

Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken im Baugebiet „Auf der Leiten“

Einleitung

Die Gemeinde Roßhaupten beabsichtigt die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Auf der Leiten“. Der hohe Flächenverbrauch für Siedlung, Verkehr und Infrastruktur und die damit einhergehenden Vorgaben der Landesplanung verpflichten die Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem hat die Innenentwicklung aufgrund der bereits vorhandenen Leerstände in der bestehenden Ortslage Vorrang vor einer weiteren Erschließung mit Baugebieten. Die im Bereich des Baugebietes „Auf der Leiten“ entstehenden kommunalen Bauplätze sollen daher längerfristig nach objektiven Kriterien vergeben werden. Dazu wird ein zweistufiges Vergabemodell angewendet, welches zum einen die grundsätzliche Zulässigkeit einer Bewerbung klärt und zum anderen über einen Kriterienkatalog mit Punkten die Reihenfolge der Vergabe festlegt. Zudem sind von allen Bewerbern darüber hinausgehende sonstige Bedingungen einzuhalten.

Die Gemeinde Roßhaupten behält sich zudem vor, die insgesamt im Baugebiet „Auf der Leiten“ zur Verfügung stehenden kommunalen Bauplätze in zwei getrennten Abschnitten zu vergeben.

An die berechtigten Bewerber werden dazu gegen eine Schutzgebühr (15,00 €) Unterlagen zum Bebauungsplan sowie Fragebögen ausgegeben, die innerhalb von 8 Wochen nach Zugang ausgefüllt und mit den entsprechenden Nachweisen versehen bei der Gemeinde einzureichen sind. Aufgrund der im Fragebogen gemachten Angaben werden entsprechende Punkte vergeben. Damit ergibt sich eine Rangreihe der berechtigten Bewerber für die Auswahl eines Platzes. Die höchste Punktzahl erhält die Platzziffer 1. Die Eingruppierung in die Rangreihe von Bewerbern mit gleicher Punktzahl erfolgt durch Verlosung innerhalb der Bewerber mit gleicher Punktzahl. Die Grundstücke bzw. Einheiten werden dann vom Gemeinderat vergeben.

Im Fragebogen ist auszufüllen, ob der Erwerb eines Doppel- oder Einfamilienhausgrundstückes gewünscht wird. Im Falle eines Doppelhauses müssen beide Bewerber die untenstehenden Kriterien erfüllen. Soweit möglich, werden die Wünsche berücksichtigt. Ein Anspruch darauf besteht allerdings nicht.

I. Zugelassene Bewerber

Zugelassen sind ausschließlich Partner im Sinne einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft sowie Alleinerziehende. Bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften müssen beide Partner notariell als Käufer geführt werden.

Zur Bewerbung zugelassen wird ausschließlich, wenn einer der beiden Partner seinen Hauptwohnsitz in den letzten fünf Jahren durchgängig in der Gemeinde hatte oder mindestens 15 volle Jahre im Gemeindegebiet hatte und dies nicht länger als 15 Jahre zurückliegt (jeweils mit Stichtag der Antragstellung).

Alternativ zum Hauptwohnsitz gilt eine durchgängige hauptberufliche Tätigkeit eines der beiden Partner im Gemeindebereich Roßhaupten in den letzten sieben Jahren vor Antragsstellung als Zulassungsberechtigung für eine Bewerbung.

Ausschließlich berechtigt sind volljährige Bewerber.

Ausgeschlossen sind alle Bewerber, bei denen einer der beiden Partner aktuell zum Zeitpunkt der Antragstellung im Gemeindegebiet Roßhaupten Eigentum bzw. Teileigentum

oder Erbbaurecht an einem **Hausgrundstück** oder einem **Baugrundstück** besitzt oder in den letzten fünf Jahren vor Antragsstellung besessen hat.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss der Vergabe seine Bewerbung zurückziehen. Der Gemeinderat behält sich vor, in besonderen Fällen abweichend von diesen Richtlinien mit Mehrheit zu entscheiden.

Es muss das Antragsformular der Gemeinde Roßhaupten verwendet werden. Das Antragsformular ist vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen. Ändern sich nach Antragsstellung Umstände, die sich auf die Beurteilung des Antrags auswirken, hat der Antragsteller die Gemeinde Roßhaupten unverzüglich darüber zu informieren. Die Gemeinde kann Nachweise zu den gemachten Angaben anfordern.

II. Kriterienkatalog zur Reihenfolge der Vergabe

Der Kriterienkatalog wird – soweit nichts anderes angegeben - jeweils auf einen der beiden sich bewerbenden Partner angewendet, der die Voraussetzungen unter I. erfüllt. Die erreichte Punktzahl bestimmt über die Reihenfolge der Vergabe der Bauplätze.

