

Gemeinde Bretzfeld Hohenlohekreis

Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Wohnbauplätze

I. Präambel

Die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach den vom Gemeinderat der Gemeinde Bretzfeld beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien verfolgt die Gemeinde das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Ohne die Bauplatzvergaberichtlinien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Die Bauplatzvergaberichtlinien 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).

Durch einen bestimmten Anteil von potentiellen Käufern (Fußnote (Fn) 1) mit Ortsbezug soll die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger erreicht werden.

Die Gemeinde Bretzfeld berücksichtigt daher auch die Zeit der Wohndauer im Gemeindegebiet. Dies gilt auch für das Kriterium des Arbeitsplatzes.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaften werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde durch Familien besonders bepunktet.

Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Auch Bewerber, die pflegebedürftig oder schwerbehindert sind, oder mit pflegebedürftigen oder schwerbehinderten Angehörigen in einem gemeinsamen Haushalt leben, sollen positiv berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Bretzfeld wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen zum einen Bürger, welche sich in einer Sonderaufgabe beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium welches der Kirchengemeinde zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat), als ehrenamtliches Mitglied im aktiven Einsatzdienst einer Rettungsdienstorganisation sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines gemeindlichen Bauplatzes abgeleitet werden.

Die Gemeinde und der Gemeinderat Bretzfeld behalten sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Vergabekriterien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Bretzfeld und den einzelnen Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.

II. Anwendungsbereich und Vergabegrundsätze

Diese Vergaberichtlinien finden generell Anwendung für die Vergabe gemeindeeigener Wohnbauplätze durch die Gemeindeverwaltung für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Eigennutzung. Verpflichtungen aus Kaufverträgen zur Realisierung eines Baugebietes bleiben hiervon unberührt.

1. Bauplatzinteressenten erklären Ihr Interesse am gewünschten Wohnbauplatz für den von der Gemeindeverwaltung zur Vermarktung, per Ausschreibung freigegebenen Teil, schriftlich mit vorgegebenem Formular, gegenüber der Gemeinde Bretzfeld bis zu einer festgelegten Bewerbungsfrist. Die Bewerber müssen bei der Bewerbung ihre Prioritäten auf die zu vergebenden Grundstücke festlegen. Sollte ein Bewerber die Anzahl der möglichen Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen.

2. Zugelassen sind nur volljährige und voll geschäftsfähige Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz können einen gemeinsamen Antrag stellen. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Kaufvertrag bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Bewerbern, die sich gemeinschaftlich beworben haben und nur aufgrund der bei einer gemeinsamen Bewerbung erzielten höheren Punktzahl einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbleibenden Bewerbers ohne die zu berücksichtigenden Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung ausreichend ist. In diesem Fall wird die Zuteilung aufgehoben.
3. Jeder Bewerber kann nur ein Grundstück erwerben
4. Bauplatzinteressenten, die von der Gemeinde in der Vergangenheit bereits einen Bauplatz für ein Einfamilienhaus bzw. einer Doppelhaushälfte im Gemeindegebiet erworben haben, bzw. zu mind. 50 % Eigentümer eines Einfamilienhauses oder einer Doppelhaushälfte im Gemeindegebiet sind, werden i.d.R. bei einer Bauplatzvergabe nicht mehr berücksichtigt, es sei denn, es besteht ein Überangebot.

Das gilt auch wenn der Ehe-/Lebenspartner als Bauplatzbewerber auftritt.

5. Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt nach einem Punktesystem, bei dem ein Bewerber max. 120 Punkte erreichen kann. Die höhere Punktzahl hat Vorrang.

Die Punkte können wie folgt erreicht werden.

a) Familiengröße

Einzelpersonen	15 Punkte
Ehepaare/ eingetr. Lebensgemeinschaft	20 Punkte
Familie 1 Kind	30 Punkte
Familie 2 Kinder und mehr (maximal 35 Punkte)	35 Punkte

Alleinerziehende und eingetragene Lebensgemeinschaften mit Kindern, werden bei der Berechnung wie Familien behandelt.

