

Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Wurmberg

Präambel

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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Gemeinde Wurmberg setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene hervorragende Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Wurmberg. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

Die Gemeinde Wurmberg veräußert einen Teil ihrer Wohnbaugrundstücke auf der Grundlage nachfolgender Bauplatzvergaberichtlinien, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen sollen. Die Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde Wurmberg behält sich darüber hinaus allerdings vor, über den Verkauf weiterer Grundstücke nach anderen Gesichtspunkten zu entscheiden (z.B. pflichtgemäßes Ermessen, gegen Höchstgebot, per Losverfahren). Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch die Anwendung von Vergaberichtlinien eine objektive Gleichbehandlung aller Bauplatzinteressenten nicht garantieren kann. Die Entscheidung darüber, welche Grundstücke unter Anwendung der Vergaberichtlinien verkauft werden, trifft der Gemeinderat jeweils durch entsprechenden Beschluss.

Die nachfolgenden Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von hierfür durch den Gemeinderat ausgewählten Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Gemeinde Wurmberg.

Ziel dieser Richtlinien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mittunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen.

Menschen mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Wurmberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Aber auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Richtlinien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Familien- und sozialbezogene Kriterien

Mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien verfolgt die Gemeinde Wurmberg das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere für bereits ortsansässige ebenso wie zur Integration neu hinzukommende Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.

Familienstand

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft sowie Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden in den Vergaberichtlinien mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG berücksichtigt.

Kinder

Durch die Berücksichtigung minderjähriger Kinder im Haushalt von Bewerberinnen und Bewerbern auf einen Bauplatz soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Wurmberg gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen.

Behinderung/Pflege

Eine besondere Beanspruchung im Fall der Pflegebedürftigkeit einer dem Haushalt des Bewerbers angehörigen Person findet in den Richtlinien ebenfalls Anerkennung.

Wohnsituation

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt soll insbesondere dem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Die Vergaberichtlinien berücksichtigen demnach, ob jemand bereits über Eigentum verfügt oder nicht. Ist ein Antragsteller bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb ggf. zurückgestellt zu werden.

Ehrenamt im Katastrophenschutzdienst

Das Ehrenamt ist eine der tragenden Säulen einer funktionierenden Ortsgemeinschaft. Sie wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies findet in den vorliegenden Vergaberichtlinien in besonderem Maße Berücksichtigung. So wird das Ehrenamtliche Engagement im Bereich Katastrophenschutzdienst punktemäßig gesondert und unabhängig davon berücksichtigt, ob sich die Bewerberinnen und Bewerber in der Gemeinde selbst oder außerhalb der Gemeinde im aktiven ehrenamtlichen Einsatz als Helfer des Katastrophenschutzes (vgl. § 11 Abs.1 LKatSG) in einer Organisation, die als Träger der Katastrophenhilfe i.S.d. § 9 Abs. 1 LKatSG im Katastrophen- /Bevölkerungsschutz mitwirkt (z.B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, DLRG, etc.), engagieren. Dies in der Erwartung, dass diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits im Bereich Katastrophenschutz engagieren, dieses Engagement auch in der Gemeinde fortsetzen werden.

Ortsbezogene Kriterien

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Wurmberg 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 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Berücksichtigt werden daher als ortsbezogene Kriterien Hauptwohnsitz, Arbeitsplatz und ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde sowie ggf. eine besondere Funktion bzw. Bedeutung für die örtlichen Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen (z.B. Arztpraxen, Lehr- und Erziehungskräfte).

Hauptwohnsitz

Durch Einbeziehung der Dauer, in welcher Personen bereits mit Hauptwohnung in der Gemeinde leben bzw. gelebt haben, unterstützen die Vergaberichtlinien die Möglichkeit, am aktuellen Lebensmittelpunkt Wohneigentum zu begründen bzw. in vertraute Umgebung zurückzukehren.

