

Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet Seite II, 1. Bauabschnitt in Mägerkingen

Einleitung

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 8 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechts darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. v. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D.h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender BürgerInnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

Die Stadt Trochtelfingen bietet im ersten Bauabschnitt insgesamt 25 Bauplätze für private Bauvorhaben als überwiegend selbstgenutzte Eigenheime (ausgenommen sind z.B. Einliegerwohnungen) an. Für die Vergabe dieser städtischen Bauplätze im Baugebiet Seite II hat der Gemeinderat der Stadt Trochtelfingen die nachfolgenden Vergabekriterien festgelegt:

I. Allgemein

- Antragsteller können ein oder zwei volljährige Personen sein.
- Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt.
- Beurteilt werden immer der einzelne bzw. die (max.) beiden Antragsteller:
 - Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird je Kategorie die Punktzahl des Antragstellers herangezogen, welcher von beiden das höhere Scoring erzielt.
 - Ist der/die Antragsteller/in verheiratet oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebend, werden beide Personen bei der Beurteilung berücksichtigt. In diesem Fall genügt **eine** Person als Vertragspartner im Kaufvertrag.
 - Ist der/die Antragsteller/in nicht verheiratet und nicht in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebend, müssen beide Personen Antragsteller sein, damit beide bei der Beurteilung berücksichtigt werden. In diesem Fall müssen **beide** Personen als Vertragspartner im Kaufvertrag eingetragen werden.
 - Miteinziehende weitere Personen – außer deren Kinder – werden bei der Beurteilung **nicht** berücksichtigt.
- Der/Die Antragsteller/in (im Folgenden zur „Antragsteller“) können sich im ersten Schritt grundsätzlich um einen Bauplatz bewerben. In den Bewerbungsunterlagen können die Antragsteller bis zu fünf Bauplätze sortiert nach persönlicher Präferenz angeben. Durch die nachfolgenden Vergabekriterien werden die jeweiligen Anträge bewertet und in eine Rangfolge eingeteilt. Dieser Rangfolge entsprechend erfolgt nach Abschluss der Bewerbungsfrist die Auswahl und Vergabe der Bauplätze.

Sofern sämtliche von einem Antragsteller in der Bewerbung genannten Präferenzen im Vergabeverfahren bereits an andere Antragsteller mit einer höheren Punktzahl vergeben worden sind, scheidet der Antragsteller nicht aus dem Verfahren aus, sondern kann aus den verbleibenden Bauplätzen in einer angemessenen Frist auswählen, bevor Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl zum Zuge kommen können.

- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Bauplatz erwerben.
- Antragsteller, die Eigentümer eines erschlossenen Baugrundstücks im Stadtgebiet Trochtelfingen sind, können bei der Vergabe nur berücksichtigt werden, wenn das unbebaute Grundstück an die Stadt Trochtelfingen veräußert wird.
- Der Antragsteller muss nach Bezug des Hauses seinen Hauptwohnsitz im Neubaugebiet Seite II in Mägerkingen haben.
- Die Bewerbungsfrist für das Baugebiet läuft vom **15.10.2020 bis einschl. 15.12.2020**.

II. Vergabekriterien

Soziale Kriterien (max. 50 Punkte)	Punkte
<p>1. Familienstand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alleinstehend • verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / alleinerziehend / mit Partner einziehend 	<p>5</p> <p>10</p>
<p>2. Dauerhaft im Haushalt lebende, kindergeldberechtigte Kinder / Pflegekinder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kinder unter 18 Jahre (max. 30 Punkte) • Kinder über 18 Jahre (max. 15 Punkte) <p>Anmerkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden und mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, werden eigenen Kindern gleichgestellt. • Maximal können insgesamt 30 Punkte erreicht werden. <p>Nachweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antragsteller nicht in Trochtelfingen gemeldet: Meldebescheinigung, aus der die Eltern (bzw. der Elternteil) und die Kinder ersichtlich sind. Die Meldebescheinigung ist beim Wohnsitzmeldeamt erhältlich. • Antragsteller in Trochtelfingen gemeldet: Kein Nachweis erforderlich, Prüfung durch die Stadt Trochtelfingen • Für Pflegekinder: Pflegebescheinigung 	<p>10 je Kind</p> <p>5 je Kind</p>
<p>3. Pflege- &/ Behinderungsgrad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwerbehinderung des / der Antragsteller/s bzw. im Haushalt lebender Kinder ab einem Grad der Behinderung von 80 % • Pflegebedürftigkeit des / der Antragsteller/s bzw. im Haushalt lebender Kinder ab Pflegegrad 4 <p>Anmerkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewertet wird jede betroffene Person • Es werden jedoch nur die Antragsteller bzw. deren Kinder berücksichtigt, keine weiteren Personen. • Maximal können 10 Punkte erreicht werden. <p>Nachweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegeeinstufung. 	<p>5</p> <p>5</p>

