

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

in der Fassung vom 22. Juli 2020

Präambel

Die Stadtverwaltung geht beim Verkauf von Wohnbaugrundstücken an Private davon aus, dass die Grundstückskäufer das erworbene Grundstück bebauen und selbst bewohnen (Eigennutzung).

Der Verkauf von Bauplätzen, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, erfolgt in der Stadt Aichtal durch die durch den Gemeinderat Aichtal aufgestellten Vergaberichtlinien. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Eine vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken ist nicht vorgesehen.

Die Stadt Aichtal verfolgt mit den Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde 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). Ziel der Bauplatzvergabe ist insbesondere die Familienförderung. Eine intakte, sozial und demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort und das Wachstum der Stadt Aichtal. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Aichtal bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Um auch den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration in der Stadt Aichtal weiter zu stärken, werden bei der Punktevergabe darüber hinaus soziale Kriterien wie die Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Aichtal wird zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in der örtlichen Feuerwehr, als Vorstandsmitglied in einem förderfähigen Verein, als Mitglied eines kirchlichen oder politischen Gremiums sowie Vorstandsmitglied in einer gemeinnützigen Institution oder Organisation in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden addiert.

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen lediglich die männliche Form verwendet.

1. Allgemeiner Grundsatz

Bauplätze können in den einzelnen Baugebieten verkauft werden, sobald der Gemeinderat den Verkaufspreis beschlossen hat.

2. Vergabeverfahren

- Vor der Ausschreibung werden nur unverbindliche Interessentenlisten ohne Bezug zu einem Bauplatz für das anstehende Baugebiet aufgenommen. Vormerkungen auf einen bestimmten Bauplatz werden nicht getätigt.
- Die Gemeinde gibt nach Feststellung des Kaufpreises einen vierwöchigen Bewerbungszeitraum für die Bauplätze eines bestimmten Baugebietes im Mitteilungsblatt der Stadt Aichtal öffentlich bekannt und veröffentlicht dies zusätzlich auf der Homepage der Stadt. Innerhalb des veröffentlichten Bewerbungszeitraums sind der Stadt Bewerbungsunterlagen mit den Angaben zu den nachfolgend bewerteten Kriterien einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung per Mail bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl werden schriftlich über das Ergebnis der Vergabe informiert.
Hinweis Datenverarbeitung: Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktvergabe und werden nicht weiter verarbeitet. Für die Erbringung von Nachweisen sollen stets Kopien vorgelegt werden. Eine Rücksendung durch die Gemeinde erfolgt nicht.
- Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt an einem gesonderten Termin, zu dem die Bewerber oder ein von Ihnen ermächtigter Vertreter erscheinen müssen. Die Bewerber dürfen bei diesem gesonderten Termin nach der Reihenfolge der erreichten Punkte im Bewerbungsverfahren einen Bauplatz aussuchen. Bei Punktgleichheit wird die Reihenfolge wie im Punktesystem vorgesehen ermittelt.
- Nach Zuteilung aller Bauplätze beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung den Verkauf der Bauplätze.
- Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Angaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
- Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach den Punktekriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtags maßgebend.

3. Vergabekriterien

Die Vergabe wird unterteilt in

- Vergabe von Bauplätzen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (diese Regelung beinhaltet auch Doppel- und Reihenhaushälften)
- Vergabe von Bauplätzen zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern

Vergabe von Bauplätzen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Vergabe dieser Bauplätze erfolgt nach einem Punktesystem.

Die einzelnen Kriterien sind:

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien:	
1.1 Familienstand	- alleinstehend - verheiratet oder eingetragene Partnerschaft nach LPartG	0 Punkte 6 Punkte
1.2 Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit HW gemeldeten tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	1 Kind 2 Kinder 3 und mehr Kinder Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet	5 Punkte 10 Punkte 15 Punkte
1.3 Alter der im Haushalt der Bewerber lebenden mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern	< 6 Jahre 6-10 Jahre 11-18 Jahre	18 Punkte 10 Punkte 8 Punkte
		Max. 54 Punkte
1.4 Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt lebenden Angehörigen	Grad der Behinderung ab 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 Grad der Behinderung ab 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte 15 Punkte
		Max. 25 Punkte
	Soziale Kriterien	Max. 100 Punkte
2.	Ortsbezugskriterien:	
2.1 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	Bewerber erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim EMA gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.	Max. 30 Punkte
2.2 Zeitdauer seit Ausübung einer	Bewerber, die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber im	

Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.	Max. 30 Punkte
2.3 Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Gemeinderats der Stadt Aichtal - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Aichtal - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein - Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe in einer sozial-karitativen Einrichtung) - Ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. 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) 	Max. 40 Punkte
Ortsbezugs-kriterien		Max. 100 Punkte

*Als aktives Ehrenamt werden folgende Tätigkeiten gewertet, die seit mindestens fünf Jahren in der Stadt Aichtal ausgeübt werden/wurden (mindestens eine Tätigkeit muss am Stichtag der Bewerbung noch ausgeübt werden.) Pro Jahr kann nur eine Tätigkeit gewertet werden. Eine Aufsummierung zwei verschiedene Tätigkeiten im selben Jahr ist somit nicht möglich.

Vergabe von Bauplätzen mit Mehrfamilienhäusern

Flächen, welche für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, sollen zunächst gegen Gebot ausgeschrieben werden. Hierbei sollen der Preis, städtebauliche Gesichtspunkte und das Gesamtnutzungskonzept eine Rolle spielen. Mit den Interessenten sollen Bietergespräche geführt werden, um den geeigneten Interessenten herauszufiltern.

4. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

5. Bauverpflichtung

Die Stadt behält sich an dem Bauplatz ein Wiederkaufsrecht gemäß § 497 ff BGB vor für den Fall, dass

- das Kaufgrundstück vor einer bezugsfertigen Bebauung weiterveräußert wird.
- nicht innerhalb von 12 Monaten, vom Vertragsschluss an gerechnet, mit einem eigenen baurechtlich genehmigten Bauvorhaben begonnen wird.
- das begonnene Bauvorhaben nicht innerhalb von 36 Monaten, vom Vertragsschluss an gerechnet, vom Bauplatzbewerber bezogen wird.
- über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren beantragt oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück eingeleitet wird.

6. Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinien treten am 01.08.2020 in Kraft.

Aichtal, den 22.07.2020

Gez. Kruß

Bürgermeister