

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken zur Wohnbebauung

Präambel

Die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach verfolgt mit den vorliegenden 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). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in Bad Peterstal-Griesbach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in Bad Peterstal-Griesbach wird 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 (Funktionsträger) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Gemeinde ihren Sitz hat, als Mitglied des Gemeinderats, Ortschaftsrats, in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr oder im Deutschen Roten Kreuz verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt 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.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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

Vergabeverfahren

1. Bevor Baugrundstücke zur Wohnbebauung zur Vergabe ausgeschrieben werden, entscheidet der Gemeinderat über das anzuwendende Vergabeverfahren. In Frage kommt dabei das Losverfahren, das Höchstgebotsverfahren oder die Vergabe nach Vergabekriterien. Sofern eine Vergabe nach Vergabekriterien erfolgen soll, ist die nachfolgende Richtlinie anzuwenden. Liegt für ein einzelnes Baugrundstück nur eine einzelne Bewerbung vor, entscheidet der Gemeinderat über den Verkauf des Bauplatzes unabhängig von der Anwendung eines Vergabeverfahrens.
2. Der Verkauf erfolgt zum Verkehrswert. Sollten die tatsächlichen Aufwendungen der Baureifmachung über dem Verkehrswert liegen, sind diese maßgebend. Der Verkaufspreis wird vom Gemeinderat beschlossen.
3. Die Vergabe wird über die Homepage der Gemeinde und das Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht und hierbei eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Eine Interessentenliste unabhängig von konkreten Bauplatzausschreibungen wird bei der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach nicht geführt.
4. Antragsteller können ausschließlich zum Zeitpunkt der Antragstellung ein oder zwei volljährige natürliche Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Jede Person darf max. einen Antrag stellen, die Bewerbung auf mehrere Bauplätze, ggf. mit Priorisierungswunsch, ist möglich. Der/die Antragsteller werden bei Zuteilung eines Bauplatzes Vertragspartner des Kaufvertrags.
5. Alle Bewerber können sich schriftlich (Brief, Fax, E-Mail oder gescanntes Schreiben, jeweils mit Unterschrift) innerhalb der Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung schriftlich oder per E-Mail bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die von den Bauplatzbewerbern zur Verfügung gestellten Daten werden nach Abschluss des Vergabeverfahrens von der Gemeinde gelöscht.
6. Mit der Bewerbung erklären die Bewerber auch, welches Grundstück von ihnen im Falle einer Zuteilung gewünscht wird, sowie welche Grundstücke ggf. alternativ in Frage kommen (in der Reihenfolge nach Priorität geordnet).
7. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeinde die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
8. Die Zuteilung erfolgt nach der gemäß Ziffer 7 ermittelten Reihenfolge nach dem Wunschgrundstück, sofern bereits vergeben nach den alternativ benannten Grundstücken. Sind alle benannten Grundstücke bereits in der Rangfolge vorausgehenden Bewerbern zugeteilt, wird der Bewerber unter Fristsetzung um Erklärung gebeten, ob und ggf. welche Alternativgrundstücke in Frage kommen. Bei fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
9. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Nach dem Gemeinderatsbeschluss haben die Bewerber innerhalb einer Frist von 1 Monat die Zuteilung schriftlich anzunehmen und den Kaufpreis sicherzustellen. Bei fruchtlosem Ablauf der Frist erlischt die Zuteilung. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern Notartermine zur Beurkundung der Grundstückkaufverträge.

Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl wird vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl mit der Zuteilung des gewünschten Bauplatzes berücksichtigt.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	10 Punkte
	Paare mit gemeinsamer Meldeadresse, Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, Alleinerziehende	20 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	15 Punkte
	2 Kinder	30 Punkte
	3 und mehr Kinder	45 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	
1.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (Partner, Eltern, Kinder, Geschwister)	
	Grad der Behinderung mind. 50 % oder ab Pflegegrad 2	15 Punkte
1.4	Bewerber, die Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstücks sind, werden von der Vergabe ausgeschlossen. Bewerber, die Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung oder eines selbstgenutzten Hauses sind, werden mit einem Punkteabzug wie folgt berücksichtigt: ETW oder Haus bis 50 qm = 0 Punkte ETW oder Haus bis 75 qm = -10 Punkte ETW oder Haus bis 100 qm = -20 Punkte ETW oder Haus über 100 qm = -30 Punkte Nachweis der Größe durch eine Bestätigung	max. -30 Punkte
Soziale Kriterien		max. 80 Punkte
2	Ortsbezugskriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten je vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte. (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte) Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen Kalenderjahren von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt.	max. 30 Punkte

	Sind die Zeiträume mit Hauptwohnsitz durch Studium oder Berufsausbildung unterbrochen, werden die Zeiträume bei der Ermittlung der Punktzahl hinzugerechnet.	
2.2	<p>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde</p> <p>– Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben erhalten für jedes volle Kalenderjahr innerhalb der vergangenen fünf Jahren ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt 1 Punkt. Unterbrechungen durch Elternzeit werden wie eine Berufstätigkeit gewertet. Ehegatten, Lebenspartner und Paare werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 1 Punkt = 5 Punkte)</p> <p>Nachweis durch Arbeitgeber-Bescheinigung</p>	max. 10 Punkte
2.3	<p>Ehrenamtliches Engagement</p> <p>Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in der Gemeinde</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr oder dem Deutschen Roten Kreuz der Gemeinde. 2. ehrenamtlich Tätiger (Funktionsträger) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, 3. Elternbeiratsvorsitzende von Schulen oder Kindergärten, 4. ehrenamtlich Tätiger (Funktionsträger) in einer sozial-karitativen Einrichtung, 5. Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach oder dem Ortschaftsrat der Ortschaft Bad Griesbach, 6. ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat), <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 3 Punkte. Engagement von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p> <p>Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter (=Funktionsträger) berücksichtigt. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden addiert.</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auszug aus dem Vereinsregister oder - Nachweis durch den Vereinsvorstand 	max. 30 Punkte
Ortsbezugskriterien		max. 70 Punkte

3	Auswahl bei Punktgleichheit
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt.

Der Gemeinderat kann in Sonderfällen aus Gründen des öffentlichen Interesses von dem Bewertungssystem abweichen.

Sicherung des Förderungszwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung (innerhalb 2 Jahre ab Kauf), Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot (20 Jahre). Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Bad Peterstal-Griesbach, 6. Juli 2021




Meinrad Baumann
Bürgermeister