

Richtlinie über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen im Neubaugebiet Brühl VI

Seit dem letzten Neubaugebiet in Burgstetten haben sich bezüglich der Vergabekriterien von gemeindeeigenen Bauplätzen einige entscheidende rechtliche Veränderungen ergeben.

Die Praxis, einheimische Bewerber grundsätzlich vorrangig zu bedienen, ist nicht mit EU Recht vereinbar und wurde auch in mehreren Gerichtsurteilen für rechtswidrig erklärt. Der Gemeindetag hat deshalb seinen Mitgliedern juristisch geprüfte Mustervergabekriterien an die Hand gegeben, die auch Grundlage für den vorliegenden Vorschlag der Verwaltung sind.

Vom Grundsatz her müssen bei der Vergabe von Bauplätzen neben den Kriterien mit Ortsbezug auch soziale Kriterien bewertet werden. Dabei dürfen ortsbezogene Kriterien höchstens einen Anteil von 50 % haben. Soziale Kriterien dürfen jedoch stärker gewichtet werden.

Beigefügt ist der Entwurf einer Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen. Durch die Gewichtung bei den sozialen Kriterien sollen **vor allem** junge Familien unterstützt werden, die bisher **noch kein Wohneigentum erwerben konnten**. Außerdem wird auch bei allen Bewerbern die Ausübung eines Ehrenamtes berücksichtigt. Das ehrenamtliche Engagement soll insgesamt gewürdigt und honoriert werden, unabhängig davon, wo der ehrenamtlich Tätige lebt oder das Ehrenamt ausgeübt wird.

Bei den Ortsbezugsriterien können auch sogenannte „Rückkehrer“ berücksichtigt werden. Das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde wird angerechnet und durch die zu erreichenden Punkte entsprechend belohnt.

Bei gleicher Punktzahl soll die Anzahl der Kinder als erstes entscheidendes Kriterium angewendet werden, danach die Wohnverhältnisse, also die Anzahl der Haushaltsmitglieder im Verhältnis zur Wohnfläche, die zur Verfügung steht. Als letzte Möglichkeit zur Entscheidung bei Punktegleichheit wird dann ein Losentscheid durchgeführt.

Der Gemeinderat kann festlegen, für welche Bauplätze welche Kriterien anzuwenden sind. Das bedeutet, dass zum Beispiel Bauplätze für Mehrfamilienhäuser davon ausgenommen werden können und der Gemeinderat bei diesen Plätzen gesondert über die Vergabe entscheiden kann.

Die Verwaltung schlägt folgende **Beschlussfassung** vor:

Der Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Burgstetten im Neubaugebiet Brühl VI im Ortsteil Erbsetten, wie in der Vorlage dargestellt, wird zugestimmt.

Entwurf

Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Burgstetten im Neubaugebiet Brühl VI im Ortsteil Erbsetten

Präambel

Die Gemeinde Burgstetten möchte durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten unter Beachtung der Grundsätze der Nachhaltigkeit und unter sozialen Gesichtspunkten die Entwicklung der Gemeinde fördern und Burgstetten zukunftsfähig gestalten.

Einheimischen soll die Möglichkeit gegeben werden, in der Gemeinde zu bleiben und damit die gewachsenen sozialen und familiären Strukturen zu erhalten.

Bewerber aus anderen Gemeinden sollen bei uns heimisch werden können und zum Beispiel hier ihre Familie gründen.

Die Vergabe von Bauplätzen erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung.

Die Bauplatzvergaberichtlinien mit Kriterien, der Bewertungsmaßstab und der gesamte Ablauf (Fristen und Form) werden vorab konkretisiert, beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

§1

Diese Leitlinie stellt den Rahmen des Vergabeverfahrens für private Bauvorhaben dar, innerhalb dessen der Gemeinderat über die Vergabe der Grundstücke entscheidet. Der Gemeinderat kann Grundstücke innerhalb des Baugebiets für andere Vorhaben von der Anwendung dieser Richtlinien ausnehmen und über diese grundsätzlich im Einzelfall entscheiden. Ein Rechtsanspruch gleich welcher Art kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

§2

Kommunale Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben.

Der Gemeinderat entscheidet nichtöffentlich über die Vergabe auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste.

§3

Bewerben können sich nur volljährige, natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.

Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und vergleichbare Berufsgruppen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Wer bereits Eigentümer eines Bauplatzes für Wohngebäude in Burgstetten ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Ebenso Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten.

Von den Bewerbern ist bis spätestens 4 Wochen vor dem Termin zur Beurkundung des notariellen Kaufvertrages über den Grundstückskauf eine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzkauf sowie den Bau des Eigenheims vorzulegen.

§4

Der Gemeinderat beschließt in öffentlicher Sitzung die Eröffnung des Vergabeverfahrens, die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke und die Bewerbungsfrist.

