

Kriterien für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Eschle“ – 2. Bauabschnitt, Gemeinde Hohentengen

Die Vergabe und der Verkauf von kommunalen Wohnbauplätzen soll für das Baugebiet „Eschle“ – 2. Bauabschnitt in Hohentengen durch vom Gemeinderat aufgestellte Vergaberichtlinien erfolgen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien samt dem zugehörigen Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern transparent zu gestalten und zu vereinfachen. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung und den Erwerb eines kommunalen Bauplatzes besteht grundsätzlich nicht.

Die Gemeinde verkauft die Grundstücke zum vollen Wert. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht.

Die Gemeinde Hohentengen verfolgt mit den Bauplatzvergabekriterien das Ziel, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu stärken. Insbesondere jungen Familien mit Kindern soll eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde ermöglicht werden, da diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärken (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Junge Familien mit einer langjährigen Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind im Hinblick auf Bewerberlage und das verfügbare Angebot an Bauplätzen auf Vergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in ihrer Heimatgemeinde sesshaft bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Um den Zusammenhalt und die Integration in der Gemeinde weiter zu stärken, werden bei der Punktevergabe darüber hinaus soziale Kriterien wie die Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Antragstellers oder im Haushalt lebender Angehöriger besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft einer Gemeinde wird stark geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Daher sollen Bürger, welche sich aktuell in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr ehrenamtlich einbringen und in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Die Entwicklung einer Gemeinde ist unter anderem auch von einem leistungsfähigen Gewerbe abhängig, welches Arbeitsplätze für die Bevölkerung zur Verfügung stellt. Personen, die in der Gemeinde eine Firma, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber/in, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in im Haupterwerb betreiben, sollen daher bei der Bauplatzzuweisung besonders berücksichtigt werden.

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.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

1.1 Antragsteller können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Eine Person darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Der Antrag kann bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften gemeinsam für einen Bauplatz gestellt werden. Unter einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft wird in diesen Richtlinien eine Lebensgemeinschaft verstanden, die auf Dauer angelegt ist, daneben keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander in den Not- und Wechselfällen des Lebens begründen.

2. Vergabeverfahren

2.1 Die Gemeinde gibt einen mindestens vierwöchigen Bewerbungszeitraum für die Bauplätze eines Baugebietes im Amtsblatt öffentlich bekannt und veröffentlicht diesen zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde.

Innerhalb des veröffentlichten Bewerbungszeitraums sind der Gemeinde Bewerbungsunterlagen schriftlich oder per E-Mail 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.

2.2 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums ermittelt die Gemeindeverwaltung anhand der Angaben in dem Bewerbungsformular die Punkte der einzelnen Bewerber und ordnet diese anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber.

Hinweis zur Datenverarbeitung:

Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktvergabe und werden nicht weiterverarbeitet. Gegebenenfalls erforderliche Nachweise sind der Bewerbung in Kopie beizulegen, da eine Rücksendung durch die Gemeinde nicht erfolgt.

2.3. Zur Vergabe der Bauplätze werden in der ermittelten Reihenfolge aufsteigend ebenso viele Bewerber wie Bauplätze zu vergeben sind zu einem Vergabetermin eingeladen. Bei diesem Termin wird die abschließende Reihenfolge (Scoring) für die Vergabe der Bauplätze mittels Losverfahren ermittelt. Anhand des abschließenden Scorings legen sich die Bewerber in aufsteigender Reihenfolge in dem Vergabetermin auf einen von ihnen zu erwerbenden Bauplatz fest.

2.4. Sofern im Rahmen eines ersten Vergabetermins nicht alle Bauplätze vergeben werden können bzw. einzelne bereits vergebene Bauplätze von Bewerbern wieder zurückgegeben werden, finden weitere Vergaberunden mit dem unter Ziff. 2.2 und 2.3 genannten Verfahren statt. Steht hierbei nur ein Bauplatz zur weiteren Vergabe an, entfällt die Anberaumung eines Vergabetermins.

2.5 Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Angaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

2.6 Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach den Punktkriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtags maßgebend.

2.7 Bewerber, die einen bereits ausgewählten Bauplatz an die Gemeinde zurückgeben, sind von der weiteren Vergabe für dieses Baugebiet ausgeschlossen.

