

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Süßen

-Bauplatzvergaberichtlinie-

Stand: 17.11.2020

I. Präambel

Die Stadt Süßen verfolgt mit der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und die Bindung junger Familien zur örtlichen Gemeinschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) zu stärken und zu festigen. Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt gesichert und die Ortsbezogenheit in Form des Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden. Die in dieser Richtlinie festgelegten Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt 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 Stadt Süßen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Stadt Süßen voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Stadt dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher sind nur Personen antragsberechtigt, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks sind, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann. Bewerber, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines Wohnhauses sind, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann, sind nur dann zum Verfahren zugelassen, wenn sie sich verpflichten, das Wohneigentum innerhalb einer Frist von drei Jahren zu veräußern.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Süßen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Stadt Süßen ihren Sitz hat, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr 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 nicht 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 Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Süßen setzt die EU-Kautelen um und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben genannten Ziele hat der Gemeinderat der Stadt Süßen diese Bauplatzvergaberichtlinie aufgestellt.

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Stadt Süßen stehenden Wohnbauplätzen (ausgenommen Geschosswohnungsbau) erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinie nicht begründet. Die Stadt Süßen verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber.

II. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen auf einen Bauplatz bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
2. Soweit der Bewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks ist, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann, ist er von dem Vergabeverfahren und damit dem Erwerb eines weiteren Baugrundstücks im Rahmen dieses Vergabeverfahrens ausgeschlossen.
3. Eigentümer von Grundstücken, die mit einem Wohnhaus bebaut sind oder von Eigentumswohnungen sind zwar antragsberechtigt, müssen sich jedoch verpflichten, das Grundstück oder die Eigentumswohnung innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb des Bauplatzes, zu verkaufen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, wird eine Nachzahlung von 40 € je qm Fläche des Bauplatzes fällig.
4. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.
5. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere Baugrundstücke bewerben. Die Priorität ergibt sich aus der Reihenfolge der im Bewerbungsverfahren genannten Baugrundstücke.
6. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird nur die Person mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 09.11.2020 wird die Bauplatzvergaberichtlinie auf der Homepage der Stadt Süßen und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
2. Alle Interessenten müssen sich ausschließlich online mit dem auf der Homepage der Stadt Süßen veröffentlichten Bewerbungsverfahren auf die Zuteilung eines Bauplatzes bewerben. Dem Bewerbungsbogen sind alle erforderlichen Anlagen (z.B. Finanzierungsbestätigung) beizufügen. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum

Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Bewerber müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Stadt gegebenenfalls nachweisen. Die Bewerbungsfrist wird separat auf der Homepage der Stadt Süßen und im Amtsblatt veröffentlicht. Der Eingang der Bewerbung wird bestätigt.

3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabe-kriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
4. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform von der Stadt informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich in Textform zu erklären, ob sie den zugewiesenen Bauplatz erwerben wollen. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrags. Nach Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
5. Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt in der Regel in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl entscheidet die Anzahl der haushaltsangehörigen, minderjährigen Kinder. Bei gleicher Anzahl Kinder entscheidet das Los.
6. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung.
7. Die Baugrundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seine Bewerbung zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.
8. Nach Zuteilung aller Bauplätze vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.
9. Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf von dem Notariat zugesandt. Der Kaufvertrag ist innerhalb von acht Wochen ab dieser Zustellung mit der Stadt Süßen abzuschließen. Erfolgt die Vertragsbeurkundung innerhalb dieser Frist aus Gründen nicht, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Grundstückszuteilung an diesen Bewerber und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.
10. Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Süßen zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

IV. Vergabekriterien / Punktesystem

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß dem nachstehenden Punktesystem. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

IV.1 Soziale Kriterien

1.1 Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt des Bewerbers

Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt:

- 1 Kind: **15 Punkte**
- 2 Kinder: **20 Punkte**
- 3 und mehr Kinder: **25 Punkte**

maximal mögliche Punktzahl: **25 Punkte**

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)

1.2 Alter der minderjährigen Kinder im Haushalt des Bewerbers

- je Kind: **18 Punkte minus Alter des Kindes**
(berücksichtigt werden max. drei Kinder)

maximal mögliche Punktzahl: **54 Punkte**

1.3 Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

- Grad der Behinderung ab 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3: **5 Punkte**
- Grad der Behinderung ab 80% oder Pflegegrad 4 oder 5: **10 Punkte**

maximal mögliche Punktzahl: **15 Punkte**

IV.2 Ortsbezugskriterien

2.1 Zeitdauer seit der Begründung des Hauptwohnsitzes durch den Bewerber in der Stadt Süßen

- pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Süßen innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist: **3 Punkte**

Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt.
(z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

maximal mögliche Punktzahl: **30 Punkte**

2.2 Zeitdauer seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt Süßen

- pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr einer Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber in der Stadt Süßen innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist: **2 Punkte**

Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.
(z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte)

Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (mindestens 50% Beschäftigungsumfang). Bei Selbstständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Stadt Süßen liegen. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

maximal mögliche Punktzahl: **20 Punkte**

2.3 Ehrenamtliches Engagement

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt Süßen innerhalb der letzten fünf Jahre als

- Mitglied des Gemeinderats der Stadt Süßen
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Süßen
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit **4 Punkte**

Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.
(z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)

maximal mögliche Punktzahl: **40 Punkte**

IV.3 Auswahl bei Punktegleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- die größte Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist
- der im Losverfahren zum Zuge kommt

Süßen, den 17.11.2020

Marc Kersting
Bürgermeister