

BAUPLATZVERGABERICHTLINIE

Stadt Neubulach

Präambel

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstück für private Bauvorhaben als selbstgenutztes Eigenheim.

Die Stadt Neubulach verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)). 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 Absatz 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Ferner soll eine familienfreundliche und nachhaltige Entwicklung der Stadt umgesetzt und die Eigentumbildung der Bevölkerung gefördert werden. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in Neubulach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Absatz 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft der Stadt Neubulach wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Stadt Neubulach ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement in einem eingetragenen Verein werden dabei insbesondere Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden addiert.

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 Bauplatzvergabekriterien der Stadt Neubulach setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Neubulach kann nicht abgeleitet werden.

I. Verkaufspreis

Der Gemeinderat der Stadt Neubulach legt den Verkaufspreis für Baugrundstücke in öffentlicher Sitzung fest.

II. Vergabeverfahren und Verkauf des Bauplatzgrundstückes

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Neubulach und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
2. Zum Verkauf stehende Grundstücke werden auf der Homepage der Stadt Neubulach, sowie im Amtsblatt bekanntgemacht.
3. Alle Interessenten können sich schriftlich (Brief oder E-Mail) innerhalb einer jeweils bekanntgegebenen Frist bewerben. Für die Bewerbung sind Formblätter der Stadt Neubulach zu verwenden (Bewerbungsbogen). Diese sind auf der Homepage der Stadt Neubulach und in den Verwaltungen erhältlich und dort auch wieder ausgefüllt, zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung schriftlich bestätigt. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Die Mindestpunktzahl beträgt 90 Punkte.
5. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl wird von der Stadt Neubulach in Schriftform über das Ergebnis der Vergabe informiert. Anschließend hat der Bewerber innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information schriftlich und verbindlich zu erklären, ob er den Bauplatz erwerben will. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den Bauplatz an den nachrückenden Bewerber vergeben und veräußern.
6. Der Gemeinderat berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung über den Verkauf des Bauplatzes. Anschließend vereinbart die Stadt mit dem Bewerber einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

III. Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Bewerber wird anhand des nachstehenden Punktesystems festgesetzt.

1. Soziale Kriterien (max. 100 Punkte)

- a) Zahl der im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

1 Kind	5 Punkte
2 Kinder	10 Punkte
3 Kinder	15 Punkte
4 und mehr Kinder	20 Punkte

- b) Alter der im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern

< 6 Jahre	15 Punkte
6 – 10 Jahre	10 Punkte
11 – 18 Jahre	5 Punkte

Ungeborene Kinder werden gegen Vorlage einer Kopie des Mutterpasses anerkannt.

- c) Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	15 Punkte

- d) Eigene bebaubare Grundstücke zu Wohnzwecken sowie Wohneigentum

Kein Eigentum (das zu Wohnzwecken dient)	20 Punkte
Eigenes Wohneigentum (Eigentumswohnungen, die sich aufgrund der Größe nicht als Dauerwohnung für eine Familie eignen, bleiben unberücksichtigt)	0 Punkte

2. Verbindung zur Stadt Neubulach (max. 100 Punkte)

- a) Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in Neubulach

Bewerber erhalten pro volles Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Neubulach vor Ablauf der Bewerberfrist 5 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt.	max. 50 Punkte
--	----------------

- b) Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in Neubulach

Bewerber die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 2 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt	max. 20 Punkte
--	----------------

- c) Ehrenamtliches Engagement

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderates der Stadt Neubulach • aktives Mitglied der örtlichen freiwilligen Feuerwehr 	max. 30 Punkte
--	----------------

<ul style="list-style-type: none"> • aktives Vorstandsmitglied, Jugend- oder Übungsleiter etc. in einem örtlichen Verein, einer gemeinnützigen oder einer kirchlichen Einrichtung <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 5 Punkte.</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktives Mitglied in einem örtlichen Verein (z.B. in Musikvereinen, Fußballvereinen, Sportvereinen) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 3 Punkte.</p> <p>Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.</p> <p>Aktive ehrenamtliche Tätigkeiten im Brandschutz, in Rettungsdiensten oder im Katastrophenschutz im bisherigen Wohnort (Hauptwohnsitz), können auf Nachweis mit 5 Punkten für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr (bis max. 30 Punkte) angerechnet werden, wenn das Ehrenamt in einer der o.g. Bereiche in Neubulach fortgesetzt wird.</p>	
---	--

3. Auswahl bei Punktegleichheit der Bewerber

Sofern im Auswahlverfahren Punktegleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Die höhere Punktzahl bei dem Kriterium Hauptwohnsitz
2. Entscheidungskriterium: Die höhere Anzahl der minderjährigen Kinder
3. Entscheidungskriterium: Losverfahren

IV. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Stadtverwaltung maßgebend.

V. Hinderungsgründe

Bauplatzbewerber, die bis zur Vergabeentscheidung des Gemeinderats keine gesicherte Finanzierung für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung nachweisen können oder Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden zurückgewiesen. Interessenten die bereits einen Bauplatz im Stadtgebiet in ihrem Eigentum haben, können sich nicht um den Bauplatz bewerben. Interessenten, die bereits einen Bauplatz von der Stadt erworben haben, können grundsätzlich keinen weiteren Bauplatz erhalten.

VI. Abschluss Kaufvertrag

Der Kaufvertrag soll spätestens innerhalb von 3 Monaten nach der Vergabeentscheidung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb der Frist kein Kaufvertragsabschluss, wird die Vergabeentscheidung gegenstandslos.

VII. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

1. Die Vergabe bzw. der Verkauf des städtischen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bewerber und Kaufinteressent kaufvertraglich verpflichtet, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohngebäude zu erstellen und darin zu wohnen.
2. Der Bauplatzbewerber verpflichtet sich, das auf dem erworbenen Grundstück zu errichtende Gebäude selbst zu beziehen und für die Dauer von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes auch selbst mit einem Hauptwohnsitz zu bewohnen (Wohnverpflichtung).
3. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstücks innerhalb der unter 1. und 2. vereinbarten Frist ist nur mit Zustimmung der Stadt und nach Zahlung eines Zuschlags in Höhe von 10% des Kaufpreises möglich.
4. Für den Fall der Nichteinhaltung der unter 1. genannten Frist wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Stadt Neubulach für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist. Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufpreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück abzüglich ggf. für die Stadt durch den Wiederkauf anfallender Grunderwerbsteuer.

VIII. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinie begründet keinen unmittelbaren Rechtsanspruch und hat keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf die Bauplatzvergabe oder auf Erwerb des Grundstücks besteht nicht.

Die Rechtsbeziehung zwischen der Stadt Neubulach und dem Bauplatzerwerber sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in dem notariellen Grundstücksaufvertrag geregelt.

Die endgültige Vergabe des Grundstücks erfolgt ausschließlich durch den Gemeinderat.

Neubulach, 01.12.2021

gez.

Petra Schupp
Bürgermeisterin