



Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Brigachtal

- Bauplatzvergaberichtlinien -

Der Gemeinderat der Gemeinde Brigachtal hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 folgende Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplatzgrundstücken beschlossen:

I. Präambel

Die Gemeinde Brigachtal verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre es für die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung aufgrund der Knappheit an Bauland und der großen Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere auch aus dem benachbarten Oberzentrum wesentlich erschwert, in ihrer Heimatgemeinde Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde 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 der Gemeinde Brigachtal bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Brigachtal 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 (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, oder als Übungsleiter berücksichtigt. Die bloße aktive Mitgliedschaft in einem eingetragenen örtlichen Verein wird in abgeschwächter Form ebenfalls berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

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 Gemeinde Brigachtal veräußert die Bauplätze an alle Erwerber zum vollen Wert. Auf die Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen als Vergabekriterium wird insofern verzichtet. Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Brigachtal setzen die EU-Kautelen in analoger Anwendung um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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



II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergabekriterien im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Brigachtal öffentlich bekanntgemacht.
2. Bis zum Beginn der Ausschreibung von Bauplatzen können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung eintragen lassen. Sie werden zu Beginn der Ausschreibung über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
3. Nach öffentlichem Beschluss des Gemeinderates zur Veräußerung von Bauplätzen werden diese im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Brigachtal ausgeschrieben. Alle Interessenten können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist um einen Bauplatz bewerben. Dabei können mehrere Bauplätze nach Priorität benannt werden. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Die zu vergebenden Bauplätze werden den zum Zuge kommenden Bewerbern unter Berücksichtigung des Bauplatzwunsches in dieser Reihenfolge zugewiesen.
5. Über das Ergebnis der Zuteilung der Bauplätze werden die berücksichtigten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben sich die Bewerber im Rahmen einer schriftlichen Zuteilungsvereinbarung verbindlich zu erklären, ob sie den zugeweilten Bauplatz erwerben wollen. Hierzu leistet der Bewerber eine vom Gemeinderat festgelegte Anzahlung auf den Kaufpreis an die Gemeinde (Stand November 2020: 2.000 Euro). Wird diese Vereinbarung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Zuteilungsbenachrichtigung abgeschlossen und die Anzahlung geleistet, verliert die Zuteilung ihre Bindungswirkung.
6. Der Gemeinderat wird von der Verwaltung über das Ergebnis des Vergabeverfahrens informiert.
7. Die Gemeinde vereinbart mit den Bewerbern, mit denen eine Zuteilungsvereinbarung geschlossen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

III. Zugangsvoraussetzung

Eine Bauplatzzuteilung erfolgt grundsätzlich nicht an Bewerber, die innerhalb der letzten 15 Jahre bereits einen Bauplatz von der Gemeinde Brigachtal erworben haben.



IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

- Privater Bauplatzerwerb (Einzelhaus/Doppelhaus) -

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Eigenheim zur Selbstnutzung schaffen	10 Punkte
1.2	Derzeit in Miete wohnhaft	10 Punkte
1.3	Familienstand	
	Alleinstehend	10 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, Paare (gemeinsamer Hausstand bzw. geplanter gemeinsamer Erwerb)	20 Punkte
1.4	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	10 Punkte
	2 Kinder	20 Punkte
	3 und mehr Kinder	30 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	
	Zuschlag je Kind bis 10 Jahre <i>Es werden jedoch max. 15 Punkte berücksichtigt.</i>	5 Punkte
1.5	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte
	<i>Es werden jedoch max. 20 Punkte berücksichtigt.</i>	
Soziale Kriterien		max. 105 Punkte
2.	Ortsbezugs-kriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer eines Hauptwohnsitzes in der Gemeinde	
	Bewerber erhalten für einen beim Einwohnermeldeamt gemeldeten bzw. früher bestehenden Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist nachfolgende Punkte. Die Zeitdauer des Hauptwohnsitzes von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt.	
	Bürger oder ehemalige Bürger von Brigachtal	
	– bis 2 Jahre	10 Punkte
	– 2 bis 5 Jahre	25 Punkte
	– mehr als 5 Jahre	40 Punkte
	<i>Es werden jedoch max. 40 Punkte berücksichtigt.</i>	



2.2	<p>Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde</p> <p>Bewerber, die eine hauptberufliche Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 6 Punkte.</p> <p>Dies gilt auch für Bewerber die als Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber einen Betriebssitz in der Gemeinde Brigachtal begründen.</p> <p>Ehegatten, Lebenspartner und Paare werden kumuliert berücksichtigt.</p> <p>(z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte)</p> <p><i>Es werden jedoch max. 30 Punkte berücksichtigt.</i></p>	max. 30 Punkte
2.3	<p>Ehrenamtliches Engagement</p> <p>Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderats • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitative Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 6 Punkte. (max. 5 Jahre)</p> <p>Engagement von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt</p> <p>(z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte)</p> <p>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (<i>Auszug aus Vereinsregister</i>) oder - Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (<i>Nachweis durch den Vereinsvorstand</i>) <p>Für die bloße aktive Mitgliedschaft in einem im Vereinsregister eingetragenen örtlichen Verein werden für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr 2 Punkte berücksichtigt. (max. 5 Jahre)</p>	max. 30 Punkte
Ortsbezugskriterien		max. 100 Punkte
3. Auswahl bei Punktgleichheit		
	<p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die größere Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist, 2. der bereits zur Ausschreibung der Bauplätze in der Interessentenliste geführt wird, 3. der im Losverfahren zum Zuge kommt. 	



Wohnanlagen/Mehrfamilienhäuser - Erwerb durch Investoren -

Über die Vergabe kommunale Bauplätze für Mehrfamilienhäuser/Wohnanlagen an gewerbliche Käufer bzw. Investoren entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens bleibt vorbehalten.

V. Sicherung des Förderzwecks

Der notarielle Kaufvertrag muss innerhalb von drei Monaten ab Abschluss der Zuteilungsvereinbarung abgeschlossen werden. Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb von sechs Wochen nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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 Gemeinde zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung innerhalb einer Baufrist von drei Jahren ab Kaufvertragsschluss sowie einer Verpflichtung zur Eigennutzung. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

VI. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Brigachtal und den einzelnen Bauplatzern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückkaufverträgen geregelt.

Brigachtal, 23.03.2021

gez.
Michael Schmitt
Bürgermeister