

Bauplatzvergabekriterien voller Wert

Präambel

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Vergabekriterien 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 stützt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Die Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen berücksichtigt daher den Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl insoweit –unter Beachtung der EU-Leitlinien- bei einer Zeitdauer von 5 Jahren erreicht ist. Ebenfalls berücksichtigt die Gemeinde Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde hatten und diese bspw. aufgrund Ausbildung, Beruf oder sonstigen Gründen verlassen haben und die nun wieder in die Gemeinde zurückkehren möchten. Dies insbesondere auch im Hinblick auf das „Recht auf Heimat“, das in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankert ist.

Dabei soll besonderes Augenmerk auf junge Familien mit bereits bestehender mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft gelegt werden. Gerade diese sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch künftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben werden auch alleinerziehende Personen besonders hervorgehoben, für die ein Bauplatzerwerb ohne die Richtlinien in aller Regel ebenfalls nicht möglich ist.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Bewerber und deren Partner, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in ehrenamtlicher Tätigkeit in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Aber auch Bewerber, die seit langer Zeit nicht mehr im Gemeindegebiet leben sowie ortsfremde Bewerber sollen eine Chance auf einen Bauplatz haben, weshalb die Bewertung der Kriterien mit Ortsbezug gegenüber den Sozialkriterien in einem angemessenen Verhältnis gewichtet werden (40/60).

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 Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde G setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf der Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

§ 1 Allgemein

- (1) Die Gemeinde legt künftig für jedes Baugebiet fest, ggf. welche Bauplätze nach diesen Richtlinien vergeben werden sollen.
- (2) Die Gemeinde vergibt die Bauplätze nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens unter Zugrundelegung der in dieser Richtlinie angeführten Kriterien.
- (3) Durch diese Richtlinie wird ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes nicht begründet.
- (4) Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichfalls für alle Geschlechter.

§ 2 Begrifflichkeiten

- (1) Paare

Paare sind Ehepaare, eingetragene Lebenspartner (gem. Lebenspartnerschaftsgesetz) und auf Dauer angelegte nichteheliche Lebensgemeinschaften.

- (2) Partner

Partner sind die in einer Ehe, eingetragenen Lebenspartnerschaft (LPartG) oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft dauerhaft in einem Hausstand zusammenlebende Personen.

- (3) Kinder

Kinder sind sowohl die leiblichen und adoptierten Abkömmlinge, als auch Pflegekinder. Der Begriff ist weit zu verstehen. Erfasst sind die Kinder der Bewerber als auch die Kinder der Partner.

§ 3 Berechtigung

- (1) Bewerben dürfen sich ausschließlich natürliche private Personen.
- (2) Die Bewerber müssen volljährig und geschäftsfähig sein.
- (3) Bewerbungen durch Paare sind möglich. Bei sich bewerbenden Paaren, die nicht Ehepaare oder eingetragene Lebenspartner sind, müssen beide Teile einen Miteigentumsanteil erwerben.
- (4) Mehrere Anträge von Paaren gem. § 2 Ziff. (1) werden als ein gemeinsamer Antrag behandelt.
- (5) Im künftigen Gebäude auf dem zu vergebenden Bauplatz müssen die Bewerber selbst wohnen.

§ 4 Vergabeverfahren

- (1) Die geplante Bauplatzvergabe wird auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntgabe wird das Vergabeverfahren eröffnet. Gleichzeitig wird eine Frist zur Bewerbung um einen Bauplatz gesetzt.
- (2) Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) innerhalb der gesetzten Frist bewerben. Unvollständige und nicht fristgemäße Bewerbungen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

(3) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeinde die fristgemäßen und vollständigen Bewerbungen anhand der Bauplatzvergabekriterien gem. § 5 punktebasiert aus. Die zugelassenen Bewerber werden gemäß der erreichten Punktezahl in einer Reihenfolge geordnet.

(4) Die Bauplätze werden an die Bewerber mit den meisten Punkten vergeben. Änderungen der Berechtigungsvoraussetzungen gem. § 3 werden bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages berücksichtigt. Änderungen hinsichtlich der Bewertungskriterien gem. § 5 werden bis zur Entscheidung über die Zuteilung gem. Abs. 5 berücksichtigt. Änderungen haben die Bewerber gegenüber der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

(5) Wie die Gemeinde die einzelnen Bauplätze auf die zugelassenen Bewerber, die einen Bauplatz erhalten, verteilt, bleibt ihr nach pflichtgemäßem Ermessen überlassen; ein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Bauplatzes besteht nicht.

