

Leitlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen im Baugebiet „Taubenbaum“ der Gemeinde Spechbach

Einleitung

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Spechbach die nachfolgenden Leitlinien auf. Da die aktuelle Nachfrage nach Bauland besonders hoch ist und auch eine sehr starke Nachfrage junger Spechbacher Familien besteht, ist es notwendig, auch ortsbezogene Kriterien in die Entscheidung über den Verkauf der Grundstücke einfließen zu lassen. Die Grundstücke werden grundsätzlich zum vollen Preis verkauft.

Diese Leitlinien gelten für alle Bewerbungen. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Leitlinien nicht begründet.

Anmerkung: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen auf die Ergänzung der Sprachformen weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1. Bewerbungsverfahren

- 1.1 Die geplante Vergabe von Baugrundstücken nach diesen Leitlinien wird im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde bekanntgegeben mit der Aufforderung, bis zu einer bestimmten Frist Bewerbungen auf einen Bauplatz bei der Gemeinde Spechbach einzureichen.
Da mehrere Bauplätze zum Verkauf anstehen, kann der Bewerber neben dem von ihm als erstes priorisierten Platz weitere vier Alternativplätze angeben für den Fall, dass er bei ersteren nicht zum Zuge kommt (Rangfolge). Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages.
- 1.2 Für die Bewerbung ist der Bewerbungsbogen um einen gemeindeeigenen Bauplatz im Neubaugebiet „Taubenbaum“ zu verwenden. Dieser ist auf der Homepage der Gemeinde sowie im Rathaus erhältlich.
- 1.3 Die vorherige Eintragung auf der Interessentenliste bei der Gemeinde oder der Zeitpunkt des Eingangs der Interessensbekundung/Bewerbung auf einen Bauplatz bei der Gemeinde werden nicht berücksichtigt. Eine offizielle Bewerbung ist (noch) zwingend erforderlich.
- 1.4 Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.
- 1.5 Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben gegenüber der Gemeinde nachweisen. Falsche oder nicht nachgewiesene Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

- 2.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. (Groß-)Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 2.2 Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines unbebauten aber baureifen Grundstücks sind oder bereits eine Wohnimmobilie besitzen, werden bei der Auswahlentscheidung mit einem Punkteabzug belegt.

3. Grundstücksvergaben

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht begünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich (ggf. per E-Mail) informiert.

Eine Bewerbung wird nur bei Erreichen einer bestimmten Punktzahl berücksichtigt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

4. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Änderungen können noch bis zum Ende der Bewerbungsfrist berücksichtigt werden.

5. Bewerberfragebogen/ Rangfolge

Vorbemerkungen:

- Ein Antrag kann auch gemeinsam von zwei Personen gestellt werden.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere (maximal 5) Baugrundstücke bewerben.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Die Grundstücke werden in der Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen.

Es werden alle Bewerbungen ausgewertet, aber nur diejenigen beim Vergabeverfahren berücksichtigt, bei denen eine Punktzahl von mindestens 25 erreicht wird. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach, wenn der Bauplatz auf seiner Prioritätenliste stand.

Nr.	Kriterium / Beschreibung	Punktzahl
1.	Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien	
1.1	Bereits Eigentümer einer Wohnimmobilie oder eines unbebauten baureifen Grundstücks	
	Wohnimmobilie	- 20 Punkte
	Unbebautes baureifes Grundstück	- 100 Punkte
1.2	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet / Lebensgemeinschaft mit gemeinsamem Wohnsitz / Alleinerziehend / mit einem Partner erziehend	10 Punkte
1.3	Kinder	
	Die Gemeinde möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden können nur Kinder, die im eigenen Haushalt (bis zum 18. Lebensjahr) leben. Kinder durch ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monate zählen mit. Maximale Punktzahl: 30 Punkte	
	1 Kind	15 Punkte
	2 Kinder	zzgl. 10 Punkte
	3 und mehr Kinder	zzgl. 5
	Anmerkung: Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen Kindern gleichstellt.	
1.4	Schwerbehinderung / Pflegegrad	
	Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller(s) bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 80 % bzw. Pflegegrad 4	10 Punkte
	Anmerkungen: - Es werden nur die Antragsteller bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen. - Die Punktzahl 10 stellt eine maximale Punktzahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert.	
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Sozialkriterien		50 Punkte

