



Vergaberichtlinien über die Vergabe von Bauplätzen 2024

Hinweis: Die männliche Form wird zur textlichen Vereinfachung verwendet und bezieht die weibliche Form mit ein.

Präambel:

Die Gemeinde Elchesheim-Illingen 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 und die Bebauung zu finanzieren. 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 der Gemeinde Elchesheim-Illingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die Gemeinschaft innerhalb der Gemeinde wird getragen von Menschen, die sich ehrenamtlich engagieren und genau das soll sich bei der Vergabe von Bauplätzen innerhalb der Gemeinde begünstigend auswirken. Konkret sollen Bürger, die als Funktionsträger in eingetragenen Vereinen, in einem sozial-karitativen Verein oder einer kirchlichen Organisation tätig sind, die Mitglieder im Gemeinderat sind oder sich in den vergangenen fünf Jahren bei der freiwilligen Feuerwehr Elchesheim-Illingen oder dem Deutschen Roten Kreuz (Ortsverein Elchesheim-Illingen/Bietigheim) 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 Vergabekriterien für Bauplätze der Gemeinde Elchesheim-Illingen richten sich nach den EU-Kautelen und werden zukünftig auch auf Basis der Rechtsentwicklungen, sowohl auf Bundes-, Landes oder EU-Ebene, weiter fortgesetzt.

Ein Rechtsanspruch auf einen Grunderwerb von der Gemeinde kann durch diese Richtlinien nicht abgeleitet werden.

§ 1 Vergabeverfahren

1. Als ersten Schritt muss der Gemeinderat über das anzuwendende Vergabeverfahren entscheiden, bevor die Baugrundstücke für eine Bebauung zur Vergabe ausgeschrieben werden können. Folgende Verfahren können hierbei zum Einsatz kommen:
 - a. Losverfahren
 - b. Höchstgebotverfahren
 - c. Vergabe nach VergabekriterienErfolgt eine Vergabe nach Punkt c), so ist diese nachfolgende Richtlinie für das Verfahren anzuwenden. Werden Grundstücke für öffentliche Zwecke, vorrangig für den sozialen Wohnungsbau, benötigt, behält die Gemeinde Elchesheim-Illingen es sich vor, diese Grundstücke von der Vergabe auszuschließen oder für solche Zwecke an Dritte vorher zu vergeben.
2. Ein Verkauf kann nicht unter Verkehrswert erfolgen. (§ 92 Abs. 1 GemO). Der Verkaufspreis wird vom Gemeinderat festgelegt, bevor die Baugrundstücke ausgeschrieben werden.
3. Die Vergabe ist öffentlich auf der Homepage der Gemeinde und im Gemeindeanzeiger bekannt zu machen. Die Bewerbungsfrist dauert mindestens sechs Wochen. Die Gemeinde Elchesheim-Illingen führt keine Interessentenliste unabhängig von konkreten Bauplatzausschreibungen.
4. Bei den Antragsstellern handelt es sich ausschließlich um eine oder zwei volljährige natürliche Personen. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Jede Person darf nur einen einzigen Antrag stellen und es kann auch nur ein einziger Bauplatz erworben werden. Antragssteller können sich jedoch auf mehrere Bauplätze bewerben. Wird ein Bauplatz zugeteilt, so wird automatisch der Antragssteller zum Kaufvertragspartner.
5. Bewerbungen erfolgen innerhalb der Frist schriftlich durch Brief, Fax, E-Mail oder durch ein gescanntes Dokument mit Unterschrift und den erforderlichen Nachweisen im Original. Die Gemeindeverwaltung bestätigt, schriftlich oder per E-Mail, den Eingang der Bewerbung. Sind die Unterlagen unvollständig, so ist der Bewerber automatisch vom Verfahren ausgeschlossen. Außerdem haben alle Bewerber bei Abgabe der Unterlagen die Richtigkeit und Vollständigkeit zu versichern.
6. Durch die Abgabe der Bewerbung erklärt der Bewerber automatisch, welches Grundstück im Falle einer Zuteilung gewünscht ist und welche alternativ in Frage kommen könnten. Dazu sind die Grundstücke entsprechend der Prioritäten in der richtigen Reihenfolge aufzulisten.

7. Ist die Bewerbungsfrist abgelaufen, so wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingereichten und vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Hilfe der Bauplatzvergabekriterien aus. Alle zugelassenen Bewerber werden dann nach ihrer erreichten Punktzahl in eine entsprechende Reihenfolge gebracht.
8. Anschließend erfolgt eine Zuteilung der Grundstücke, gemäß der Reihenfolge aus Nr. 7, nach den Wunschgrundstücken. Ist das Wunschgrundstück durch eine höhere Punktzahl schon an einen anderen Bewerber vergeben, so wird das als Alternative genannte Grundstück vergeben. Sollten alle aufgelisteten Grundstücke des Bewerbers bereits anderen Bewerbern, die in der Rangfolge eine höhere Punktzahl haben, zugewiesen sein, wird durch die Gemeinde innerhalb einer festgesetzten Frist um Erklärung gebeten, ob und ggf. weitere Alternativgrundstücke in Frage kommen können. Läuft diese Frist ab, ohne eine abgegebene Erklärung durch den Bewerber, gilt die Bewerbung automatisch als zurückgenommen.
9. Wurden alle Bauplätze zugewiesen, berät und beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Nach dem Beschluss des Gemeinderats haben die Bewerber eine Frist von drei Monaten um die Zuteilung schriftlich anzunehmen und den Kaufpreis sicherzustellen. Bleibt die schriftliche Annahme seitens des Bewerbers aus, so gilt die Zuteilung als erloschen. Kommt die Zuteilung vollständig zustande, so vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern Notartermine, um die Grundstücksverkäufe zu beurkunden.