Berücksichtigt werden Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres beim Bewerbungszeitpunkt.

Ebenfalls berücksichtigt werden Ungeborene ab der 14. Schwangerschaftswoche beim Bewerbungszeitpunkt.

Dauerhaft im Haushalt aufgenommene Pflegekinder sind leiblichen Kindern gleichgestellt.

Nachweise erforderlich:

Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder hervorgehen, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Eine bestehende Schwangerschaft wird als Kind „angerechnet“ (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis in Form einer ärztlichen Bescheinigung ab der 14. Schwangerschaftswoche beizufügen). Für Pflegekinder ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamtes vorzulegen.

b) Wohndauer im Gemeindegebiet

ab 2 Jahre	10 Punkte
ab 6 Jahre	20 Punkte
ab 9 Jahre	35 Punkte
(maximal 35 Punkte)	

Bei Eheleuten oder eingetragenen Lebenspartnern reicht aus, wenn einer der beiden die melderechtliche Voraussetzung erfüllt.

Hat einer der Bewerber lediglich zu einem früheren Zeitpunkt im Teilort gewohnt, so wird die Wohndauer zu 70% berücksichtigt und kaufmännisch auf den nächsten vollen Punktwert gerundet.

Nachweis erforderlich:

Zu erbringen ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Familienstand und der Ehepartner/Lebenspartner hervorgeht, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis der EU. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.

c) Arbeitsplatz im Gemeindegebiet

Sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsort im Gemeindegebiet

bis zu 2 Jahren	5 Punkte
länger als 2 Jahre	8 Punkte
länger als 6 Jahre	10 Punkte
(maximal 10 Punkte)	

Bei Eheleuten oder eingetragenen Partnerschaften reicht aus, wenn einer der beiden die Voraussetzung erfüllt.

Nachweis erforderlich:

Bestätigung des Arbeitgebers über Dauer des Bestehens sowie Art und Umfang des Arbeitsverhältnisses, Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.

d) Ehrenamt

Aktive Mitgliedschaft in einer nichtpolizeilichen Behörde und/oder Organisation mit Sicherheitsaufgaben, die aktiv am Einsatzgeschehen in der Gemeinde Bretzfeld teilnehmen (FFW, DRK, THW, DLRG, ...).

bis 3 Jahre

5 Punkte

ab 3 Jahre

10 Punkte

(maximal 10 Punkte)

Für ehrenamtliche Tätigkeit (freiwillige Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit zum Beispiel im sportlichen, kulturellen, sozialen oder karitativen Bereich) des Bewerbers in der Gemeinde Bretzfeld als:

- Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe in einem ortsansässigen, im Vereinsregister eingetragenen Verein (z.B. Vereinsvorstand, Übungsleiter, Jugendtrainer usw.)
- Mitgliedschaft in einem Leitungsgremium oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter)
- Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation (z.B. Caritas, Diakonisches Werk, Malteser Hilfsdienst, Johanniter, Heilsarmee, Rotes Kreuz, Arbeiterwohlfahrt, Paritätischer Wohlfahrtsverband)
- Mitglied des Gemeinderats in der Gemeinde Bretzfeld

bis 3 Jahre

3 Punkte

ab 3 Jahre

5 Punkte

(maximal 5 Punkte)

Nachweis erforderlich:

Bestätigung durch Verein / öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaft / sozial-karitative Organisation / Gemeinde über Dauer der Mitgliedschaft bzw. Tätigkeit. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein sind ins besondere erforderlich: Bei Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft ein Auszug aus dem Vereinsregister oder bei Tätigkeit z.B. als Übungsleiter in einem Sportverein der Nachweis durch den Vereinsvorstand. Mehrere Funktionen in einem Verein bzw. einer Organisation, die während derselben Zeitdauer „zeitgleich“ ausgeübt wurden, können nicht addiert werden (Beispiel: Zeitgleiche Mitgliedschaft im Vorstand und Tätigkeit als Übungsleiter eines Sportvereins).

d) Grad der Behinderung/Pflegegrad

Je Grad der Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden und mit Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Grad der Behinderung (GdB) von mind. 50 %
und/oder Pflegegrad 1 oder 2 | 5 Punkte |
| - Grad der Behinderung (GdB) von mind. 80 %
und/oder Pflegegrad 3, 4 oder 5
(maximal 10 Punkte) | 15 Punkte |

Hinweis: Eine Kumulation von GdB und Pflegegrad ist nicht zulässig (Beispiel: GdB von 50 % und Pflegegrad von 3 einer Person ergibt Punktezahl von 10).