Nr.	Kriterium / Beschreibung	Punktzahl
2.	Ortsbezug und ehrenamtliches Engagement	
2.1	Hauptwohnsitz in der Gemeinde Spechbach	
	Die Interessenten mit einem aktuellen Hauptwohnsitz in der Gemeinde sollen einen Bonus erhalten. Damit soll der Zusammenhalt und das Zusammenwachsen der Bürgerschaft von Spechbach gestärkt und gefördert werden. Es soll unterschieden werden, wie lange ein Bewerber schon im Ort wohnt. Bewerber, die in der Vergangenheit ihren Hauptwohnsitz in Spechbach hatten, werden ebenfalls berücksichtigt.	
	Derzeitiger Hauptwohnsitz pro Jahr (nur aufeinanderfolgende)	6 Punkte max. 30 Punkte
	Ehemaliger Hauptwohnsitz pro Jahr (max. 10 Jahre)	3 Punkte max. 30 Punkte
	Anmerkungen: - Nebenwohnsitz wird generell nicht berücksichtigt. - Die Addition der beiden Auswahlmöglichkeiten ist möglich, maximal sind jedoch nicht mehr als 30 Punkte zu erreichen.	
2.2	Arbeitsort in der Gemeinde Spechbach	
	Es soll nicht nur die Wohnsituation, sondern auch die Arbeitsplatzsituation Berücksichtigung finden.	
	Ab 50 % Beschäftigung	5 Punkte
	Anmerkungen: - Erst ab einem Beschäftigungsumfang von 50 % (oder mehr) werden die Punkte vergeben. - Die Punktzahl 5 stellt eine maximale Punktzahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert. - Rentner und Pensionäre werden nicht berücksichtigt.	
	Darüber hinaus möchte die Gemeinde Personen, die im Ort ein Unternehmen, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber, Geschäftsführer, oder Teilhaber betreiben, bei der Bauplatzzuweisung unterstützen. Die Person muss damit ihren Lebensunterhalt bestreiten können.	
	Selbstständige, Freiberufler, Geschäftsführer oder Teilhaber	5 Punkte
	Bei Punkt 2.2 können insgesamt maximal 5 Punkte erzielt werden.	
2.3	Ehrenamtliches Engagement	
	Unsere Gemeinde wird geprägt von den Personen, die sich zum Gemeinwohl in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich einbringen. Deshalb soll das ehrenamtliche Engagement in dieser Bewertung positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Mitglieder und Personen, welche eine herausragende oder arbeitsintensive Funktion innehaben, zusätzliche Punkte erhalten. Als ehrenamtliches Engagement werden Tätigkeiten gewertet, die in Vereinen oder Institutionen zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt werden.	
	Mitglied in einem im Vereinsregister eingetragenen örtlichen Verein oder einer (sozialen/karitativen) Institution, aktive Mitglieder der Feuerwehr oder einer Rettungsorganisation seit mindestens 3 Jahren (max. 5 Jahre)	2 Punkte pro Jahr max. 10 Punkte
	Mitglied mit einer herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in einem im Vereinsregister eingetragenen örtlichen Verein oder einer (sozialen/karitativen) Institution (z.B. Vorstandsmitglieder, Abteilungsleiter, Übungsleiter, Jugendtrainer, Betreuer)	3 Punkte pro Jahr max. 15 Punkte
	Anmerkung: Es wird nur eine Auswahlmöglichkeit berücksichtigt. Demnach stellt die Punktzahl 15 die maximale Punktzahl dar.	
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien		50 Punkte
Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl (Sozial- und Ortsbezugskriterien)		100 Punkte

6. Bestimmungen zum Kaufvertrag

- 6.1 Der/Die Antragsteller werden bei Zuteilung Vertragspartner des Kaufvertrages.
- 6.2 Der Verkaufspreis beträgt 200,00 €/m² für das voll erschlossene Grundstück.
- 6.3 Das erworbene Grundstück ist durch den Käufer innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags (bzw. sofern die Erschließung noch nicht fertiggestellt ist, ab dem Tag deren Fertigstellung) mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Bei Nichterfüllung behält sich die Gemeinde das Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis vor. Die Frist und das Rückkaufsrecht sowie Näheres werden im Kaufvertrag festgeschrieben bzw. geregelt. Ferner hält sich die Gemeinde vor, zu gegebener Zeit in begründeten Fällen eine Fristverlängerung zu erteilen.
- 6.4 Der Käufer verpflichtet sich, seine Hauptwohnung i.S.d. Meldegesetzes in dem zu errichtenden Wohnhaus zu nehmen.

7. Sonstige Bestimmungen

- 7.1 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- 7.2 Die Entscheidung des Gemeinderats ist nicht anfechtbar.
- 7.3 Bauträger, Immobiliengesellschaften, -zusammenschlüsse oder Unternehmen, die Gebäude für Dritte erstellen, sowie Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

8. Richtigkeit der Angaben

Alle für die Punkteermittlung maßgeblichen Daten sind nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß anzugeben. Falsche und unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen und weitere rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

9. Inkrafttreten

Die vorliegenden Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Taubenbaum“ der Gemeinde Spechbach wurden vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.03.2021 beschlossen und treten zum 01.04.2021 in Kraft.

Spechbach, den 11.03.2021
Werner Braun, Bürgermeister