

Vergaberichtlinien für kommunale Bauplätze der Ortsgemeinde Herxheimweyher

Präambel

Diese Bauplatzvergaberichtlinien legen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für den Bau selbstgenutzter Eigenheime in der Gemeinde Herxheimweyher fest. Um die Vergabe von Bauplätzen transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, erfolgt die Vergabe unter Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale Kriterien und ortsgebundene Kriterien gleichwertig gewichtet.

Im Rahmen der Vergaberichtlinien werden Ortsansässige im besonderen Maße berücksichtigt. Durch die besondere Berücksichtigung eines bestimmten Anteils ortsansässiger Bürger/innen bei der Vergabe der Bauplätze soll ein stabiles Umfeld zur Integration neu hinzukommender Bürger/innen im Baugebiet erreicht werden. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart zu erhalten. Die Eigenart und gewachsene Bevölkerungsstruktur des ländlichen Raums soll im Sinne des Gemeindewohls erhalten und entwickelt werden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Herxheimweyher wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dieses Engagement befürwortet die Gemeinde, weshalb ehrenamtliches Engagement im Rahmen der Vergaberichtlinien besonders berücksichtigt wird.

Persönlich herausfordernde Situationen sollen im Rahmen der Bauplatzvergabe gewürdigt werden, weshalb Alleinerziehende oder Bewerber bzw. im Haushalt lebende Angehörige mit Beeinträchtigung bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt werden.

Die Gemeinde möchte Familien die Möglichkeit eröffnen, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben. Familien soll ein attraktiver Lebensort geboten werden, der auch durch das Vorhalten einer modernen Kindertagesstätte gesichert wird und die Zielsetzung der Gemeinde bekräftigt.

Gender-Erklärung

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung und einer besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Vergaberichtlinien die männliche Sprachform angewendet. Dies soll keine Benachteiligung des weiblichen oder diversen Geschlechts darstellen, sondern als geschlechtsneutral verstanden werden.

1. Vergabeverfahren

Bei Veröffentlichung der Bauplatzvergabe auf der Homepage und dem Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Herxheim wird eine Bewerbungsfrist von 8 Wochen festgesetzt (Antragsfrist). Das Interesse muss der Ortsgemeinde über ein Online-Formular auf der Homepage bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden.

Im Namen und Auftrag der Ortsgemeinde Herxheimweyher führt die Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim die Verwaltungsgeschäfte und nimmt die Auswertung der eingereichten Bewerbungsunterlagen im Hinblick auf die von der Gemeinde getroffenen Vergaberichtlinien vor.

Die Verbandsgemeindeverwaltung ermittelt anhand der Angaben und Nachweise den Punktwert der einzelnen Bewerber und erstellt eine Rangliste der Bewerbungen.

Derjenige Bewerber mit dem höchsten Punktwert erhält das Erstauswahlrecht in Bezug auf die im Gemeindeeigentum stehenden Bauplätze. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert entscheidet das Los.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Antragsfrist. Bis zum Ablauf der Antragsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung, werden berücksichtigt, sofern diese innerhalb der Antragsfrist durch den Bewerber mitgeteilt werden.

Die Bewerber, die einen Zuschlag erhalten, müssen innerhalb von 4 Wochen nach erteilter Zusage schriftlich die Annahme des Bauplatzes mitteilen und eine Finanzierungsbestätigung der Bank vorlegen. Sollte eine Annahme nicht fristgerecht erfolgen, die Finanzierung scheitern oder der Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurückziehen, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach und hat die Zuschlagsmöglichkeit.

Werden in der ersten Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben, ist die Ortsgemeinde Herxheimweyher berechtigt, einen bedingungsfreien Verkauf der restlichen Parzellen zum Höchstgebot vorzunehmen.

2. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen.
- Bei zwei gemeinsamen Antragsstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragsstellern die höhere Punktezahl erzielt.

3. Punktekatalog

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

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 Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Nr. 2 erfüllt haben.

Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien, als Voraussetzung für die Bewerbung, auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden. Die Ausgangsvoraussetzung ist, dass 50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich Wohnsitz und ehrenamtliches Engagement mehr als 50 % der Punkte zu erhalten. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 200 Punkte.

Punktekatalog:

1. Soziale Kriterien

1.1 Familiäre Situation

(Nachweis durch Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde/Meldebescheinigung)

Alleinerziehend (mit Sorgerecht und Aufenthaltsbestimmungsrecht) 10 Punkte

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft /
Paare mit gleicher Wohnanschrift 20 Punkte

(maximal 20 Punkte)

1.2 Kinder

(Nachweis durch die jeweilige Geburtsurkunde oder Adoptionspapiere/ Nachweis über Pflegeverhältnis auf Dauer)

Je Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und für welches der Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers tatsächlich Kindergeld berechtigt ist.

Für das erste und zweite Kind je 20 Punkte

Für das dritte Kind 10 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (Zwillinge = 2, Drillinge = 3).