Nachweis erforderlich:

- Grad der Behinderung (GdB): Schwerbehindertenausweis
- Pflegegrad: Nachweis über den Pflegegrad (z.B. Bestätigung der Pflegekasse)

Nachweis des Hauptwohnsitzes: Der Nachweis ist durch eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Hauptwohnsitz des Bewerbers als auch eines oder mehrerer Angehörigen hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.

e) Reihenfolge der Anmeldung

Der erste Bewerber für ein Baugebiet/Teilgebiet erhält immer 10 Punkte, die nachfolgenden Bewerber erhalten einen Punktabzug. Beträgt die Anzahl der Bewerber nicht mehr als 10, beträgt der Punktabzug 1 Punkt, ist sie höher, errechnet sich der Abzug aus dem Verhältnis Höchstpunktzahl zu Gesamtzahl der Bewerber.

Beispiel: 10 Punkte: 40 Bewerber = 0,25 Punkte; somit bekommt der erste Bewerber 10Pkt., der zweite 9,75 Pkt., der dritte 9,5 Pkt., usw.

6. Bei gleicher Gesamtpunktzahl ergibt den Vorrang die höhere Punktzahl aus 5.a); ist diese Punktzahl gleich entscheidet das Los.

7. Mit der verbindlichen Grundstückszusage werden die Bewerber darauf hingewiesen, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Gemeinde abzuschließen ist. Erfolgt der Vertragsabschluss aus vom Bewerber zu vertretenden Gründen nicht innerhalb dieser Frist, wird die Bewerbung gestrichen.

8. Für eine Gebühr des achtfachen des Quadratmeter- Verkaufspreises hat der Bewerber die Möglichkeit ein Baugrundstück 4 Monate lang zu reservieren. Während dieser Zeit ist das Baugrundstück für andere Interessenten gesperrt. Wird das Grundstück innerhalb dieser 4 Monate von Bewerber erworben, so wird die Reservierungsgebühr

auf den Kaufpreis angerechnet (Vorauszahlung). Erwirbt der Bewerber das Grundstück nicht, wird die Gebühr von der Gemeinde ohne weitere Gegenleistung vereinnahmt.

9. Beim Erwerb verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Gemeinde Bretzfeld:

- Das Grundstück innerhalb von 4 Jahren, gerechnet vom Kaufvertragsdatum an, mit einem bezugsfertigen Einfamilienwohnhaus, bzw. einer Doppelhaushälfte zu bebauen.
- Das Grundstück vor und während der Bebauung nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Bretzfeld weder ganz noch teilweise weiter zu veräußern oder Verpflichtungen zu derartigen Weiterveräußerungen einzugehen.
- Die eigene Wohnnutzung auf die Dauer von mind. 4 Jahren, gerechnet ab der Bezugsfertigstellung des Wohnhauses einzuhalten.

10. Die in Ziffer 9 genannten Verkaufsbedingungen werden im Kaufvertrag mit einer Vertragsstrafe bewehrt. Ein Wiederkaufsrecht wegen evtl. Vertragsverstößen ist im Kaufvertrag vorgesehen.

11. Diese Vergabekriterien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Die Gemeinde Bretzfeld behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Vergabekriterien zuzulassen. Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Bretzfeld und den einzelnen Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.

12. Diese Vergaberichtlinien wurden am 21.12.2023 vom Gemeinderat der Gemeinde Bretzfeld beschlossen und treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Vergaberichtlinien vom 18.11.2021 außer Kraft.

Bretzfeld, den 22.12.2023



Martin Piott
Bürgermeister

Fn 1: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.