



Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Bauplätzen (Bauplatzvergaberichtlinie)

Präambel

Die Gemeinde Schechingen 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). Dazu werden Bauplätze nach sozialen Kriterien sowohl an einheimische, als auch an auswärtige Bauplatzbewerber verkauft.

Der Verkauf von Gewerbeflächen soll zur Verfügbarkeit von wohnortnahen Arbeitsplätze für die Bevölkerung von Schechingen und Umgebung beitragen. Durch die Ansiedlung neuer oder die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe soll das Steueraufkommen der Gemeinde gestärkt werden, um damit die Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge erfüllen zu können.

Die nachstehende Bauplatzvergaberichtlinie soll 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).

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

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Schechingen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Daher soll insbesondere das ehrenamtliche Engagement, welches für ein reges Gemeindeleben unerlässlich ist, berücksichtigt wird.

Die geplante Vergabe von kommunalen Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, 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.

Die Bauplatzvergaberichtlinien finden Anwendung bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken zur Bebauung mit selbst genutzten Eigenheimen sowie Gewerbeflächen. Keine Anwendung finden sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, von Bauträgern/Investoren bebaut zu werden. Hier entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall anhand des vorgelegten Bebauungskonzepts für das Grundstück.

I. Gewerbeflächen

Über den Verkauf von Gewerbeflächen entscheidet der Gemeinderat anhand folgender Kriterien:

- a) Anzahl der auf der Fläche zu erwartenden sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze.
- b) Dem zu erwartenden Gewerbesteueraufkommen.
- c) Dem Mehrwert für die örtliche Bevölkerung durch die auf dem Grundstück erzeugten Waren bzw. erbrachten Dienstleistungen.

Hierzu sind der Gemeinde mit dem schriftlichen Antrag auf Zuweisung eines Grundstücks entsprechende Nachweise (Entwurfsplanung, Businessplan, Firmenpräsentation etc.) einzureichen.

II. Wohnbauflächen

1) Vergabeverfahren

1.1) Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeinde Schechingen, Marktplatz 1, 73579 Schechingen schriftlich oder per E-Mail an info@schechingen.de eintragen lassen. Sie werden über den Bewerbungsbeginn, das Bewerbungsverfahren und die Bewerbungsfrist informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollen sich die Bewerber regelmäßig auf der Gemeindehomepage (www.schechingen.de) oder im Amtsblatt informieren.

1.2) Der Gemeinderat legte eine Bewerbungsfrist fest, während der Bewerbungen für neue kommunale Bauplätze möglich sind.

Die Bewerbung erfolgt in schriftlicher Form, mittels dem von der Gemeinde vorgegebenen Antragsformular. Dabei sind die maßgeblichen Angaben durch entsprechende Nachweise zu belegen. Auf Anforderung ist die Finanzierbarkeit nachzuweisen. Mit der Unterschrift unter das Antragsformular werden die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben bestätigt.

Stehen mehrere Baugrundstücke zur Verfügung, kann sich jeder Antragsteller auf bis zu drei Grundstücke bewerben.

1.3) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist nimmt die Gemeindeverwaltung eine Wertung der fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungsunterlagen anhand der in den Bauplatzvergabe-kriterien festgelegten Punkte vor.

Die zugelassenen Bewerbungen werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung ist der Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist. Änderungen zwischen Antragstellung und Ablauf der Bewerbungsfrist werden berücksichtigt, soweit diese bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich nachgewiesen wurden. Spätere Änderungen können nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Reihenfolge für die Vergabe der Baugrundstücke richtet sich nach der erreichten Punktzahl. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl und ist die Zahl der Haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder ebenfalls gleich, entscheidet über die Reihenfolge das Los.

Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

- 1.4) Über das Ergebnis der Vergabeentscheidung werden die zum Zuge kommenden Bewerber von der Gemeinde informiert. Sie müssen anschließend innerhalb von 14 Tagen eine verbindliche, schriftliche und unterschriebene Erklärung abgeben, ob sie den angebotenen Bauplatz kaufen werden.

Sollte diese Frist verstreichen ohne dass eine entsprechende Erklärung abgegeben wurde, wird die Gemeinde den Bauplatz den nächstplatzierten Interessenten anbieten.

Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

- 1.5) Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, innerhalb von drei Monaten einen Notartermin zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

Erfolgt die Vertragsbeurkundung nicht innerhalb dieser Frist aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Zusage und die Gemeinde wird den Bauplatz den nächstplatzierten Interessenten anbieten.

2) Zugangsvoraussetzungen

- 2.1) Es können sich nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Ein Bewerber kann – auch zusammen mit anderen Bewerbern – jeweils nur eine Bewerbung abgeben und auch nur einen Bauplatz erhalten. Bei einer gemeinsamen Bewerbung von mehreren Personen, müssen alle Miteigentum am Baugrundstück erwerben. Bewerben sich auf ein Baugrundstück zur Bebauung mit einem Doppelhaus oder Zweifamilienhaus zwei Bewerber bzw. zwei Bewerberpaare, so werden die Punkte der Bewerber aufsummiert.
- 2.2) Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das erstellte Wohngebäude nach Bezugsfertigstellung für die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst zu bewohnen. Bei mehreren Wohnungen innerhalb des Gebäudes, muss die Hauptwohnung vom Erwerber mit Hauptwohnsitz selbst bewohnt werden.
- 2.3) Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist mittels einer Bankbestätigung vor Abschluss des Notartermins nachzuweisen.