§5

Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerberfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Bewertung nach der folgenden Punktetabelle eine Platzziffer nach Höhe der Punktzahl.

Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl ist zuerst die Anzahl der Kinder entscheidend, danach das Verhältnis der Anzahl der Haushaltsmitglieder zu der zur Verfügung stehenden Wohnfläche. Danach entscheidet das Los.

1.	Soziale Kriterien		
a	Wohneigentum		
	Bewerber hat eigenes Wohneigentum	0 Punkte	
	Bewerber hat kein eigenes Wohneigentum (Eigentum eines Mitbewerbers wird angerechnet)	10 Punkte	
b	Familienstand		
	Alleinstehend	0 Punkte	
	Verheiratet, Lebensgemeinschaft, eingetragene Partnerschaft	10 Punkte	
c	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder		
	1 Kind	5 Punkte	
	2 Kinder	10 Punkte	
	3 und mehr Kinder	15 Punkte	
d	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder		
	Bis 10 Jahre	15 Punkte	
	11 – 18 Jahre	5 Punkte	
		max. 40 Punkte	
e	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen		
	Grad der Behinderung 50 - 70 % oder Pflegegrad 1,2 oder 3	5 Punkte	
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte	
		max. 15 Punkte	

f	Junge Paare		
	Bis 40 Jahre, pro Bewerber	5 Punkte	
		max. 10 Punkte	
g	<p>Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe)</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr einer Gemeinde - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritativen Einrichtung oder einer kirchlichen Organisation - Ehrenamtliches Mitglied in einem politischen oder kirchlichen Gremium <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 2 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern werden berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte) Maximal werden 5 Jahre pro Bewerber berücksichtigt</p> <p>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder - Tätigkeit als Übungsleiter (z.B. in einem Sportverein) <p>(Nachweis durch den Vereinsvorstand)</p>		max. 20 Punkte

	Soziale Kriterien	max. 120 Punkte	
2.	Ortsbezugskriterien der Bewerber		
a	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde		
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist <u>3 Punkte</u>	max. 30 Punkte	
	Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte) Maximal werden 5 Jahre pro Bewerber berücksichtigt		
b	<u>Zeitdauer seiner Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</u>		
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde <u>3 Punkte</u> . Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte) Maximal werden 5 Jahre pro Bewerber berücksichtigt	max. 30 Punkte	
c	<u>Ehrenamtliches Engagement</u> Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde		
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als <ul style="list-style-type: none"> - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritativen Einrichtung oder einer kirchlichen Organisation - Ehrenamtliches Mitglied in einem politischen oder kirchlichen Gremium erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern wer-	max. 40 Punkte	

	<p>den berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte) Maximal werden 5 Jahre pro Bewerber berücksichtigt</p> <p>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder - Tätigkeit als Übungsleiter (z.B. in einem Sportverein) (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 		
Ortsbezugs-kriterien		max. 100 Punkte	

Soweit aus der Bewerbung nicht ersichtlich, müssen die für die Bewertung maßgeblichen Kriterien bis spätestens einen Monat nach Ablauf der Bewerbungsfrist vom Bewerber nachgewiesen werden, um bei der Aufstellung der Bewerberliste Berücksichtigung zu finden.

In der Bewerberliste, die die Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderates sein wird, sind enthalten

- a) Die Bewerberdaten
- b) Die Vergabekriterien aus der Punktetabelle
- c) Die Einzelpunktzahl aus den jeweiligen Vergabekriterien
- d) Die Summe der Gesamtpunktzahl und die sich hieraus ergebende Platzziffer
- e) Der Zuteilungsvorschlag der Verwaltung

§6

Der Gemeinderat berät über die von der Verwaltung aufgestellte Bewerberliste und den Zuteilungsvorschlag nichtöffentlich.

Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.

Mit dem Kauf eines Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages beziehungsweise mit Bebaubarkeit des Baugrundstückes ein bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten und dieses Gebäude mindestens 10 Jahre ununterbrochen selbst zu bewohnen. Eine Weiterveräußerung des Grundstücks bedarf der Zustimmung der Gemeinde und kann nur erfolgen, wenn der neue Käufer alle im ursprünglichen Kaufvertrag geregelten Verpflichtungen vollumfänglich übernimmt.

Für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsfrist wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde in Abteilung Zwei des Grundbuchs eingetragen.

§7

Fällt nach dem Zuteilung-/ Verkaufsbeschluss ein Bewerber aus, z.B. weil er die Vergabekriterien nicht erfüllt, die beschlossene Zuteilung nicht akzeptiert, die Finanzierung nicht gesichert ist oder auch auf eigenen Wunsch, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in die Bewerberliste auf und werden entsprechend der nächsten Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.