1. Hauptwohnsitz in Roßhaupten

Kriterien	Punkte
6 Jahre	1 Punkt
jedes weitere Jahr	1 weiterer Punkt
ab 20 Jahre	15 Punkte

2. Arbeitsstelle in Roßhaupten (alternativ zu Hauptwohnsitz, siehe 1.)

Hauptberuflich Beschäftigte, die bei ortsansässigen Firmen seit mind. 7 Jahren ohne Unterbrechung beschäftigt sind (Nachweis erforderlich)

Kriterien	Punkte
7 Jahre	1 Punkt
jedes weitere Jahr	1 weiterer Punkt
ab 15 Jahre	8 Punkte

3. Familienstand

Grundsätzlich nur zulässig sind Partner im Sinne einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragene Lebenspartnerschaft (s.o. „I. Zugelassene Bewerber“). Zahl der kindergeldberechtigten Kinder zum Zeitpunkt der Antragstellung:

Kriterien	Punkte
1 Kind	4 Punkte
jedes weitere Kind	6 weitere Punkte
ab 5 Kinder	28 Punkte
Zuschlag für behindertes Kind	10 Punkte
Pflegebedürftiger Altenteil (anerkannte Pflegestufe)	10 Punkte

Für jedes Kind unter 10 Jahren verdoppelt sich die jeweilige Punktzahl.

4. Lebensalter

Bewerber und ihre Partner (Ehegatten, Lebenspartner nach dem LPartG, nichteheliche Partner in einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft) erhalten jeweils folgende Zusatzpunkte gestaffelt nach dem Lebensalter:

Unter 30 Jahre	8 Zusatzpunkte
30 – 39 Jahre	5 Zusatzpunkte
40 – 50 Jahre	2 Zusatzpunkte

Bei Alleinerziehenden verdoppelt sich die Punktzahl.

5. Ehrenamtliches/gemeinnütziges Engagement

Für in der Gemeinde nachweisbar in entsprechenden Ortsvereinen oder auch vergleichbare geleistete aktive ehrenamtliche oder gemeinnützige Tätigkeit (Mehrgenerationenhaus Mitand, Jugendarbeit, Alten- und Krankenpflege, Asylarbeit, usw.) jeweils pro Partner:

Kriterien	Punkte
pro Jahr	1 Punkt
Maximal zu vergebende Punkte	5

III. Sonstige Bedingungen

Der Käufer vereinbart im notariellen Kaufvertrag folgende Bedingungen:

1. Mit dem Bau des Wohngebäudes ist innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb des Grundstücks zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstücks bezugsfertig (mit Aufbringung der Außenfassade) zu erstellen.
2. Der/die Käufer bewohnen das Gebäude für die Dauer von 20 Jahren mit mindestens 50 % der Wohnflächen als Hauptwohnsitz selbst. Die Eigen- oder Fremdnutzung als Zweitwohnsitz ist generell ausgeschlossen.
3. Der/die Käufer verpflichten sich der Gemeinde Roßhaupten gegenüber, das Grundstück innerhalb von 20 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen zu veräußern, keine Verpflichtungen zur Übereignung an Dritte einzugehen und kein Erbbaurecht zugunsten anderer zu bestellen, ausgenommen sind Verwandte ersten Grades.
4. Die Gemeinde Roßhaupten behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstückes nach § 497 ff BGB vor, wenn der Käufer
 - a. die Bauverpflichtung (Nr. III.1.) oder
 - b. die Verpflichtung zum Selbstbezug (Nr. III.2.) nicht einhält oder
 - c. gegen die Verpflichtung gemäß Nr. III.3. verstößt oder
 - d. in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.
5. Die Gemeinde kann den Kaufvertrag rückgängig machen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben ist.
6. Wiederkaufspreis ist der notariell vereinbarte Gesamtkaufpreis (inkl. Anlieger- und Erschließungskosten). Eine Verzinsung erfolgt nicht. Sollte ein Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so wird der Rückkaufswert des Hauses durch einen öffentlich vereidigten Sachverständigen für beide Teile verbindlich ermittelt.

7. Die Gemeinde Roßhaupten ist alternativ zur Ausübung des Vorkaufsrechts befugt, im eventuellen Verkaufsfall als Vermittler aufzutreten. Der neue Besitzer muss die Richtlinien des Vergabemodells erfüllen. Die Grundbesitzwertschöpfung fließt der Gemeinde Roßhaupten zu. Der Kaufvertrag ist der Gemeinde vorzulegen.
8. Der Käufer erkennt sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf der Leiten“ der Gemeinde Roßhaupten an und verzichtet auf Rechtsmittel gegen diesen Bebauungsplan. Die Gemeinde Roßhaupten nimmt diesen Verzicht an.

IV. Vergabe der Grundstücke/Antragstellung

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der ermittelten Punktzahl der Bewerber. Bei Punktegleichheit entscheidet (nacheinander):

- a) die höhere Kinderzahl
- b) die Anzahl der in Roßhaupten verbrachten Jahre
- c) das Los

Änderungen der maßgeblichen Umstände sind bis zu einem von der Gemeinde Roßhaupten genannten Stichtag mitzuteilen und werden nur bis zu diesem Stichtag berücksichtigt. Der Antragsteller hat Änderungen unverzüglich mitzuteilen.

Roßhaupten, 08.11.2016

Gemeinde Roßhaupten