Gemeinde Neustetten

Landkreis Tübingen

Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

-Bauplatzvergaberichtlinien-

Beschluss GR 18.05.2020

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Neustetten 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).

Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben.

Die nachstehenden Bauplatzvergaberichtlinien sollen zu einer gerechten und objektiven Behandlung der Bauplatzinteressenten beitragen und dazu dienen, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen. Dies stärkt die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Die Gemeinde Neustetten verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber.

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 Neustetten setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde bzw. auf Zuteilung eines Baugrundstücks oder eines bestimmten Baugrundstücks aufgrund dieser Richtlinie besteht nicht.

II. Vergabeverfahren

1. Die Bauplatzvergabekriterien werden auf der Homepage der Gemeinde Neustetten und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

2. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) innerhalb einer vom Gemeinderat festgelegten Bewerbungsfrist für die Bewerbungsverfahren bewerben.

Dabei wird vom Gemeinderat auch die Anzahl der Baugrundstücke festgelegt, welche in den einzelnen Baugebieten veräußert werden sollen.

Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Baugrundstücks im jeweiligen Baugebiet.

Soweit mehrere Baugrundstücke zum Verkauf anstehen, kann der Bewerber zusätzlich einen Alternativplatz angeben für den Fall, dass er bei dem von ihm gewählten Platz nicht zum Zuge kommt.

Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Auf Anforderung der Gemeinde müssen die Antragsteller auch die Finanzierbarkeit nachweisen.

Der Eingang einer Bewerbung wird von der Gemeinde in Textform bestätigt.

Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss.

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus.

   Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

   Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Neustetten nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Neustetten unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

   Die Baugrundstücke werden i.d.R. an die Antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchsten Punktzahlen erreichen.
   Dies bedeutet, dass sich die Reihenfolge für die Vergabe der Baugrundstücke nach der erreichten Punktzahl richtet.

   Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet über die Reihenfolge das Los.

   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.

4. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert.

Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie den Bauplatz erwerben wollen.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.

Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

5. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze.

   Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

   Der notarielle Kaufvertrag muss innerhalb von 3 Monaten nach der Zusage abgeschlossen werden.

   Erfolgt die Vertragsbeurkundung nicht innerhalb dieser Frist aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. der Antrag und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

   Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

III. Zugangsvoraussetzungen

Es können sich nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

(Ehe-)Paare, Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

Es genügt, wenn einer der beiden Bewerber (Antragsteller) die unter Ziffer III angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Eine Person darf (auch zusammen mit einer anderen Person) nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere (maximal zwei) Baugrundstücke bewerben. Die Priorität ergibt sich aus der Reihenfolge der im Antrag genannten Baugrundstücke.

Personen, die

- bereits in der Vergangenheit ein gemeindeeigenes Baugrundstück der Gemeinde Neustetten erhalten haben,

- in den letzten zwei Jahren bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks sind, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann,

- bereits über ausreichendes Wohneigentum verfügen
  (Ausreichendes Wohneigentum: 1 Person 60 qm, 2 Personen 80 qm,
  jede weitere Person 15 qm)

sind nicht antragsberechtigt bzw. werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

IV. Vergabekriterien/Punktesystem

Allgemeine Hinweise:

Gerade junge Menschen und Familien mit mehrjähriger Bindung und Bezug zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Neustetten bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Da die sozialen Ziele sowie das Ziel der Stärkung der örtlichen und sozialen Gemeinschaft gleichberechtigt nebeneinander stehen sollen, wurde bei den kinderbezogenen Wertungskriterien eine Kappungsgrenze von max. drei berücksichtigungsfähigen Kindern festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass sich die Vergabe im Wesentlichen nur über die Anzahl der Kinder entscheidet.

Auch Menschen mit Behinderung und Menschen mit pflegebedürftigen Angehörigen, sollen bei der Vergabe besondere Berücksichtigung finden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Neustetten wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei spielt die Gemeinde, in welcher die ehrenamtliche Funktion ausgeübt wird, keine Rolle.

Bei (Ehe-)Paaren, Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird nur diejenige/derjenige mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Die maximale Punktzahl die erreicht werden kann, beträgt bei den Ortsbezugskriterien **50 Punkte** und bei den **sozialen Kriterien 75 Punkte**. Insgesamt können somit **125 Punkte** erreicht werden.

4.1 Ortsbezugskriterien (*maximal mögliche Punktzahl: 50* Punkte)

4.1.1. Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde

- Zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens fünf vollen und ununterbrochenen Kalenderjahren gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde Neustetten: **40 Punkte**
  oder alternativ:
- Zu einem früheren Zeitpunkt gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde Neustetten über eine ununterbrochene Dauer von mindestens zehn vollen und ununterbrochenen Kalenderjahren: **35 Punkte**

Bei der Ermittlung der möglichen Punkte wird bei Ziff. 4.1.1. nur die Voraussetzung mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

maximal mögliche Punktzahl bei Ziffer 4.1.1.: 40 Punkte

4.1.2. Verwandtschaft

- Der Bewerber verfügt über Verwandtschaft in gerader Linie (bis 2. Grad), die zum Zeitpunkt der Antragstellung seit fünf Jahren ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Neustetten hat: **10 Punkte**

maximal mögliche Punktzahl bei Ziffer 4.1.2.: 10 Punkte

4.2. Soziale Kriterien (*maximal mögliche Punktzahl: 75* Punkte).

4.2.1. Familienstand/Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt des Bewerbers

- ❖ Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft: **15 Punkte**

- ❖ Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird: **10 Punkte (max. 3 Kinder, max. 30 Punkte)**

Maximal mögliche Punktzahl bei Ziffer 4.2.1.: 45 Punkte

4.2.2 Behinderung und/oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

- ❖ Grad der Behinderung 50 oder mehr: **10 Punkte**

und/oder

- ❖ Pflegegrad 2 oder mehr: **10 Punkte**

Maximal mögliche Punktzahl bei Ziffer 4.2.2.: 20 Punkte

4. 3. Ehrenamtliches Engagement

- ❖ Für eine besondere ehrenamtliche Tätigkeit eines Bewerbers (Sonderaufgabe) beispielsweise als:

  - Mitglied des Gemeinderats
  - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr und in besonderer Funktion,
  - ehrenamtlich Tätiger in der Vorstandschaft in einem gemeinnützigen Verein,
  - ehrenamtlich Tätiger der Vorstandschaft in einer sozial-karitativen Einrichtung,

  erhält der Bewerber für eine zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 10 Jahren andauernde Tätigkeit **10 Punkte.**

  Mehrere ehrenamtliche Funktionen/Tätigkeiten werden nicht addiert.

Maximal mögliche Punktzahl bei Ziffer 4.3. : 10 Punkte

V. Sonstige Hinweise

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen.

Die Kaufpreise für die Baugrundstücke werden für die jeweiligen Baugebiete vom Gemeinderat festgelegt.

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 Neustetten zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung, sowie Veräußerungsverbot und Nachzahlungsverpflichtung.

Die Übergabe von Baugrundstücken erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

VI. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 18. Mai 2020 beraten und beschlossen.

Die Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Mit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen tritt die bisherige Regelung vom 12.07.2010 außer Kraft.

Neustetten, 18. Mai 2020

Gunter Schmid
Bürgermeister