Die Bewerber können jedoch Wünsche äußern, die seitens der Gemeinde nach Möglichkeit und entsprechend der erreichten Punkte berücksichtigt werden. Die Gemeinde teilt den Bewerbern in Textform mit, dass ihre Bewerbung berücksichtigt wurde und welchen Bauplatz sie erhalten.

Die Bewerber können die Zuteilung innerhalb von einem Monat ab Zugang der Zuteilungsnachricht annehmen; anderenfalls wird die Bewerbung aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen. Weiter müssen die Bewerber innerhalb von drei Monaten ab Zugang der Zuteilungsnachricht gegenüber der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union vorlegen; anderenfalls wird die Bewerbung aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen.

(6) Bei Ausschluss einer zunächst zugelassenen Bewerbung aus dem weiteren Verfahren rückt die jeweils nächste Bewerbung der ermittelten Reihenfolge nach.

(7) Über den Verkauf der Bauplätze beschließt final der Gemeinderat. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

(8) Es wird höchstens ein Bauplatz pro Bewerber oder Paarbewerbung vergeben.

§ 5 Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	Max. 120 Punkte
1.1.	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnende minderjährige Kinder	Max. 60 Punkte
	Je Kind unter 6 Jahre Hinweis: Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (ein Nachweis ist den Bewerbungsunterlagen beizufügen)	25 Punkte
	Je Kind von 6 bis 12 Jahre	20 Punkte
	Je Kind von 12 bis 18 Jahre	15 Punkte
1.3	Familienstand	Max. 20 Punkte
1.3.1	Zwei Personen sind gemeinsam Antragsteller oder eine Person bewirbt sich und zieht künftig zusammen mit ihrem Partner in den geplanten Neubau ein.	20 Punkte
1.3.2	Alleinstehend Als alleinstehend gelten Bewerber, die ohne feste Bindung an einen Partner und ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben und künftig dementsprechend in den geplanten Neubau einziehen.	0 Punkte
1.3.3	Alleinerziehend Als alleinerziehend geltend Bewerber, die alleinstehend sind (siehe oben), die aber mit mindestens einem minderjährigen Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, in ihrem Haushalt leben und künftig dementsprechend mit dem Kind/den Kindern in den geplanten Neubau einziehen.	20 Punkte
1.4	Alter der Bewerber	Max. 10 Punkte
	Bis 32 Jahre	10 Punkte
	Bis 36 Jahre	5 Punkte
	Ab 37 Jahre Hinweis: Bei Paarbewerbungen ist das gemeinsame Durchschnittsalter maßgeblich. Ist zum Beispiel eine Person 30 Jahre und die andere 35 Jahre alt, beträgt das maßgebliche Durchschnittsalter $32,5 \text{ Jahre} = (30 + 35)/2$. Dafür würden 5 Punkte vergeben.	0 Punkte
1.5	Pflegegrad und/oder Behinderung	Max. 30 Punkte
1.5.1	Pflegegrad der Bewerber, Partner, Kinder und sonstige im Haushalt des Bewerbers lebende Familienmitglieder, die auch künftig das Gebäude dauerhaft bewohnen werden (Nachweis Pflegeversicherung)	
	Pflegegrad 1, 2 oder 3, je pflegebedürftige Person	10 Punkte
	Pflegegrad 4, 5, je pflegebedürftige Person	20 Punkte

