

Kriterien für die Vergabe von Bauplätzen im Stadtteil Leidringen

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen die männliche Schreibform verwendet.

Vorwort und Präambel

Grundsätzlich sollen die Vergaberichtlinien dazu dienen, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern. Eine intakte, sozial und demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist die Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort und der gesunden Entwicklung unseres Dorfes. Die Erschließung von Baugebieten und die Vergabe von Bauplätzen dienen deshalb vorwiegend dazu, attraktive Bauplätze für junge Familien anzubieten. Zudem soll auch künftig der Wohnbedarf von auswärtigen/ortsansässigen Familien und der gesamten ortsansässigen Bevölkerung abgedeckt werden können. Um auch den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration weiter zu stärken, werden bei der Punktevergabe darüber hinaus soziale Kriterien besonders berücksichtigt.

Bei den Überlegungen zum Ausmaß des nächsten Bauabschnittes im Wohngebiet „Hinter dem Dorf“ sollte zunächst der Bedarf an weiteren Bauplätzen abgeklärt werden. Daher wurde seinerzeit eine erste „Reservierungsrunde“ öffentlich bekanntgegeben und durchgeführt. Hierbei zeigte sich sehr schnell, dass diese Vorgehensweise nicht zielführend ist. Es ergaben sich mehrere Interessenten auf einzelne Grundstücke, mit entsprechendem Konfliktpotential, sodass von dieser Handhabung zeitnah wieder Abstand genommen werden musste. Die Grundstücke 454/31 und 454/37 sind als Ergebnis jetzt im Lutzentweg verbindlich reserviert, teilweise mit Nachrückern. Weitere Reservierungsanfragen wurden nicht mehr angenommen. Aufgrund der damaligen Vereinbarungen werden diese zwei verbindlichen Reservierungszusagen beibehalten, unter der Berücksichtigung des Kriteriums ...Verwandtschaft (siehe „Voraussetzungen zur Teilnahme am Vergabeverfahren“). Dies wurde den beiden „Erstplatzierten“ bereits mitgeteilt, je nach Beschluss des Ortschaftsrates.

Nach der Verabschiedung des Haushaltsplanentwurfs für das Jahr 2020 und der öffentlichen Bekanntgabe, dass im laufenden Jahr geplant ist, die Erweiterung im Baugebiet „Hinter dem Dorf“ in Leidringen umzusetzen, kamen einige Interessenten zur Ortschaftsverwaltung mit der Anfrage auf eine Reservierungsmöglichkeit. Aufgrund der „Erfahrungen“ beim Lutzentweg, wurden in dieser Phase lediglich Adressen entgegengenommen, ohne Reservierungen auf bestimmte Plätze.

Der nächste Bauabschnitt „Hinter dem Dorf“ Leidringen umfasst insgesamt 16 städtische Bauplätze, davon 6 im Lutzentweg (454/31, 454/32, 454/33, 454/37, 454/45, 454/44), 8 in der Verlängerung Häuserwasenweg (454/39, 454/40, 454/41, 454/51, 454/54, 454/56, 454/58, 454/59) und in der Verlängerung Hintere Dorfstraße 2 (454/64, 454/63). Die Plätze 454/31 und 454/37 sind aus der ersten Abfragerunde bereits vor der Aufstellung der Vergaberichtlinien verbindlich reserviert worden, sodass 14 freie Baugrundstücke verbleiben. Aktuell (Stand Anfang Dezember 2020) sind hierfür rund 30 Interessenten vorhanden.

Anmerkung: Der ebenfalls jetzt erschlossene Bauplatz 454/60 in der Verlängerung Hintere Dorfstraße, kann derzeit noch nicht zum Verkauf angeboten werden. Bei der damaligen Erstellung des B-Planes wurde kein Baufenster auf dieses Grundstück „gelegt“, sodass vor dem Verkauf eine B-Plan-Änderung notwendig wird.

Im „alten“ Bauabschnitt sind keine städtischen Plätze mehr frei. Die Vergabekriterien finden somit zunächst Anwendung auf die Erweiterungsflächen „Hinter dem Dorf“. Im Zuge der Vergaben besteht die Möglichkeit, dass bisher private Baugrundstücke in den Besitz der Stadt übergehen. Diese frei werdenden Grundstücke sollen bei mehreren Interessenten künftig nach demselben Prinzip vergeben werden.

