

Bauplatz-Vergaberichtlinien der Gemeinde Neidenstein für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Epfenbacher Berg III“

Stand: November 2021

Präambel

Diese Bauplatz-Vergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Die Vergabe von Baugrundstücken auf dem Gemeindegebiet Neidenstein hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur zum Ziel. Durch die Schaffung und den Erhalt sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen soll das örtliche Wohngefüge möglichst bewahrt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch – BauGB).

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.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde Neidenstein stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften. Die Bauplätze werden sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber verkauft.

2. Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergabe-Richtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe der zu verkaufenden Baugrundstücke werden die Bauplätze im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Neidenstein ausgeschrieben.
Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:
 - Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
 - Die Bewerbungsfrist (Stichtag) und die Frist zur Vorlage von Nachweisen
 - Die zur Anwendung kommenden Vergabekriterien
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden schriftlich über den Beginn der Vermarktung informiert. Eine offizielle Bewerbung ist (noch) zwingend erforderlich.
3. Der Eingang der Bewerbung wird schriftlich bestätigt. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, führt dies zum Ausschluss der Bewerbung.
4. Die Interessenten willigen mit Ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerber Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).

3. Bewerberfragebogen

1. Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.
2. Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl erzielt.
3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur **einen** Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Da mehrere Bauplätze zum Verkauf stehen, kann der Bewerber neben dem von ihm als erst priorisierten Platz zwei weitere Alternativplätze (Rang II / III) angeben für den Fall, dass er bei ersterem nicht zum Zuge kommt (Rangfolge). Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude an Dritte erstellen, Makler und dergleichen von der Vergabe ausgeschlossen.
5. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Änderungen können noch bis zum Ende der Bewerbungsfrist berücksichtigt werden.
6. **Der „Bewerbungsbogen mit Vergabekriterien“ ist als Anlage beigefügt.**

4. Bewerberauswahl

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Die erste Zuteilung der Plätze erfolgt mit den Bauplatzbewerbungen der Priorität Rang I. Bei mehreren Bewerbern für das gleiche Grundstück erhält derjenige den Zuschlag mit den meist erreichten Punkten nach den Auswahlkriterien. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Sind nach der ersten Zuteilung noch Plätze verfügbar, für die keine Bewerbungen mit Rang I vorlagen, erfolgt eine zweite Zuteilung mit der Priorität Rang II nach gleichem Schema. Gegebenenfalls das gleiche Prozedere mit Rang III.

5. Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss 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. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung (Bewerbungsaufruf).

6. Sonstige Voraussetzungen

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den für die Gemeinde Neidenstein üblichen Musterverträgen. Die Verwaltung 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 dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Neidenstein zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere:

1. Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Neidenstein in Abteilung II des Grundbuches
Der Käufer räumt der Gemeinde Neidenstein das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder seine Erben:
 - a) das Grundstück ganz oder teilweise unbaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
 - b) nicht innerhalb von 5 Jahren ab Bebaubarkeit des Grundstücks das Wohngebäude fertig gestellt hat oder
 - c) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder
 - d) das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude nicht mindestens 5 Jahre selbst bewohnt (Eigennutzung).

7. Ausschlüsse

1. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Auswahlverfahren und vom Zuschlag ausgeschlossen. Ebenso falls die erforderlichen Nachweise nicht fristgemäß eingereicht werden.
2. Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

8. Richtigkeit der Bewerberangaben

Der bzw. die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

9. Zuteilungsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Bauplatzes.

Neidenstein, den 23.11.2021

gez.

Frank Governatz
Bürgermeister

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Vergabeverfahren haben,
können Sie sich gerne wenden an:

Bürgermeisteramt Neidenstein
Ansprechpartner: Werner Halter
E-Mail: werner.halter@neidenstein.de
Tel.: 07263/9135-12
Fax: 07263/3392

GERNEBAUEN
III INNEIDENSTEIN

Richtlinien / Auswahlkriterien für den Verkauf gemeindlicher Wohnbauplätze

Übersicht Kriterien	Maximale Punkte
Soziale Kriterien	76
Bewerber/in ist nicht Eigentümer einer Immobilie oder eines bebaubaren Wohngrundstücks	16
<u>Kinder- Altersstruktur</u> Alter Anzahl Kinder im Haushalt: Punkte (P) 0-3 J. 1: 12 P 2: 20 P 3 und mehr: 28 P 4-6 J. 1: 10 P 2: 22 P 3 und mehr: 28 P 7-10 J. 1: 8 P 2: 18 P 3 und mehr: 28 P 11-17 J. 1: 6 P 2: 14 P 3 und mehr: 22 P ab 18 J. 1: 4 P 2: 10 P 3 und mehr: 16 P	28
<u>Familiäre Situation, Pflege & Behinderungsgrad</u> Familienstand verheiratet, Lebenspartnerschaft, Partnerschaft, alleinerziehend: 10 P Behinderung, Pflege d. Bewerbers/in oder eines im Haushalt lebenden Angehörigen. Grad der Behinderung mind. 50% oder Pflegegrad 3 Personenzahl: Punkte (P) 1: 5 P 2: 10 P 3 und mehr: 15 P	20
<u>Ehrenamt I</u> Bewerber/in ist aktives Mitglied oder in einem arbeitsintensiven Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins, einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft in Neidenstein oder auswärts. Jahre: Punkte (P) mind. 1 J.: 2 P 2 J.: 4 P 3 J.: 6 P 4 J.: 8 P 5 J. und mehr: 12 P	12
Maximale Punkte bei sozialen Kriterien	76
Örtliche Kriterien	72
<u>Aktueller Wohnsitz in Neidenstein</u> Bewerber/in ist Einwohner/-in in Neidenstein Jahre: Punkte (P) mind. 1 J.: 6 P 2 J.: 12 P 3 J.: 18 P 4 J.: 24 P 5 J. und mehr: 30 P <u>Früherer Wohnsitz in Neidenstein</u> Jahre: Punkte (P) bis 5 J.: 12 P 5 J. und mehr: 24 P ((Aktueller und früherer Wohnsitz können nur max. 30 Punkte ergeben))	30
<u>Arbeitsplatz in Neidenstein</u> Bewerber/-in hat seinen/ihren Arbeitsplatz (mind. eine halbe Vollzeitstelle) in Neidenstein oder ist selbständig mit Betriebsstätte in Neidenstein tätig. Jahre: Punkte (P) bis 5 J.: 7 P 5 J. und mehr: 12 P	12
<u>Ehrenamt II in Neidenstein</u> Bewerber/in ist in einem Ehrenamt in der Vorstandschaft oder in einem arbeitsintensiven Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft tätig. Jahre: Punkte (P) mind. 1 J.: 5 P 2 J.: 10 P 3 J.: 15 P 4 J.: 20 P 5 J. und mehr: 25 P Bewerber/in erbringt ehrenamtliche Verdienste oder ist in einem aktiven Ehrenamt innerhalb der Feuerwehr oder innerhalb des DRK tätig. Jahre: Punkte (P) mind. 1 J.: 5 P 2 J.: 10 P 3 J.: 15 P 4 J.: 20 P 5 J. und mehr: 25 P	25
<u>Soziales Netzwerk in Neidenstein</u> Bewerber/in pflegt nahe Angehörige, die ihren Hauptwohnsitz in Neidenstein haben, jedoch nicht im selben Haushalt wohnen. Personenzahl: Punkte (P) 1: 2 P 2 und mehr: 5 P	5
Maximale Punkte der örtlichen Kriterien	72

Hinweis

Weitere Ausführungen und Erläuterungen nebst Hinweise über erforderliche Nachweise sind in den Vergaberichtlinien und im Bewerbungsbogen beschrieben.