Ortsbezogene Kriterien (max. 50 Punkte)

	Punkte
<p>4. Wohnsitz</p> <ul style="list-style-type: none"> Antragsteller ist ortsansässig Antragsteller war innerhalb der letzten 15 Jahre ortsansässig Angehörige sind ortsansässig (max. 10 Punkte) <p>Anmerkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es zählen nur Zeiten des Hauptwohnsitzes; Zeiten eines Nebenwohnsitzes werden nicht berücksichtigt. Ortsansässig ist eine Person, die mindestens zwei Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Trochtelfingen gemeldet ist. Als Angehörige gelten Eltern und Geschwister mit Hauptwohnsitz in Trochtelfingen. Maximal können unter Addition der verschiedenen Unterkategorien zu Punkt 4 insgesamt 25 Punkte erreicht werden. <p>Nachweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nicht erforderlich, Prüfung durch die Stadt Trochtelfingen 	<p>5 pro Jahr</p> <p>2,5 pro Jahr</p> <p>1 pro Jahr</p>
<p>5. Ehrenamtliches Engagement</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Antragsteller ist aktives Mitglied in einem Verein / einer Organisation / kirchlichen Einrichtung in der Stadt Trochtelfingen Der Antragsteller übt eine verantwortliche Position in einem Verein / einer Organisation / kirchliche Einrichtung in der Stadt Trochtelfingen aus Der Antragsteller, der bisher nicht ortsansässig in Trochtelfingen ist, ist aktives Mitglied mit einer herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in einem Verein / einer Organisation / kirchliche Einrichtung außerhalb von Trochtelfingen <p>Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigt werden Tätigkeiten innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung. Die ehrenamtliche Tätigkeit muss aktiv ausgeübt werden bzw. darf nicht länger als zwei Jahre vor Abgabe der Bewerbung beendet worden sein. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Institution können nicht addiert werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen / Organisationen werden addiert. Ortsansässig ist eine Person, die mindestens zwei Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Trochtelfingen gemeldet ist. Max. 25 Punkte <p>Nachweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestätigung des jeweiligen Vereins / der jeweiligen Organisation über die Mitgliedszeiten und die Tätigkeit. 	<p>1,5 pro Jahr</p> <p>1 pro Jahr</p> <p>0,5 pro Jahr</p>

III. Angaben und Nachweise

1. Maßgebender Zeitpunkt für die gesamte Bewerbung sind die persönlichen Verhältnisse der/des Antragsteller/s **zum Ende der Bewerbungsfrist (15.12.2020)**.

Evtl. Änderungen zwischen dem Tag der Bewerbung und dem Bewerbungsende sind mitzuteilen.

2. Sämtliche **Angaben** und **Nachweise (Unterlagen)** müssen bis zum Ende der Bewerbungsfrist (15.12.2020) vorliegen.

Bei Nichtvorlage wird das entsprechende Kriterium **nicht** berücksichtigt.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist ist ein Nachreichen von Angaben bzw. Nachweisen **nicht** mehr möglich.

3. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung **falsche Angaben** enthalten, werden automatisch von der Vergabe ausgeschlossen.
4. Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

IV. Bauverpflichtung

Der Käufer räumt der Stadt Trochtelfingen das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands zum ursprünglichen Kaufpreis ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und in das Grundbuch eingetragen und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

- a) Das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- b) Die Bauverpflichtung ist erfüllt, wenn der Käufer mit dem Bau eines Wohngebäudes beginnt und nach 5 Jahren mindestens den Rohbau einschließlich Dacheindeckung fertig gestellt hat.
- c) Vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Die Bauverpflichtung gilt auch für Käufer, die Rohbaulandgrundstücke zur Entwicklung des Baugebiets „Seite II“ an die Stadt Trochtelfingen veräußert haben.

V. Ablauf

1. Bewerbung:

Die Bewerbung erfolgt ausschließlich bei der Stadt Trochtelfingen (Rathausplatz 9, 72818 Trochtelfingen). Die Bewerbungsunterlagen sind vorzugsweise per E-Mail einzureichen.

2. Vergabe:

- Die Vergabe der einzelnen Bauplätze erfolgt entsprechend der Anzahl der erreichten Punkte der Vergaberichtlinien, wobei die Bewerber mit der höchsten Punktzahl den Zuschlag erhalten.
- Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

3. Sonstiges:

- Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinie nicht begründet.
- Der Gemeinderat kann nach vorheriger Anhörung des Ortschaftsrates Mägerkingen in begründeten Sonderfällen Ausnahmen und Abweichungen von dieser Richtlinie zulassen.

Trochtelfingen, September 2020

Christoph Niesler
Bürgermeister