

Bauplatz-Vergaberichtlinie für das Baugebiet „Steinge“ in Feldstetten

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.

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatz-Vergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe der kommunalen Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Einfamilienhäuser.

Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Ortschaftsrat Feldstetten über die Vergabe der im Baugebiet „Steinge“ liegenden Baugrundstücke.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Feldstetten hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel. Menschen ohne Wohneigentum soll die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum geboten werden.

Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze

über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Laichingen und im Amtsblatt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts, Gewinn)
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
 - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bewerbungen sind ausschließlich über die Plattform www.baupilot.com möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.
 3. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Ortschaftsrat Feldstetten über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt. (Datenschutzgrundverordnung)
 4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen prüft die Verwaltung die Bewerbungen und erstellt eine Bewerberliste (Scoringliste). Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.
 5. Die Scoringliste wird dem Ortschaftsrat Feldstetten zur Einsicht übermittelt. Die Bewerber werden über Ihre Platzierung anhand Ihres Scorings informiert und aufgefordert, die Prioritäten für Ihre Wunschgrundstücke abzugeben. Derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl erlangt dabei den Platz mit seiner höchsten Priorität. Die weiteren Bewerber werden entsprechend nachrangig in Bezug zu Ihren Prioritäten berücksichtigt. Nach Abgabe der Prioritäten erstellt die Verwaltung eine Zuteilungsliste. Die Bewerber werden über vorläufige Zuteilung informiert und um Bestätigung der Kaufabsicht gebeten.
 6. Der Ortschaftsrat Feldstetten entscheidet abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen.
 7. Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platznummer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

Bewerberfragebogen und Vergabekriterien

Vorbemerkungen

- Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.
- Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl (Scoring) erzielt.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Der Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien ist der Bauplatz-Vergaberichtlinie als Anlage beigefügt.

Sonstige Voraussetzungen

1. Der Käufer räumt der Stadt Laichingen das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben 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. nicht selbst innerhalb von 3 Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Einfamilienhauses beginnt und dieses Einfamilienhaus nicht innerhalb von 5 Jahren 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.
2. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.
3. Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.05.2020 zum 01.06.2020 in Kraft.

Laichingen, den 25.05.2020

Klaus Kaufmann
Bürgermeister



Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien

Fragen	Antwortmöglichkeiten	Punkte	Ortsbezogene Kriterien	Sozialbezogene Kriterien	Kommentare, Erläuterungen
FAMILIENSTAND					
<i>Es können maximal 200 Punkte erreicht werden.</i>					
Benennen Sie Ihre aktuelle familiäre Situation.	alleinstehend	0		100	
	Partnerschaft ohne gemeinsamen Wohnsitz	50			
	Partnerschaft mit gemeinsamem Wohnsitz / verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft	100			
Werden Eltern und/oder sonstige Angehörige der Bewerber dauerhaft im Haushalt leben und das Haus dauerhaft mitbewohnen? <small>Angehörige sind Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).</small>	kein Elternteil / kein sonstiger Angehöriger wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft mitbewohnen.	0		100	Es ist zu erläutern, was geplant ist.
	ein Elternteil(e) / ein sonstige(r) Angehörige(r) wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft mitbewohnen.	50			
	zwei / mehrere Elternteile bzw. zwei / mehrere sonstige Angehörige werden dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft mitbewohnen.	100			
KINDER					
<i>Es können maximal 300 Punkte erreicht werden.</i>					
<small>Es werden ebenfalls ärztlich bescheinigte Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt. Die Kinder und Jugendlichen müssen mit Hauptwohnsitz in Ihrem Haushalt gemeldet sein.</small>					
Wie viele Kinder unter 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?	keine Kinder	0		300	Hier müssen Nachweise erbracht werden (Name, Geburtsdatum, Wohnort).
	1 Kind	100			
	2 Kinder	200			
	3 Kinder und mehr	300			
Wie viele studierende bzw. kindergeldberechtigte Jugendliche ab 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?	keine Kinder	0		300	Hier müssen Nachweise erbracht werden (Name, Geburtsdatum, Wohnort, Bescheinigung Kindergeld/Studium).
	1 Kind	60			
	2 Kinder	120			
	3 Kinder und mehr	180			

Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien

Fragen	Antwortmöglichkeiten	Punkte	Ortsbezogene Kriterien	Sozialbezogene Kriterien	Kommentare, Erläuterungen
PFLEGE & BEHINDERUNGSGRADE					
<i>Es können maximal 300 Punkte erreicht werden.</i>					
<i>Angehörige sind Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).</i>					
Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 80 % vor?	liegt nicht vor	0		300	Hier müssen Nachweise erbracht werden (Scan des Behindertenausweises).
	liegt vor bei 1 Person	100			
	liegt vor bei 2 Personen	200			
	liegt vor bei 3 Personen und mehr	300			
Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einer Pflegegrad 4 vor?	liegt nicht vor	0		300	Hier müssen Nachweise erbracht werden (Scan des Pflegeausweises).
	liegt vor bei 1 Person	100			
	liegt vor bei 2 Personen	200			
	liegt vor bei 3 Personen und mehr	300			
EHRENAMT					
<i>Es können maximal 450 Punkte erreicht werden.</i>					
Sind Sie oder Ihr Mitbewerber aktives Mitglied in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Organisation innerhalb oder außerhalb der Gesamtstadt Laichingen? <i>Die reine Zugehörigkeit ist ausreichend.</i>	0 Jahre / bzw trifft nicht zu	0		150	Hier müssen Nachweise erbracht werden (Bescheinigung des Vorstands).
	1 Jahr	30			
	2 Jahre	60			
	3 Jahre	90			
	4 Jahre	120			
	5 Jahre und länger	150			
Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem aktiven Ehrenamt in der Vorstandschaft oder in einem arbeitsintensiven Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft in der Gesamtstadt Laichingen tätig? <i>Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.</i>	0 Jahre / bzw trifft nicht zu	0	300		Hier müssen Nachweise erbracht werden (Bescheinigung des Vorstands).
	1 Jahr	60			
	2 Jahre	120			
	3 Jahre	180			
	4 Jahre	240			
	5 Jahre und länger	300			
Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem aktiven Ehrenamt innerhalb der Feuerwehren oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation im Blaulichtbereich der Gesamtstadt Laichingen tätig? <i>Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.</i>	0 Jahre / bzw trifft nicht zu	0	300		Hier müssen Nachweise erbracht werden (Bescheinigung des Organisation).
	1 Jahr	60			
	2 Jahre	120			
	3 Jahre	180			
	4 Jahre	240			
	5 Jahre und länger	300			

Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien

Fragen	Antwortmöglichkeiten	Punkte	Ortsbezogene Kriterien	Sozialbezogene Kriterien	Kommentare, Erläuterungen	
WOHNSITZ						
<i>Es können maximal 300 Punkte erreicht werden.</i>						
AKTUELLER HAUPTWOHNSITZ						
Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in der Gesamtstadt Laichingen?	0 Jahre / bzw. trifft nicht zu	0	300			
	1 Jahr	60				
	2 Jahre	120				
	3 Jahre	180				
	4 Jahre	240				
	5 Jahre und länger	300				
EHEMALIGER HAUPTWOHNSITZ						
<i>Sollten Sie bei der Frage "Aktueller Hauptwohnsitz" weniger als 300 Punkte erreicht haben, können Sie durch Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gesamtstadt Laichingen weitere Punkte erhalten.</i>						
Wie viele Jahre bis zum Stichtag hatten Sie bzw. Ihr Mitbewerber innerhalb der letzten 20 Jahre Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gesamtstadt Laichingen?	0 Jahre / bzw. trifft nicht zu	0				
	1 Jahr	30				
	2 Jahre	60				
	3 Jahre	90				
	4 Jahre	120				
	5 Jahre	150				
	6 Jahre	180				
	7 Jahre	210				
	8 Jahre	240				
	9 Jahre	270				
10 Jahre und länger	300					
ANGEHÖRIGE MIT AKTUELLEM HAUPTWOHNSITZ						
<i>Sollten Sie bei den Fragen "aktueller Hauptwohnsitz" und "ehemaliger Hauptwohnsitz" weniger als 300 Punkte erreicht haben, können Sie durch den aktuellen Hauptwohnsitz von Angehörigen in der Gesamtstadt Laichingen weitere Punkte erhalten.</i>						
Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Ihre Eltern, Elternteil oder Geschwister oder die Ihres Mitbewerbers Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in der Gesamtstadt Laichingen?	0 Jahre / bzw. trifft nicht zu	0				
	1 Jahr	40				
	2 Jahre	80				
	3 Jahre	120				
	4 Jahre	160				
	5 Jahre und länger	200				

Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien

Fragen	Antwortmöglichkeiten	Punkte	Ortsbezogene Kriterien	Sozialbezogene Kriterien	Kommentare, Erläuterungen
ARBEITSPLATZ					
<i>Es können maximal 300 Punkte erreicht werden.</i>					
ANGESTELLTENVERHÄLTNIS					
Seit wie vielen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber bis zum Stichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz (mindestens eine halbe Vollzeitstelle) in der Gesamtstadt Laichingen?	0 Jahre / bzw. trifft nicht zu	0	300		Hier müssen Nachweise erbracht werden (Bescheinigung des Arbeitgebers).
	1 Jahr	60			
	2 Jahre	120			
	3 Jahre	180			
	4 Jahre	240			
	5 Jahre und länger	300			
SELBSTÄNDIGKEIT					
<i>Als selbständig gilt, wer durch das Einkommen der Selbständigkeit (Unternehmer, Freiberufler, heilender Beruf, etc.) seinen Lebensunterhalt bestreitet.</i>					
Seit wie vielen Jahren bestreiten Sie Ihren Lebensunterhalt aus selbständiger Tätigkeit in der Gesamtstadt Laichingen?	0 Jahre / bzw. trifft nicht zu	0	300		Hier müssen Nachweise erbracht werden (Bescheinigung Gewerberegister).
	1 Jahr	60			
	2 Jahre	120			
	3 Jahre	180			
	4 Jahre	240			
	5 Jahre und länger	300			
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE					
WOHNEIGENTUM					
Sind Sie und/oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer einer Immobilie?	ja	-500			
	nein	0			
Sollten Sie bereits Wohneigentum besitzen, werden Sie das Eigentum veräußern/vermieten?	ja	500			Hier müssen innerhalb von 6 Monaten Nachweise erbracht werden.
	nein	0			
BEBAUBARES GRUNDSTÜCK					
Sind Sie und/oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks?	ja	-10.000			
	nein	0			
Sollten Sie bereits ein bebaubares Grundstück besitzen, werden Sie das Eigentum veräußern?	ja	10.000			Hier müssen innerhalb von 6 Monaten Nachweise erbracht werden.
	nein	0			

Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien

Fragen	Antwortmöglichkeiten	Punkte	Ortsbezogene Kriterien	Sozialbezogene Kriterien	Kommentare, Erläuterungen
SUMMEN			900	950	
			49%	51%	
Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl			1.850		