

Vergabeverfahren für die Bauplätze der Gemeinde Fünfstetten im Baugebiet „Erlenweg“

(Beschlussfassung des Gemeinderates vom 14.02.2022)

1. Grundlagen

Sogenannte Einheimischenmodelle zielen darauf ab, insbesondere jungen ortsansässigen und ortsverbundenen Familien den Erwerb angemessenen Wohnraumes in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen.

Der Europäische Gerichtshof hat Einheimischenmodelle im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Die Bundesregierung hat gemeinsam mit Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen entwickelt. Durch den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen mit der Europäischen Kommission ist nun die für viele Städte und Gemeinden so wichtige rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen gewährleistet.

Auf Grundlage dieser Leitlinien und der Tatsache, dass dem Gemeinderat der Gemeinde Fünfstetten sowohl ein reines Losverfahren als auch die Vergabe nach Eingangsdatum der schriftlichen Interessensbekundung als nicht geeignet erscheint, hat das Gremium in der Sitzung vom 14.02.2022 beschlossen, die Baugrundstücke mittels eines Punktesystems zu vergeben. Dabei sollen soziale, sowie ortsgebundene Kriterien bewertet werden und auch das Ehrenamt besondere Berücksichtigung finden. Die Transparenz des Verfahrens erhöht dabei die Rechtssicherheit.

2. Vergabeverfahren

Die Gemeinde bewertet die nachfolgend benannten Kriterien. Diese werden mittels eines Fragebogens bei allen Bauplatzinteressenten abgefragt, die ihr Interesse der Gemeinde Fünfstetten schriftlich oder per E-Mail bis zum 31.05.2022 mitgeteilt haben. Diese erhalten den Fragebogen zugesandt und geben diesen, zusammen mit den geforderten Nachweisen, bis zu der genannten Frist an die Gemeinde Fünfstetten zurück. Die Rückgabe wird durch die Gemeinde bestätigt.

Die Interessenten willigen mit Rückgabe ihres Fragebogens ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangt, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.

Alle Fragebögen, die fristgerecht an die Gemeinde Fünfstetten zurückgegeben werden, werden ausgewertet. Die Gemeinde ermittelt anhand der Angaben und Nachweise den Punktwert der einzelnen Bewerber und erstellt je eine Rangliste für Bewerbungen um Bauparzellen für Einfamilienhäuser.

Derjenige Bewerber mit dem höchsten Punktwert, erhält das Erstauswahlrecht. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert, entscheidet das Los über die Reihenfolge.

3. Vergabegrundsätze

- Antragsteller können ausschließlich die Personen sein, die sich bis zur Schließung der Bewerberliste am 31.05.2022 bei der Gemeinde schriftlich oder per E-Mail als Bauplatzinteressent registriert haben.
- Ein oder zwei volljährige Personen gemeinsam können Antragssteller sein. Einer oder beide Antragsteller gemeinsam müssen auch Erwerber des Grundstücks sein.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- Bei zwei gemeinsamen Antragsstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragsstellern das höhere Scoring / die höhere Punktezahl erzielt.
- Verheiratete, Paare mit eingetragener Lebenspartnerschaft, sowie Paare mit gleicher Wohnanschrift seit mindestens drei Jahren oder gemeinsamem/n Kind/Kindern müssen immer beide Antragssteller sein und werden gemeinsam bewertet.
- Die Interessenten müssen den Fragebogen wahrheitsgemäß und vollständig ausfüllen und die Richtigkeit der Angaben sowie der Nachweise versichern. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es sich um unzutreffende Angaben handelt, so behält sich die Gemeinde Fünfstetten vor, eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durchzuführen oder eine Kaufpreisnachzahlung von 20,00 Euro pro qm zu verlangen.
- Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf Ankauf eines Grundstücks. Sie dienen dem Gemeinderat ausschließlich zur Entscheidungsfindung über den Verkauf. Jede Grundstücksveräußerung bedarf einer Einzelentscheidung des Gemeinderates. Grundstückspekulationen sind zu verhindern.

4. Vergabeausschluss

- Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.
- Bewerber mit Eigentum/Miteigentum an einem voll erschlossenen und bebaubaren Grundstück innerhalb der Gemeinde Fünfstetten sind von der Vergabe ausgeschlossen. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

5. Einzugehende Verpflichtungen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:

- Erhält ein Bewerber ein Grundstück zugesprochen, darf dieses vor Ablauf einer 10-jährigen Frist ab Kaufdatum nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Fünfstetten weiterveräußert oder vermietet werden, auch nicht in Teilen. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe bestehen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden. Der Gemeinderat behält sich in diesem Fall eine Entscheidung vor.
- Das Grundstück muss innerhalb von fünf Jahren ab Kaufdatum mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut und selbst bezogen werden. In vorgenanntem Zeitraum muss die Anmeldung des Erstwohnsitzes an der erworbenen Adresse bei der Gemeinde Fünfstetten erfolgt sein.

- Der Erwerber verpflichtet sich der Gemeinde gegenüber, das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist. Mit Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses gilt auch die Bauverpflichtung als erfüllt.
- Im Falle der Zuwiderhandlung gegen eine dieser Verpflichtungen, kann die Gemeinde die Rückübertragung des Vertragsgrundstücks auf sich verlangen. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für die Gemeinde nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür ein Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Der Rückübertragungsanspruch der Gemeinde ist durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Gleichzeitig wird eine Vertragsstrafe i.H.v. 20,00 Euro pro m² vereinbart, wenn innerhalb von 10 Jahren ab Kaufdatum ein bebautes Grundstück weiterveräußert und der Anspruch auf Rückübertragung nicht geltend gemacht wird. Die Geltendmachung der Vertragsstrafe liegt im Ermessen der Gemeinde

6. Vergabekriterien

Der Stichtag zur Ermittlung der Angaben ist Sonntag, der 31. Juli 2022.

Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergabe-richtlinien, als Voraussetzung für die Bewerbung, auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden. Die Ausgangsvoraussetzung ist, dass 50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich Wohnsituation und ehrenamtliches Engagement mehr als 50 % der Punkte zu erheben. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 100 Punkte.

1. Soziale Kriterien

Alle Angaben sind mit entsprechenden Nachweisen zu belegen.

1.1 Familiäre Situation	Punkte	Max. Punktzahl
Alleinstehend	5	20
Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / Paare mit gleicher Wohnanschrift seit mind. 3 Jahren oder gemeinsamen, an gleicher Wohnanschrift gemeldeten minderjährigen Kindern/Kind	10	
Alleinerziehend (mit Sorgerecht, auch wenn gemeinsames Sorgerecht. Der Erstwohnsitz von Kind und Antragsteller muss zum Stichtag identisch sein)	20	
1.2 Kinder	Punkte	Max. Punktzahl
Nachgewiesene Schwangerschaft ab 12. Schwangerschaftswoche	8	20
Kind jünger 6 Jahre (im selben Haushalt lebend, mit Erstwohnsitz dort gemeldet, wenn Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz besteht)	jew. 10	
Kind 6 Jahre bis 12 Jahre (im selben Haushalt lebend, mit Erstwohnsitz dort gemeldet, wenn Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz besteht)	jew. 6	
Kind ab 13 Jahre bis 18 Jahre (im selben Haushalt lebend, mit Erstwohnsitz dort gemeldet) oder älter, solange Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz besteht. <small>Anmerkung: Pflegekinder/Adoptivkinder, die im selben Haushalt leben, mit Erstwohnsitz dort gemeldet sind und bei denen Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz besteht, werden wie leibliche Kinder gewertet.</small>	jew. 2	
1.3 Schwerbehinderung / Pflegegrad	Punkte	Max. Punktzahl
Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 70 bzw. Pflegegrad 4 - je Person	jew. 8	10
Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 50 bzw. Pflegegrad 3 - je Person	jew. 4	
Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil) bei Pflegegrad 1 oder 2	jew. 2	
Maximal erreichbare Punktzahl bei sozialen Kriterien:		50

2. Wohnsituation & Ehrenamt		
2.1 Wohnort	Punkte	Max. Punktzahl
Derzeitige Hauptwohnung ist in Fünfstetten	Pro Jahr 5	25
Ehemalige Hauptwohnung war in Fünfstetten (maximal fünf Jahre)	Pro Jahr 3	
Ehemalige Hauptwohnung war mindestens 10 Jahre in Fünfstetten	25	
Elternteil, Kind oder Geschwisterteil wohnt aktuell in Fünfstetten	Je Pers. 2	4
Kind besucht aktuell bereits die Kindertagesstätte in Fünfstetten/Schule in Fünfstetten oder hat bereits eine feste Zusage/bzw. Einschulung September 2022	Pro Kind 5	10
Maximal erreichbare Punkte bei 2.1 Wohnort		25
2.2 Ehrenamt (Addition beider Antragsteller ist möglich. Die jeweilige Maximalpunktzahl kann nicht überschritten werden.)	Punkte	Max. Punktzahl
Mitglied in einem Fünfstetter Verein oder einer ortsansässigen ehrenamtlichen Organisation seit mindestens 01.01.2020	Pro Verein 3	9
Aktiv, außerhalb der Gemeinde , als gewählter Vorsitzender, stellv. Vors., Gruppenleiter, Abteilungsleiter, Schriftführer, Kassier, Vors. Elternbeirat oder Leiter einer Jugendgruppe tätig.	Pro Verein 3	6
Aktiv in Fünfstetten als gewählter Vorsitzender, stellv. Vors., Gruppenleiter, Abteilungsleiter, Schriftführer, Kassier, Vors. Elternbeirat oder Leiter einer Jugendgruppe tätig.	12	12
Aktiver Dienst in einer Hilfsorganisation, Freiwillige Feuerwehr, Bayer. Rotes Kreuz, Wasserwacht, Bergrettung, THW	Pro Verein 5	20
Aktiver Dienst seit mindestens 01.01.2020 in der Freiwilligen Feuerwehr Fünfstetten bzw. Nußbühl/Heidmersbrunn	22	22
Maximal erreichbare Punkte bei 2.2 Ehrenamt		25
Maximal erreichbare Punkte bei 2. Wohnsituation & Ehrenamt		50

Von der erreichten Gesamtpunktzahl werden direkt in Abzug gebracht:

Bei Eigentum/Miteigentum an einem Ein- oder Mehrfamilienhaus, Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte soweit nicht von einem sog. Altenteiler/in des Antragstellers bewohnt ist.	-10
Bei Eigentum/Miteigentum an einem voll erschlossenen, bebaubaren Grundstück (außerhalb der Gemeinde Fünfstetten)	-10
Anmerkung: Es wird für jedes Wohn-/Grundeigentum oder jedes Baugrundstück die Punktzahl in Abzug gebracht (Addition)	