-> Beispiel: A möchte ein Grundstück „Hinter dem Dorf“ kaufen und verkauft einen familiär vorhandenen Platz der Stadt Rosenfeld. Dieser „neue“, freie, städtische Bauplatz wird anschließend ortsüblich öffentlich bekanntgegeben. Bei mehreren Interessenten werden bei diesem frei gewordenen Platz im Dorfgebiet ebenfalls die festgelegten Vergabekriterien angewandt.

Thematische Einleitung zu den Vergabekriterien

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen, als auch die Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es geboten erscheinen, Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen.

Der EuGH (Urteil vom 08.05.2013, C-197/11; C.203/11) hat 2013 entschieden, dass Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe unter anderem in unionsrechtlich garantierte Grundfreiheiten (Freizügigkeit, Art. 21, 45; Niederlassungsfreiheit, Art. 49) eingreifen.

Weiter strengte die EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u.a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen, wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission, dem Bundesumweltministerium und der Bayerischen Staatsregierung „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten „Einheimischenmodells“ festgelegt.

Gemäß § 92 der Gemeindeordnung veräußert die Gemeinde Baugrundstücke zum vollen Wert. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht. Um die Vergabe der Bauplätze transparent zu vollziehen, richten sich die Gemeinden dennoch nach den „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“, sowie nach der „Handreichung zur Bauplatzvergabe“ des Gemeindetages Baden-Württemberg. Diese Vorgehensweise wurde gerichtlich bestätigt.

I. Allgemeine Grundsätze / Voraussetzungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren in Leidringen

1. Sind bei Bewerbern, oder bei deren unter Ziffer 1.1 aufgeführten familiären Verwandtschaftsgraden, in Leidringen (bei Bewerbern aus dem weiteren Stadtgebiet gesamtstädtisch betrachtet) Gebäudeleerstände, oder unbebaute Bauplätze vorhanden, gelten folgende Voraussetzungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren:
Eine Bauplatzvergabe an diese Bewerber setzt voraus, dass die Stadt Rosenfeld diesen Leerstand/dieses unbebaute Grundstück zu den ortsüblichen Preisen erwerben darf. Das Ziel ist hier die Aktivierung innerörtlicher Potentiale. Sollte die Stadt an dem angebotenen Leerstand/Grundstück kein Interesse haben, werden weitere vorhandene Leerstände/Grundstücke geprüft. Sollte die Stadt keines der sämtlichen vorhandenen Leerstände/Grundstücke erwerben, wird dies nicht zu Lasten der Bewerber gewertet. Die Teilnahme am Vergabeverfahren ist dann uneingeschränkt möglich. Es ist hierbei unerheblich, wer von einem Paar, von Verheirateten, von eingetragenen Lebenspartnerschaften, von eheähnlichen Gemeinschaften der Antragsteller und spätere Erwerber ist. Es werden beide Partner gleichermaßen betrachtet.
- 1.1 Als betreffende Verwandtschaftsgrade, welche zu Ziffer 1 Anwendung finden, gelten:
 - a) 1.Grad Verwandt gerade Linie, d.h. Eltern/Sohn/Tochter
 - b) 1.Grad Schwägert gerade Linie, d.h. Schwiegereltern/Schwiegersohn/Schwiegertochter/Stiefkinder
 - c) 2.Grad Verwandt gerade Linie, d.h. Großeltern/Enkel
2. Eine Vergabe an Bewerber, der/die bereits im Besitz eines Wohngebäudes in Leidringen ist/sind und dieses selbst, bzw. mit Lebenspartner/Familie bewohnen, ist nicht möglich.

II. Vergabeverfahren

1. Nachdem der Ortschaftsrat Leidringen in einer öffentlichen Sitzung die Bauplatzvergaberichtlinien, die Förderziele, den Bewertungsmaßstab, sowie das Vergabeverfahren beraten und beschlossen hat, erfolgt eine ortsübliche öffentliche Bekanntmachung.
2. Nachdem der Gemeinderat den Bauplatzpreis festgelegt hat, können sich alle Interessenten anschließend mit dem dafür ausgearbeiteten Formular schriftlich auf maximal 3 bestimmte Plätze bewerben. (Gilt nur für die 1. Vergaberunde: Die bereits bekannte Adressliste wird durch die Ortschaftsverwaltung entsprechend kontaktiert.) Das Formular muss in der Ortschaftsverwaltung abgeholt und dort auch wieder abgegeben werden. Der Eingang der Bewerbung wird von der Ortschaftsverwaltung in geeigneter Weise schriftliche bestätigt (E-Mail; Vordruck; Freitextlich).
3. Ein Stichtag der Bewerbungsfrist wird festgelegt, auf dem Vordruck vermerkt und ortsüblich veröffentlicht.
4. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert.

Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit bei mehreren Bauplätzen der 1. Platz erreicht werden konnte – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach reaktionslosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt/Ortschaftsverwaltung kann den/die Bauplatz/Bauplätze an nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

5. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Reihenfolge. Die Bewerber werden hiervon in Kenntnis gesetzt.
6. Es werden mehrere Vergaberunden erfolgen, welche ortsüblich bekannt gegeben werden.

6.1.

Es können nach derzeitigem Stand 16 Bauplätze verkauft werden, davon sind 2 bereits konkret reserviert. Es sollen nicht alle Plätze sofort zum Verkauf kommen. Die Vergaberunden sind wie folgt vorgesehen:

- Bei der ersten Vergaberunde 2021 werden maximal 7 Bauplätze verkauft (zusätzlich zu den 2 bereits verbindlich reservierten Plätzen).
- Weitere Vergaberunden erfolgen in regelmäßigen Abständen, je nach Verfügbarkeit. Der Ortschaftsrat entscheidet jeweils vor den weiteren Vergaberunden über die maximale Anzahl der zu verkaufenden Baugrundstücke. Die Termine und Bewerbungsfristen werden ortsüblich öffentlich bekanntgegeben. Eine Bewerbung zwischen den Vergaberunden ist nicht möglich.

III. Datenschutz

Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Ortschaftsrat und der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangen.

IV. Bewerberfragebogen

- Ein, oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Bewerbungen sind auf maximal 3 Bauplätze möglich.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Bei zwei Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragstellern das höhere Scoring erzielt.
- Absichtliche Falschangaben im Bewerbungsfragebogen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
- Des Weiteren ergeht der Hinweis auf den allgemein festgelegten Bauzwang im Stadtgebiet Rosenfeld von 2 Jahren. Sollte nach zwei Jahren nicht mit der Baumaßnahme begonnen worden sein, führt dies nach entsprechender Prüfung zum Verfall der Reservierung. Die Stadtverwaltung Rosenfeld hat dann die Möglichkeit einer „Rückabwicklung“.

Erläuterung zur Teilnahme am Vergabeverfahren

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen die männliche Schreibform verwendet.

Sind bei Bewerbern, oder bei deren unter a), b), c) aufgeführten familiären Verwandtschaftsgraden in Leidringen (bei Bewerbern aus dem weiteren Stadtgebiet gesamtstädtisch betrachtet) Gebäudeleerstände, oder unbebaute Bauplätze vorhanden, gelten folgende Voraussetzungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren:

Eine Bauplatzvergabe an diese Bewerber setzt voraus, dass die Stadt Rosenfeld diesen Leerstand/dieses unbebaute Grundstück zu den ortsüblichen Preisen erwerben darf. Das Ziel ist hier die Aktivierung innerörtlicher Potentiale. Sollte die Stadt an dem angebotenen Leerstand/Grundstück kein Interesse haben, werden weitere vorhandene Leerstände/Grundstücke geprüft. Sollte die Stadt keines der sämtlichen vorhandenen Leerstände/Grundstücke erwerben, wird dies nicht zu Lasten der Bewerber gewertet. Die Teilnahme am Vergabeverfahren ist dann uneingeschränkt möglich. Es ist hierbei unerheblich, wer von einem Paar, von Verheirateten, von eingetragenen Lebenspartnerschaften, von eheähnlichen Gemeinschaften der Antragsteller und spätere Erwerber ist. Es werden beide Partner gleichermaßen betrachtet.

Als betreffende Verwandtschaftsgrade gelten:

- a) 1. Grad Verwandt gerade Linie, d.h. Eltern/Sohn/Tochter
- b) 1. Grad Schwägert gerade Linie, d.h. Schwiegereltern/Schwiegersohn/Schwiegertochter/Stiefkinder
- c) 2. Grad Verwandt gerade Linie, d.h. Großeltern/Enkel

Eine Vergabe an Bewerber, der/die bereits im Eigentum eines Wohngebäudes in Leidringen ist/sind und dieses selbst, bzw. mit Lebenspartner/Familie bewohnen, ist nicht möglich.

Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird die Punktezahl des Antragstellers herangezogen, welcher von den bei den einzelnen Punkten das höhere Scoring erzielt.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
	Beschreibung	
1.	Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien	
1.1	<u>Familiäre Situation</u>	
	Alleinstehend	0 Punkte
	In eheähnlicher Gemeinschaft lebend (1 x 10 Punkte für eine Person möglich)	10 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, Alleinerziehend, mit einem Partner erziehend (1 x 15 Punkte für eine Person möglich)	15 Punkte
1.2	<u>Kinder</u>	
	Die Ortschaft möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die mit Hauptwohnsitz im eigenen Haushalt leben. Ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften nach der 12. Woche werden akzeptiert.	
	je Kind	7 Punkte (max. 35 P.)
	Anmerkung: - Pflegekinder, welche nachweislich dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen, gemeinsamen Kindern gleichgestellt.	
1.3	<u>Schwerbehinderung / Pflegegrad - Nachweis erforderlich</u>	
	Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit von im Haushalt lebenden Angehörigen bis zum 3. Verwandtschaftsgrad, welche mindestens in Pflegegrad 2 eingestuft sind	10 Punkte
<u>Maximal erreichbare Punktezahl bei den Sozialkriterien, welche in keinem Fall überschritten werden kann</u>		<u>50 Punkte</u>

2.	Zeitdauer und ehrenamtliches Engagement	
2.1	<u>Wohnort</u>	
	Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird jeweils die Punktezahl des Antragstellers herangezogen, welcher von den beiden in diesem Bereich das höhere Scoring erzielt.	
	Hauptwohnsitz in Leidringen/im Stadtgebiet Rosenfeld (auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre) je vollem, nicht unterbrochenen Jahr:	
	in Leidringen	5 Punkte/Jahr (max. 25 P.)
	im weiteren Stadtgebiet Rosenfeld	3 Punkte/Jahr (max. 15 P.)
2.2	<u>Gewerbetreibende und Arbeitgeber</u> in Leidringen / im Stadtgebiet Rosenfeld	
	Der Ortschaftsrat Leidringen möchte Personen, die in Leidringen bzw. im Stadtgebiet Rosenfeld, eine Firma, ein Büro, eine Praxis, oder Organistaion als Inhaber, Geschäftsführer, oder Teilhaber im Haupterwerb betreiben, unterstützen. Die Person muss damit ihren Lebensunterhalt bestreiten können.	
	Selbständige, Freiberufler, Geschäftsführer, oder Teilhaber	
	in Leidringen	5 Punkte
	im weiteren Stadtgebiet Rosenfeld	3 Punkte
2.3	<u>Ehrenamtliches Engagement</u>	
	<p>Unser Dorf wird geprägt von den Personen, welche sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies möchten wir in der Bewertung positiv herausheben. Dabei sollen Personen, diee eine herausragende, oder arbeitsintensive Funktion in</p> <ul style="list-style-type: none"> - einem Verein in Leidringen - einer sozial-caritativen, oder kirchlichen Gruppe in Leidringen - in der Freiwilligen Feuerwehr des Stadtgebiets Rosenfeld - im DRK des Stadtgebiets Rosenfeld - im Gemeinderat/Ortschaftsrat des Stadtgebiets Rosenfeld - in Rettungsdiensten generell, unabhängig davon wo dies der Fall ist (Nachweis erforderlich) <p>innehaben, zusätzlich bepunktet werden.</p> <p>Als ehrenamtliches Engagement werden dabei z.B. Tätigkeiten in der Vorstandschaft (Vorsitzende; Schriftführer; Kassier), im Gemeinderat/Ortschaftsrat ab dem 1. Jahr angerechnet. Alle weiteren Positionen, z.B. Übungsleiter/Betreuer/Angehörige der Feuerwehr/des DRK, müssen diese Funktion seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen begleiten. Diese 3 Jahre werden dann mitgerechnet.</p>	
	Die ehrenamtliche Tätigkeit muss aktiv ausgeübt werden bzw. darf diese nicht länger als zwei Jahre vor der Abgabe der Bewerbung beendet worden sein.	
	Pro Jahr der Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit erhält der Bewerber 2 Punkte. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Institution können nicht addiert werden. Mehrere herausragende Funktionen in verschiedenen Vereinen / Institutionen werden hingegen addiert.	
	Ehrenamtliches Engagement mit einer herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in einem Verein, oder einer Institution, Erläuterung siehe oben.	2 Punkte/Jahr (max. 20 Punkte)
	<i>Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien, welche in keinem Fall überschritten werden kann</i>	<u>50 Punkte</u>

Maximale Gesamtpunktzahl

100 Punkte