§ 2 Auswahlkriterien und die Gewichtung nach Punkten

Im Folgenden ist die Auswahltabelle mit der Gewichtung nach Punkten und allen angewendeten Auswahlkriterien. Der Bewerber, der anhand dieser Tabelle die höhere Punktzahl erreicht, wird vorrangig im weiteren Verfahren behandelt, als ein Bewerber mit geringerer Punktzahl bei der Zuteilung des gewünschten Bauplatzes.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
1	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	10 Punkte
	Paare mit gemeinsamer Meldeadresse, Verheiratete, 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	20 Punkte
	2 Kinder	40 Punkte
	3 Kinder und mehr	60 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 und/oder Pflegegrad ab 2	10 Punkte
1.4	Eigentum innerhalb der Gemeinde	
	Bewerber, die Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstücks sind, werden von der Vergabe ausgeschlossen.	
	Bewerber, die Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses sind, werden mit einem Punkteabzug für Wohnfläche nach DIN 277 wie folgt berücksichtigt:	
	ETW oder Haus bis 50 qm = 0 Punkte	Max. -30 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 Fläche erfolgt durch eine Bestätigung		
Soziale Kriterien		Max. 90 Punkte

2	Ortsbezugs-kriterien	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist	
	<p>Bewerber (Alleinstehende oder Paare) erhalten je vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet 2 Punkte.</p> <p>Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen Kalenderjahren von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt</p> <p>(z. B. 8 + 6 Jahre => 10 Jahre x 2 Punkte = 20 Punkte)</p> <p>Sind die Zeiträume mit Hauptwohnsitz durch Studium oder Berufsausbildung unterbrochen, werden die Zeiträume bei der Ermittlung der Punktzahl hinzugerechnet.</p>	Max. 20 Punkte
2.2	Ortsbezug der Bewerber durch Geburt, Kindergartenbesuch, Schulbesuch	

	<p>oder Aufwachsen im Gemeindegebiet</p> <p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet als Kinder bzw. Jugendliche in einem zusammenhängenden Zeitraum von 15 Jahren hatten, erhalten 10 Punkte. Berücksichtigt werden Zeiträume bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres.</p> <p>Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt, deshalb ist bei Paaren ist nur der Ortsbezug einer Person erforderlich.</p> <p>(z.B. 18+21 Jahre => 10 Punkte; 18+4 Jahre => 10 Punkte)</p>	<p>Max. 10 Punkte</p>
2.3	<p>Ehrenamtliches Engagement; Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in der Gemeinde</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Elchesheim-Illingen oder dem DRK (Ortsverein Elchesheim-Illingen / Bietigheim) • Vorstandsmitglied gem. § 26 BGB in einem eingetragenen Verein in Elchesheim-Illingen • Elternbeiratsvorsitzende im Kindergarten oder der Schule • Mitglied des Gemeinderats oder einem ähnlichen Gremium zur Leitung einer Kirchengemeinde <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr einer ehrenamtlichen Tätigkeit 3 Punkte. Die gleichzeitige Ausübung mehrerer Ehrenämter im gleichen Jahr wird nur einmalig berücksichtigt.</p> <p>Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p> <p>Die ehrenamtliche Tätigkeit ist durch geeigneten Nachweis zu belegen.</p>	<p>Max. 30 Punkte</p>
Ortsbezugskriterien		Max. 60 Punkte

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt.

In Sonderfällen kann der Gemeinderat zur Wahrung des öffentlichen Interesses von einem derartigen Bewertungssystem absehen.

§ 3 Familienförderung

Die Gemeinde Elchesheim-Illingen betreibt eine aktive Familienförderung.

Für jeden Bauplatz der Gemeinde kann ein Familienrabatt in Höhe von 4.000 € je kindergeldberechtigtem Kind der Bauplatzbewerber gewährt werden, innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss. Der Kaufpreis vermindert sich zum Vertragsabschluss um jedes zu diesem Zeitpunkt kindergeldberechtigte Kind. Für jedes innerhalb von zwei Jahren neu geborene Kind wird auf Antrag durch die Bauplatzbewerber der Kinderrabatt von der Gemeinde nachträglich gewährt.

Schwangerschaften ab der 12. Woche werden auf Nachweis berücksichtigt.

§ 4 Sicherung des Förderzwecks

Für den Abschluss des Kaufvertrages wird auf die gemeindeeigenen Musterverträge zurückgegriffen. Diese werden durch die Gemeinde immer an neue Sachlagen, neu Erkenntnisse oder eine geänderte Rechtsprechung angepasst. Maßgebend für den betreffenden Einzelfall ist immer der notariell beurkundete Vertrag. Nach Abschluss des Kaufvertrags ist jeder Käufer verpflichtet, gegenüber der Gemeinde auch weitere Verpflichtungen anzunehmen und umzusetzen. Zu diesen Verpflichtungen gehören unter anderem die Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren ab Kauf des Grundstücks, die Verpflichtung zur Eigennutzung und ein Veräußerungsverbot für die nächsten 10 Jahre ab Kauf. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Elchesheim-Illingen, den 06.02.2024



Rolf Spiegelhalder
Bürgermeister

Bereitstellungstag auf der Homepage 20.02.2024
--