Erwerbstätigkeit

Auch eine hauptberufliche Erwerbstätigkeit in der Gemeinde Wurmberg wird in den Richtlinien abgebildet – dies insbesondere aus Nachhaltigkeitsgründen: für Menschen, die in Wurmberg und Neubärental arbeiten und zusätzlich auf Dauer ihren Lebensmittelpunkt hier sehen, verkürzen sich die Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte und verbessern somit ihren ökologischen Fußabdruck.

Ehrenamt in der Gemeinde

Bewerber, welche sich in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein mit Sitz in der Gemeinde bzw. in einer ortsansässigen Organisation/Einrichtung einbringen, werden in den Richtlinien besonders berücksichtigt.

Sonderfunktion/-bedeutung für örtliche Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen

Ferner tragen die Vergaberichtlinien dem Umstand Rechnung, dass Bewerber z.B. aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind, beispielsweise Ärzte oder medizinisches Personal, welche die medizinische Versorgung im Ort gewährleisten, oder auch Lehr- und Erziehungskräfte, die zur Aufrechterhaltung des örtlichen Bildungs- und Betreuungsangebots maßgeblich beitragen.

Allgemeiner Grundsätze, Zugangsvoraussetzungen

Bei der Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften berücksichtigt die Gemeinde Wurmberg sowohl einheimische als auch auswärtige Bauplatzbewerber.

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Nicht antragsberechtigt sind Eltern oder Alleinerziehende für ihre minderjährigen Kinder und juristische Personen.

Jeder Antragsteller kann nur ein Baugrundstück erwerben. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Paare) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

Bewerbungsverfahren

Die zum Verkauf stehenden Baugrundstücke werden öffentlich auf der Homepage (www.wurmberg.de) und im Amtsblatt der Gemeinde Wurmberg ausgeschrieben.

Für die Bewerbung um einen Bauplatz ist ein einheitliches Formblatt zu verwenden, das auf der Homepage der Gemeinde zum Download bereitgestellt wird bzw. im Rathaus erhältlich ist. Darin werden u.a. folgende Informationen abgefragt:

- Angaben zur Person und ggf. Familie wie z.B. Namen aller Familienmitglieder, Alter, Familienstand, aktueller Wohnsitz
- Berufstätigkeit und – freiwillig – Einkommen
- Bestehendes Wohneigentum bzw. zu Wohnzwecken bebaubare Grundstücke
- Ortsbezug z.B. Einheimischer (heute oder früher) mit erstem Wohnsitz, Erwerbstätigkeit im Ort, Ausübung Ehrenamt
- Ehrenamtliche Tätigkeit allgemein (auch außerhalb der Gemeinde)
- Sonstige ggf. zu berücksichtigende Umstände, z.B. Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person

Bewerbungen sind während der in der Ausschreibung genannten Frist in schriftlicher Form, ggf. unter Beifügung von Nachweisen entsprechend des Fragenkatalogs an das Bürgermeisteramt Wurmberg, Uhlandstraße 15, 75449 Wurmberg zu senden.

Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen.

Bewertungskriterien

A. Familien- und sozialbezogene Kriterien (max. 105 Punkte)

1. Familienstand (max. 10 Punkte):

- Alleinstehend 0 Punkte
 - Paare* 10 Punkte
- *Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft

2. Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (max. 30 Punkte):

- < 6 Jahre 15 Punkte
- 6 – 10 Jahre 9 Punkte
- 11 - 18 Jahre 6 Punkte

Für max. 2 Kinder

3. Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (max. 10 Punkte):

- Grad der Behinderung mind. 80% und/oder Pflegegrad 3-5 10 Punkte
- Grad der Behinderung mind. 50% und/oder Pflegegrad 1-2 5 Punkte

Für max. 1 Haushaltsmitglied

4. Aktuelle Wohnsituation (**max. 25 Punkte**)

- Wohnung/Haus zur Miete 25 Punkte
- Eigentumswohnung 10 Punkte
- Eigenes Haus 0 Punkte