1.5.2	Behinderung der Bewerber, Partner, Kinder und sonstige im Haushalt des Bewerbers lebende Familienmitglieder, die auch künftig das Gebäude dauerhaft bewohnen werden	
	Grad der Behinderung größer oder gleich 50 %	10 Punkte
	Grad der Behinderung über 80 %	20 Punkte
2.	Ortsbezugskriterien	Max. 80 Punkte
2.1.1	<p>Hauptwohnsitz des Bewerbers innerhalb der Gemeinde</p> <p>Bewerber erhalten <u>pro vollem Jahr</u> eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten ununterbrochenen und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde <u>innerhalb der vergangenen 8 Jahre</u> vor Ablauf der Bewerbungsfrist.</p> <p>6 Punkte</p> <p>Bei zwei Bewerbern zählt nur der Bewerber mit der höheren Punktezahl.</p> <p>Unterbrechungen sind unschädlich. Bepunktet werden aber nur volle ununterbrochene Jahre des tatsächlichen Wohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der letzten 8 Jahre. Maximal können 5 volle ununterbrochene Jahre angerechnet werden (= 30 Punkte). Die Anrechnung erfolgt auch dann, wenn der Hauptwohnsitz aktuell nicht innerhalb der Gemeinde ist, dieser jedoch in den letzten 8 Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist dort war.</p> <p>Beispiel 1: Eine Bewerberin hat ihren aktuellen Wohnsitz in der Gemeinde und wohnt dort seit 3 Jahren. Davor hatte die Bewerberin für 1 Jahr einen auswärtigen Wohnsitz. Wiederum davor wohnte sie seit vielen Jahren in der Gemeinde.</p> <p>Berechnung: In den vergangenen 8 Jahren hatte die Bewerberin 7 ununterbrochene Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde. Von diesen 7 Jahren können bei der Bepunktung max. 5 Jahre berücksichtigt werden. Dies entspricht einer Punktezahl von 30 (5x6).</p> <p>Beispiel 2: Ein Bewerber ist in der Gemeinde aufgewachsen und hatte dort seinen ununterbrochenen Hauptwohnsitz. Vor 4 Jahren hat er die Gemeinde verlassen, um eine Ausbildung abzuschließen.</p> <p>Berechnung: In den vergangenen 8 Jahren hat der Bewerber 4 ununterbrochene Jahre seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde gehabt. Dafür bekommt er 24 Punkte (4x6).</p>	Max. 30 Punkte
2.2	<p>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</p> <p>Bewerber die innerhalb von 5 Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist eine Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet ausüben, bspw. als Arbeiter(in), Angestellte(r), Auszubildende(r), Beamte(r), Gewerbetreibende(r), Freiberufler (in), Selbständige (r) oder</p>	Max. 20 Punkte

	<p>Arbeitgeber(in) im Gemeindegebiet, erhalten für jedes volle ununterbrochene Jahr ihrer Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet</p> <p>4 Punkte</p> <p>Bei zwei Bewerbern zählt nur der Bewerber mit der höheren Punktezahl.</p>	
<p>2.3</p>	<p>Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde die innerhalb von 5 Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr und/oder einer sonstigen Rettungsorganisation (DRK, Malteser, etc.). Aktiv sind Mitglieder, die tatsächlich im Einsatz sind. - ehrenamtliche Tätigkeit (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, - ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritativ tätigen Einrichtung, - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, das der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit</p> <p>3 Punkte</p> <p>Bei Paarbewerbungen werden für jeden Partner die Punkte gesondert ermittelt. Diese werden anschließend addiert.</p> <p><u>Beispiel:</u> Partner 1 hat 3 Jahre, Partner 2 hat 4 Jahre = 3 + 4 = 7 Jahre. Ergibt 21 Punkte.</p> <p>Auch bei Einzelbewerbungen wird das Engagement von Partnern (Ehepartnern, eingetragenen Lebensgemeinschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften) gesondert ermittelt und kumulativ berücksichtigt.</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug Vereinsregister) oder - Tätigkeit als Übungsleiter (Nachweis durch Vereinsvorstand) - Tätigkeit als Trainer (Nachweis durch Vereinsvorstand) <p>Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins werden nicht gesondert berücksichtigt. Es zählt die länger ausgeübte Tätigkeit.</p>	<p>Max. 30 Punkte</p>

	Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und/oder sonstigen Ehrenämtern werden aber addiert.	
3.	Auswahl bei Punktegleichheit	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktezahlen erreichen, entscheidet das Los	

§ 6 Sicherung des Vergabebezwecks

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Diese sind online bei der Gemeinde abrufbar und können auf Nachfrage bei der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an die neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine geänderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie eines Veräußerungsverbots. Die Auflassung des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten dazu werden im Kaufvertrag geregelt.