3) 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 bleiben zu können um 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 nebeneinanderstehen sollen, wurde bei den kinderbezogenen Wertungskriterien eine Kappungsgrenze von max. vier 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 Schechingen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls gewürdigt werden.

a) Soziale Kriterien

Kriterium	Punkte
Familienstand	max. 5
Alleinstehend, unverheiratet	0
Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft	5
Kinder	max. 20
Ein Kind unter 18 Jahren, das mit dem/den Antragsteller/n dauerhaft zusammen leben (selber Hauptwohnsitz)	5
Zwei Kinder unter 18 Jahren, das mit dem/den Antragsteller/n dauerhaft zusammen leben (selber Hauptwohnsitz)	10
Drei Kinder unter 18 Jahren, das mit dem/den Antragsteller/n dauerhaft zusammen leben (selber Hauptwohnsitz)	15
Vier Kinder unter 18 Jahren, das mit dem/den Antragsteller/n dauerhaft zusammen leben (selber Hauptwohnsitz)	20
<i>Hinweis:</i> Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet	
Behinderung oder Pflegegrad	max. 15
Pflegegrad des Bewerbers oder eines weiteren Haushaltsangehörigen bzw. (sofern nicht in Pflegeeinrichtung untergebracht) eines in Schechingen lebenden Verwandten (gerade Linie) des Bewerbers mit Grad der Behinderung 50 % bis 79 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5
Pflegegrad des Bewerbers oder eines weiteren Haushaltsangehörigen bzw. (sofern nicht in Pflegeeinrichtung untergebracht) eines in Schechingen lebenden Verwandten (gerade Linie) des Bewerbers Grad der Behinderung 80 % und mehr oder Pflegegrad 4 oder 5	10
Wohneigentum	max. 10
Bereits Wohneigentum vorhanden	0
Bisher kein eigenes Wohneigentum	10
Gesamtpunktzahl soziale Kriterien	max. 50

b) Ortsbezug

Kriterium	Punkte
Hauptwohnsitz	max. 15
Bewerber hatte bisher keinen Hauptwohnsitz in Schechingen	0
Bewerber hatte für mindestens 6 Monaten seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schechingen gemeldet oder	5
Bewerber hat seit weniger als 6 Monaten seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schechingen gemeldet oder	5
Bewerber hat seit mindestens 6 Monaten seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schechingen gemeldet oder	10
Bewerber hat seit mindestens 3 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schechingen gemeldet	15
Verwandtschaft (alternativ)	max. 10
Bewerber verfügt über Verwandtschaft in gerader Linie (bis 2. Grad), die zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schechingen hat	10
Arbeitsstelle	max. 15
Bewerber übt eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit bei einem Betrieb in der Gemeinde Schechingen aus oder hat hier als Selbständiger ein Gewerbe angemeldet	5
Bewerber übt seit mindestens 6 Monaten eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit bei einem Betrieb in der Gemeinde Schechingen aus oder hat hier als Selbständiger ein Gewerbe angemeldet	10
Bewerber übt seit mindestens 3 Jahren eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit bei einem Betrieb in der Gemeinde Schechingen aus oder hat hier als Selbständiger ein Gewerbe angemeldet	15
Gesamtpunktzahl Ortsbezug	max. 30

c) Ehrenamtliches Engagement

Kriterium	Punkte
Bewerber übt eine ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Schechingen aus	5
Zwei oder mehr Bewerber einer gemeinschaftlichen Bewerbung üben eine ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Schechingen aus	10
Zusatzpunkte für jedes volle Jahr der Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit (bis zu 5 Jahre)	2
Bewerber übt eine ehrenamtliche Tätigkeit außerhalb der Gemeinde Schechingen aus	3
Zwei oder mehr Bewerber einer gemeinschaftlichen Bewerbung üben eine ehrenamtliche Tätigkeit außerhalb der Gemeinde Schechingen aus	5
Zusatzpunkte für jedes volle Jahr der Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit (bis zu 5 Jahre)	1
Gesamtpunktzahl soziale Kriterien	max. 20

Definition ehrenamtliche Tätigkeit:

Eine Ehrenamtliche Tätigkeit ist ein uneigennütziges und selbstloses Engagement in öffentlicher Funktion, bei dem eine Einzelperson oder eine Gruppe freiwillig und unentgeltlich Arbeit leistet, z. B.

- Mitglied des Gemeinderates/Kirchengemeinderates
- Aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr
- Ehrenamtlich Tätiger in der Vereinsleitung oder als Übungsleiter in einem gemeinnützigen Verein
- Ehrenamtlich Tätiger in einer sozial-karitativen Einrichtung

Lediglich eine aktive Mitgliedschaft in einem Verein, z. B. als Sportler oder Musiker, reicht hingegen nicht aus.

Auswahl bei Punktgleichheit:

Bei gleicher Punktzahl erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die höhere Anzahl an haushaltsangehöriger Kindern vorweist.

Soweit die Bewerber die gleiche Punktzahl und die gleiche Anzahl der minderjährigen Kinder vorweisen, kommt das Losverfahren zur Anwendung.

4) Sonstige Hinweise

Die Kaufpreise für die Baugrundstücke werden vom Gemeinderat festgelegt. Die Kaufverträge werden nach einheitlichen Vorgaben vom durch die Gemeinde beauftragten Notariat angefertigt.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Käufer gegenüber der Gemeinde zur Übernahme einer Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren sowie zur Verpflichtung zur Eigennutzung von mindestens 5 Jahren sowie einem Veräußerungsverbot bzw. Nachzahlungsverpflichtung.

Maßgeblich für die Bebauung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. der Landesbauordnung. Die Übergabe von Baugrundstücken erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

5) Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 25.05.2023 beraten und beschlossen.

Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Schechingen, den

Stefan Jenninger
Bürgermeister