(maximal 50 Punkte)

1.3 Ehrenamtliche Tätigkeit in einer Hilfsorganisation

(Nachweis durch eine Bescheinigung der Organisation)

Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einer Hilfsorganisation, z.B.: Freiwillige Feuerwehr, Deutsches Rotes Kreuz, THW, etc. 20 Punkte

Der aktive Dienst muss mindestens seit 3 Jahren bestehen. Eine ehrenamtliche Tätigkeit in der örtlichen Feuerwehreinheit Herxheimweyher wird an dieser Stelle berücksichtigt und nicht unter Position 2.2.

(maximal 20 Punkte)

1.4 Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. die im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil)

(Nachweis durch Behindertenausweis, Bescheinigung der Pflegeversicherung)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 10 Punkte

(maximal 10 Punkte)

Maximale Punktzahl soziale Kriterien 100 Punkte

2. Wohnsituation und Ehrenamt

2.1 Hauptwohnsitz

(Nachweis durch das Einwohnermeldeamt (Meldebescheinigungen))

Bewerber wohnt oder wohnte mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Ortsgemeinde 60 Punkte

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt. *(maximal 60 Punkte)*

2.2 Ehrenamtliche Tätigkeit in der Ortsgemeinde

(Nachweis durch eine Bescheinigung des jeweiligen Vereins)

Aktive Funktion in einem Verein mit Hauptaktivität in der OG Herxheimweyher als gewählter Vorsitzender, stellv. Vorsitzender, Abteilungsleiter, Schriftführer, Kassierer, Trainer, o. ä. tätig

je Verein 20 Punkte

Mitglied in einem Verein mit Hauptaktivität in der OG Herxheimweyher (nicht in zuvor genannter Funktion, sondern reine Mitgliedschaft)

je Verein 10 Punkte

Die aktive Funktion bzw. die Mitgliedschaft muss mindestens seit 3 Jahren bestehen.

Bewerber ist oder war mind. 5 Jahre Mitglied im Ortsgemeinderat oder einem Ausschuss der Ortsgemeinde Herxheimweyher

10 Punkte

(maximal 40 Punkte)

Maximale Punktzahl Wohnsituation und Ehrenamt 100 Punkte

3. Abzug für Wohneigentum in der Gemeinde Herxheimweyher

(schriftliche Erklärung der Bewerber als Nachweis)

Bewerber die zu einem früheren Zeitpunkt bereits einen gemeindeeigenen Bauplatz erhalten haben.

- 20 Punkte

Bewerber, die bereits Wohneigentum in angemessener Größe in der Gemeinde haben.

- 20 Punkte

Als angemessen gilt:

- mind. 45 m² für die Nutzung durch 1 Person
- mind. 60 m² mit mind. 2 Wohnräumen für die Nutzung durch 2 Personen
- mind. 75 m² mit mind. 3 Wohnräumen für die Nutzung durch 3 Personen
- mind. 90 m² mit mind. 4 Wohnräumen für die Nutzung durch 4 Personen

Je weitere Person ist ein Zuschlag von 15 m² und ein weiterer Wohnraum anzusetzen.

(maximaler Abzug 40 Punkte)

Sonstige Bestimmungen

Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf die Vergabe eines bestimmten Grundstücks. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

4. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Vertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:

Bauverpflichtung und Eigennutzungspflicht:

Das Grundstück muss innerhalb von fünf Jahren ab Kaufdatum mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut und selbst bezogen werden. In vorgenanntem Zeitraum muss die Anmeldung des Erstwohnsitzes an der erworbenen Adresse erfolgt sein.

Veräußerungsverbot und Bauverpflichtung:

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Ortsgemeinde, das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist. Mit Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses gilt auch die Bauverpflichtung als erfüllt.

Rückübertragungsanspruch der Ortsgemeinde:

Im Falle der Zuwiderhandlung gegen eine dieser Verpflichtungen, kann die Ortsgemeinde die Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf sich verlangen. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für die Ortsgemeinde nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehendes Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der frühere Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür ein Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, eine Verzinsung erfolgt nicht.

Ein Rückübertragungsanspruch für die Ortsgemeinde besteht ebenfalls, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Antragsstellung herauskommt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.

Der Rückübertragungsanspruch der Ortsgemeinde ist durch eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Die Ortsgemeinde wird mit ihrem Recht jedoch selbstredend hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Die Gemeinde übt ihr Ermessen bei der Entscheidung, ob sie die Rückübertragung beansprucht, pflichtgemäß aus (insbesondere unter Beachtung des Verhältnismäßigkeits- und Gleichheitsgrundsatzes), und berücksichtigt dabei auch angemessen berechnete Interessen des Erwerbers. Über die Ausübung der Rechte im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

5. Schlussbestimmungen

Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

6. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Ortsgemeinde Herxheimweyher treten am XX.XX.XX in Kraft, frühestens jedoch mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung.