

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken zur Wohnbebauung

Präambel

Die Stadt Oberkirch verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die 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 Oberkirch bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in Oberkirch wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Funktionsträger) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Stadt ihren Sitz hat, als Mitglied des Stadtrats, Ortschaftsrats, Ausschuss Butschbach-Hesselbach, in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr oder im Deutschen Roten Kreuz in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

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 Bauplatzvergabekriterien der Stadt Oberkirch setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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

Vergabeverfahren

1. Bevor Baugrundstücke zur Wohnbebauung zur Vergabe ausgeschrieben werden, entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung des jeweiligen Ortschaftsrates über das anzuwendende Vergabeverfahren. In Frage kommt dabei das Losverfahren, das Höchstgebotsverfahren oder die Vergabe nach Vergabekriterien. Sofern eine Vergabe nach Vergabekriterien erfolgen soll, ist die nachfolgende Richtlinie anzuwenden. Die Stadt behält sich vor, für öffentliche Zwecke insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus einzelne Grundstücke von der Vergabe auszunehmen oder diese mit Zweckbindung vorweg an Dritte zu vergeben.
2. Der Verkauf erfolgt zum Verkehrswert. Sollten die tatsächlichen Aufwendungen der Baureifmachung über dem Verkehrswert liegen, sind diese maßgebend. Vor der Ausschreibung der Baugrundstücke wird der Verkehrswert vom Gutachterausschuss ermittelt und vom Gemeinderat festgestellt.
3. Die Vergabe wird nach der Satzung über die öffentliche Bekanntmachung und über die Homepage der Stadt öffentlich bekannt gemacht. Die Bewerbungsfrist dauert mindestens 6 Wochen. Eine Interessentenliste unabhängig von konkreten Bauplatzausschreibungen wird bei der Stadt Oberkirch nicht geführt.
4. Antragsteller können ausschließlich zum Zeitpunkt der Antragstellung eine oder zwei volljährige natürliche Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Jede Person darf nur 1 Antrag stellen. Jeder Antragsteller kann nur 1 Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere bewerben. Der/die Antragsteller werden bei Zuteilung eines Bauplatzes Vertragspartner des Kaufvertrags.
5. Alle Bewerber können sich schriftlich (Brief, Fax, E-Mail oder gescanntes Schreiben, jeweils mit Unterschrift mit den erforderlichen Nachweisen im Original) innerhalb der Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung schriftlich oder per E-Mail bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
6. Mit der Bewerbung erklären die Bewerber auch, welches Grundstück von ihnen im Falle einer Zuteilung gewünscht wird, sowie welche Grundstücke ggf. alternativ in Frage kommen (in der Reihenfolge nach Priorität geordnet).
7. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in einer Reihenfolge geordnet.
8. Die Zuteilung erfolgt nach der gemäß Ziffer 7 ermittelten Reihenfolge nach dem Wunschgrundstück, sofern bereits vergeben nach den alternativ benannten Grundstücken. Sind alle benannten Grundstücke bereits in der Rangfolge vorausgehenden Bewerbern zugeteilt, wird der Bewerber unter Fristsetzung um Erklärung gebeten, ob und ggf. weitere Alternativgrundstücke in Frage kommen. Bei fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
9. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Nach dem Gemeinderatsbeschluss haben die Bewerber innerhalb einer Frist von 3 Monaten die Zuteilung schriftlich anzunehmen und den Kaufpreis sicherzustellen. Bei

fruchtlosem Ablauf der Frist erlischt die Zuteilung. Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern Notartermine zur Beurkundung der Grundstückkaufverträge.

Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höheren Punktzahl wird vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl mit der Zuteilung des gewünschten Bauplatzes berücksichtigt.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	10 Punkte
	Paare mit gemeinsamer Meldeadresse, Verheiratete, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, Alleinerziehende	20 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	15 Punkte
	2 Kinder	30 Punkte
	3 und mehr Kinder	45 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	
1.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (Partner, Eltern, Kinder, Geschwister)	
	Grad der Behinderung mind. 50 % oder ab Pflegegrad 2	15 Punkte
		max. 15 Punkte
1.4	<p>Bewerber, die Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstücks sind, werden von der Vergabe ausgeschlossen.</p> <p>Bewerber, die Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung oder eines selbstgenutzten Hauses sind, werden mit einem Punkteabzug wie folgt berücksichtigt:</p> <p>ETW oder Haus bis 50 qm = 0 Punkte ETW oder Haus bis 75 qm = -10 Punkte ETW oder Haus bis 100 qm = -20 Punkte ETW oder Haus über 100 qm = -30 Punkte</p> <p>Nachweis der Fläche durch eine Bestätigung</p>	
		max. -30 Punkte
Soziale Kriterien		max. 80 Punkte
2	Ortsbezugskriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt	
	Bewerber (Alleinstehende oder Paare) erhalten je vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte. (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte)	max. 30 Punkte

	<p>Bewerber (Alleinstehende oder Paare) erhalten zusätzlich je vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichem Hauptwohnsitzes in dem jeweiligen Ortsteil/Kernstadt der Bauplatzvergabe innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 1 Punkt.</p> <p>Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen Kalenderjahren von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt.</p> <p>Sind die Zeiträume mit Hauptwohnsitz durch Studium oder Berufsausbildung unterbrochen, werden die Zeiträume bei der Ermittlung der Punktzahl hinzugerechnet.</p>	<p>max. 10 Punkte</p> <p>Summe max. 40 Punkte</p>
2.2	<p>Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in der Stadt</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt als</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr oder dem Deutschen Roten Kreuz der Stadt Oberkirch, 2. ehrenamtlich Tätiger (Funktionsträger) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, 3. Elternbeiratsvorsitzender von Schulen oder Kindergärten, 4. ehrenamtlich Tätiger (Funktionsträger) in einer sozial-karitativen Einrichtung, 5. Mitglied des Stadtrates, Ortschaftsrates oder dem Ausschuss Butschbach-Hesselbach der Stadt Oberkirch, 6. ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat), <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 3 Punkte.</p> <p>Engagement von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p> <p>Als ehrenamtliches Engagement in einem eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter (=Funktionsträger) berücksichtigt. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden addiert.</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit sind erforderlich:</p>	<p>max. 30 Punkte</p>

	- Auszug aus dem Vereinsregister oder - Nachweis durch den Vereinsvorstand	
Ortsbezugskriterien		max. 70 Punkte

3	Auswahl bei Punktgleichheit
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt.

Der Gemeinderat kann in Sonderfällen aus Gründen des öffentlichen Interesses von dem Bewertungssystem abweichen.

Sicherung des Förderungszwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Stadt 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 Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt zur Übernahme weitere Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung (innerhalb 3 Jahre ab Kauf), Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot (10 Jahre). Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Oberkirch, 21.06.2021



Matthias Braun
Oberbürgermeister