Feuerwehr, DLRG, Malteser Hilfsdienst, THW und DRK gilt die Einschränkung, dass es sich um eine Vorstandstätigkeit handeln muss, nicht.

9.3
Des Weiteren anerkannt werden mindestens 3 jährige Tätigkeiten in ortsansässigen kulturtreibenden Vereinen.

9.4
Eine Tätigkeit als Naturschutzbeauftragter für eine Dauer von mindestens 3 Jahren wird einer ehrenamtlichen Tätigkeit gemäß Ziff. 9.2 gleichgestellt.

9.5
Soweit ein Bewerber ehrenamtliche Tätigkeiten im vorgenannten Sinne außerhalb des gemeindlichen Bereiches auf Kreis- oder Landesebene wahrnimmt, werden diese Tätigkeiten wie Tätigkeiten im örtlichen Bereich bewertet.

9.6
Tätigkeiten im Vorstand einer politischen Partei oder Wählervereinigung, die im Gemeinderat vertreten ist, werden wie Tätigkeiten in den Gemeindeorganen bewertet.

IV. Punktabzüge

1.
Soweit ein Bewerber bereits über Wohneigentum verfügt, erfolgt ein Punktabzug von 5 Punkten für jede Wohneinheit, die in der Immobilie vorhanden ist. Der Punktabzug erfolgt auch dann, wenn das Wohneigentum mit einem in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Recht belastet ist.

2.
Für jedes unbebaute Baugrundstück des Bewerbers erfolgt ein Abzug von 15 Punkten. Grundstücke, für die eine Baugenehmigung erteilt ist, sind nicht bebauten Grundstücken gleichgestellt. Sofern die Baugenehmigung die Ausweisung mehrerer Nutzeinheiten zulässt, erfolgt der Abzug entsprechend Ziffer 1.

3.
Soweit ein Bewerber bereits Eigentümer eines Baugrundstückes ist, das er von der Gemeinde erworben hat, erfolgt ein Abzug von 20 Punkten.

4.
Die Abzugsregelungen gelten auch für Wohnungen, Wohnhäuser, unbebaute Grundstücke und sonstiges Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde.

5.
Punktabzug bei Personenmehrheiten - Bei Personenmehrheiten als Antragsteller erfolgt eine Addition der Abzugspunkte.

V. Sonderregelungen für Einheimische

1.
Der jeweilige Ortsrat hat die Möglichkeit, soweit wirtschaftlich, planerisch und ökologisch vertretbar, Erschließungsabschnitte vorzuschlagen.

2.
Ist eine abschnittsweise Erschließung nicht möglich, kann der Ortsrat bis zu 1/3, aber maximal bei Siedlungsschwerpunkten 12 Baugrundstücke und bei Nichtsiedlungsschwerpunkten maximal 6 Baugrundstücke, für eine spätere Vergabe an Ortsansässige für die Dauer von maximal 3 Jahren reservieren. Die Entscheidung des Ortsrates ist nur bindend, sofern der Gemeinderat keine abweichende Entscheidung trifft.

VI. ergänzende Regelungen

1. Bauverpflichtung

Jeder Bauwillige ist verpflichtet, auf dem nach dieser Richtlinie erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, ein Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. Die Erfüllung dieser Bauverpflichtung wird im notariellen Kaufvertrag geregelt und gesichert. Im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung ist die Gemeinde berechtigt, den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären.

2. Residenz/- Nutzungsverpflichtung

Der Bauwillige verpflichtet sich in dem notariell zu errichtenden Kaufvertrag, das bebaute Grundstück für die Dauer von mindestens zehn Jahren selbst zu nutzen. Endet die Selbstnutzung vor Ablauf dieser Frist, so ist an die Gemeinde ein Wertausgleich in Höhe von 25 % des in der notariellen Urkunde ausgewiesenen Grundstückskaufpreises zu zahlen.

Diese Verpflichtung entfällt bei nachgewiesenen Härten. Eine nachgewiesene Härte in diesem Sinne liegt vor bei einer Zwangsversteigerung, einem Notverkauf zur Abwendung einer Zwangsversteigerung, einer Veräußerung der Immobilie infolge Ehescheidung einer Übertragung der Immobilie aufgrund Erbfolge sowie der Veräußerung der Immobilie bei Wechsel des Arbeitsplatzes in Verbindung mit einem Wohnsitzwechsel. Bei Übertragung der Immobilie an Ehegatten und/ oder Verwandte in gerader Linie wird ebenfalls vom Wertausgleich abgesehen.

VII. Inkrafttreten

Diese Regelung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2020 beschlossen und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Daniel Kiefer
Bürgermeister

08. 01. 2021