3. Bauverpflichtung, Weiterveräußerungsverbot

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bauplatzbewerber kaufvertraglich verpflichtet,

3.1 das Baugrundstück vor Fertigstellung der Bebauung nicht weiterzuveräußern

3.2 innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Kaufvertragsschluss mit der Bebauung des Grundstücks zu beginnen und das Bauvorhaben binnen weiterer drei Jahre nach Baubeginn fertigzustellen.

4. 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 aufgestellte Kriterienkatalog orientiert sich sehr eng an den Muster-Bauplatzvergabekriterien, die auf Grundlage der EU-Kautelen vom Gemeindefesttag aufgestellt wurden. Hierdurch kann aus Sicht der Verwaltung das höchste Maß an Rechtssicherheit bei der Anwendung der Vergaberichtlinien gewährleistet werden.

Folgende Grundsätze wurden bei der Aufstellung berücksichtigt:

- Die Punkte, die für Ortsbezugskriterien vergeben werden, dürfen höchstens 50% der Gesamtpunktzahl ergeben.
- Für Kriterien, bei deren Bewertung die Zeitdauer ausschlaggebend für die Höhe der Bepunktung ist, muss sichergestellt sein, dass die Höchstpunktzahl nach einer Dauer von maximal 5 Jahren erreicht wird.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
	Beschreibung	
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, nichteheliche Lebensgemeinschaft, alleinerziehend	15 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 und mehr Kinder	15 Punkte
	Anmerkung: - Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen gemeinsamen Kindern gleichgestellt	
1.3	Schwerbehinderung / Pflegegrad	
	Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 80 bzw. Pflegegrad 4	20 Punkte

	Anmerkung: - Es werden nur die Antragssteller bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen - Die Punktezahl 20 stellt eine maximale Punktezahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert.	
Maximal erreichbare Punktezahl bei den Sozialkriterien		50 Punkte
2. Ortsbezugskriterien		
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde 5 Punkte. Bewerber/innen, die in der Vergangenheit ihren Hauptwohnsitz in Hohentengen hatten, werden ebenfalls berücksichtigt.	
	Bei zwei gemeinsamen Antragsstellern wird die Punktezahl der	
	Hauptwohnung pro Jahr (max. 5 Jahre)	5 Punkte (max. 25 Punkte)
2.2	Gewerbetreibende und Arbeitgeber in Hohentengen	
	Bewerber, die in der Gemeinde eine Firma, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber/in, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in im Haupterwerb betreiben. Von der entsprechenden gewerblichen Tätigkeit muss der Bewerber seinen Lebensunterhalt bestreiten können.	
	- Selbstständige, Freiberufler, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in	5 Punkte
	- Selbstständige, Freiberufler, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in mit mindestens 5 vollzeitäquivalent angestellten Arbeitnehmern	10 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement, Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde	
	Bewerber, welche in den vorangegangenen fünf Jahren eine herausragende oder arbeitsintensive Funktion in einem Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Gruppe, die in der Gemeinde ihren Sitz hat sowie in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr oder im Gemeinderat innehaben. Als ehrenamtliches Engagement werden dabei Tätigkeiten in der engeren Vorstandschaft (Vorsitzender, stv. Vorsitzender, Kassier, Schriftführer), als Übungsleiter oder Betreuer berücksichtigt.	
	Die ehrenamtliche Tätigkeit muss aktiv ausgeübt werden bzw. darf diese nicht länger als zwei Jahre vor Abgabe der Bewerbung beendet worden sein.	
	Pro Jahr der Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit erhält der Bewerber 3 Punkte. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Institution können nicht addiert werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen / Institutionen werden hingegen addiert.	
	Bei zwei gemeinsamen Antragsstellern wird die Punktezahl der Partner kumuliert berücksichtigt.	

	In Summe können maximal 15 Punkte erreicht werden.	
	Mitglied/ehemaliges Mitglied mit einer herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in einem Verein oder einer Institution	3 Punkte/Jahr (max. 15 Punkte)
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien		50 Punkte
Maximale Gesamtpunktzahl		
		100 Punkte

5. Schlussbestimmungen

5.1 Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung und den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

5.2 Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.11.2022 beschlossen. Sie treten mit diesem Datum in Kraft und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Hohentengen, 16.11.2022

gez.
 Peter Rainer
 Bürgermeister