5. Ehrenamtliches Engagement im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz (**max. 30 Punkte**):

- Mind. 5 Jahre ehrenamtlich aktiv in z.B. Freiw. Feuerwehr, THW, DLRG, DRK oder in einer anderen, staatlich anerkannten Hilfsorganisation der Nothilfe oder Notfallvorsorge 30 Punkte

Für max. 1 Person

B. Ortsbezogene Kriterien (Deckelung auf max. 100 Punkte*)

1. Hauptwohnsitz in der Gemeinde (**max. 40 Punkte**):

- Je volles Jahr 2 Punkte
- Bei Paaren ggf. kumuliert

2. Aktuelle Erwerbstätigkeit in der Gemeinde (**max. 10 Punkte**)

- > 5 Jahre 10 Punkte
- Bis 5 Jahre 5 Punkte

Bei Paaren ggf. kumuliert

3. Ehrenamtliches Engagement* in der Gemeinde (**max. 50 Punkte**)

*Gewähltes Vorstandsmitglied oder vergleichbare Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein bzw. in einer ortsansässigen Organisation

- Je volles Jahr 10 Punkte

Bei Paaren ggf. kumuliert

4. Besondere Funktion/Bedeutung in der Gemeinde* (**max. 15 Punkte**)

*z.B. für örtliches Versorgungs- und Dienstleistungsangebot wie z.B. Arztpraxen, Lehr- und Erziehungskräfte

- Pauschal 15 Punkte

Für max. 1 Person

**Bei voller Erfüllung aller Ortsbezugskriterien kann rechnerisch eine Punktzahl von 115 Punkten erreicht werden. Es erfolgt jedoch eine Deckelung auf maximal 100 Punkte. Den Ortsbezugskriterien kommt somit insgesamt kein höheres Gewicht zu als den familien- und sozialbezogenen Kriterien, womit einer Vorgabe der Europäischen Union Rechnung getragen wird.*

Bewertungsverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, entscheidet das Los.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Wurmberg nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Wurmberg unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

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 informiert. Anschließend haben sich die Bewerber nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform innerhalb von 10 Tagen gegenüber der Gemeinde Wurmberg zu erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben werden. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls in Textform informiert.

Nach Erhalt der Zusage haben die Bewerber zudem binnen 10 Tagen an die Gemeinde Wurmberg eine Reservierungskautions für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 1.000 EUR zu zahlen. Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Listenplatz als aufgegeben und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine - nur für diese Vergabebtranche geltende - Ersatzbewerberliste aufgenommen. Fällt nach der Zuteilung ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Notarieller Kaufvertrag

Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin erhält der Bewerber durch die beauftragte Notarkanzlei einen Kaufvertragsentwurf.

Kommt der Vertragstermin innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Frist aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, nicht zustande, erlischt der Antrag und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Wird das Grundstück in diesem Zeitraum erworben, so wird die Reservierungskautions mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Kommt es innerhalb der Frist nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, wird die Gebühr von der Gemeinde Wurmberg ohne weitere Gegenleistung vereinnahmt.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Wurmberg zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Vertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Wurmberg zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, u.a. Übernahme einer Bauverpflichtung mit gemeindlichem Wiederkaufsrecht.

Demnach wird in die notariellen Kaufverträge ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Wurmberg aufgenommen für den Fall, dass

- der Erwerber nicht innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Vertragsabschluss mit der Bebauung des Grundstücks gemäß Bebauungsplan beginnt;
- der Erwerber nicht innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Baubeginn den Bau mit Bezugsfertigstellung abgeschlossen hat;
- das Gebäude nicht selbst zu Wohnzwecken nutzt;
- der Erwerber den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung der Gemeinde vor Überbauung weiterveräußert;
- vor erfolgter Überbauung des Vertragsgegenstands in das Vermögen des Erwerbers das Insolvenz- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet wird bzw. in den Vertragsgegenstand Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ergriffen werden.

Rechtliche Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen treten die bisherigen Regelungen außer Kraft.