Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze in der Gemeinde Train

Die Gemeinde Train versucht, für ihre Bürger und gerade für junge Familien, kostengünstigen und erschwingliches Bauland anzubieten. Dem demografischen Wandel soll durch das Ansiedeln junger Familien mit Kindern entgegengewirkt werden. Außerdem sollen jungen Familien Bleibeperspektiven in der Gemeinde geboten oder ein Umzug zurück in die Gemeinde ermöglicht werden. Ziel ist es, dadurch die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur der Gemeinde zu erhalten und zu stärken. Soziale Aspekte sollen bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt werden.

Um das aktive Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde nicht zu gefährden, möchte die Gemeinde Train im Rahmen ihrer Möglichkeiten Personen den Erwerb von günstigen Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung ermöglichen.

Die Gemeinde Train ist flächenmäßig eine sehr kleine Gemeinde, die kleinste im Landkreis Kelheim. Eine Baulandausweisung wird deshalb schon in naher Zukunft immer schwieriger werden. Eine gerechte Regelung der Bauplatzvergabe unter den nachfolgenden, in dieser Richtlinie festgelegten Kriterien ist deshalb dringend geboten.

I. Bewerbung um einen gemeindlichen Bauplatz

- a) Die Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Bauplätze sind auf der Homepage der Gemeinde Train und per Aushang in den Gemeindetafeln bekannt gemacht.
- b) Bewerber um einen Bauplatz können ausschließlich die Personen sein, die sich bei der Gemeinde schriftlich oder per E-Mail als Bauinteressenten gemeldet haben. Die Vergabekriterien, nach denen die Bauplatzvergabe durchgeführt wird, werden mittels eines Fragebogens bei allen Bauplatzinteressenten abgefragt, die ihr Interesse der Gemeinde mitgeteilt haben.
- c) Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen (Fragebogen, Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze, Unterlagen zum Baugebiet und, soweit bereits vorhanden, voraussichtliche Quadratmeterpreise, die aber nicht verbindlich sind).
- d) Der Gemeinderat legt für ein Baugebiet oder einen Umfang von Bauplätzen die Bewerbungsfrist und bei der Ausschreibung der Bauparzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtags. Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse bis zum von der Gemeinde Train festgelegten Stichtag müssen der Gemeinde Train umgehend mitgeteilt werden.
- e) Die zeitliche Reihenfolge der eingegangenen Bewerbungen spielt keine Rolle.
- f) Bewerber, deren Bewerbung vorsätzlich falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Jeder Bewerber kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens schriftlich zurückziehen.
- g) Grundstückseigentümer, die für das Baugebiet ein Grundstück oder ein Grundstück von gemeindlichem Interesse einbringen, sind vorrangig vor den übrigen Bewerbern zu behandeln. Sie können ein Grundstück außerhalb dieser Vergaberichtlinien erwerben. Ihr Anspruch ist vom Gemeinderat vor der Festlegung der Ausschreibung, für die die Vergaberichtlinien gelten, zu regeln.
- h) Die Interessenten willigen mit der Rückgabe ihres Fragebogens ein, dass die Gemeinde Train, (Gemeinderat und Verwaltung) über die angegebenen Daten Kenntnis erlangt, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet und speichert. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.

II. Antragsberechtigter Personenkreis

Der oder die Bewerber für einen Bauplatz in der Gemeinde Train müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Bewerben können sich einzelne Personen, Ehepaare, eingetragene Lebenspartner und Paare, die zusammenleben möchten. Antragsteller kann eine Person (Bewerber), der mit einem Mitbewerber (Partner) einen Bauplatz erwerben möchte, oder zwei Personen sein. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Wenn der Bewerber oder dessen Mitbewerber (Partner) bereits Eigentümer eines Eigenheimes (Wohnhaus) oder eines bebaubaren Grundstücks bzw. Bauplatzes ist, dann ist der Bewerber und sein eventueller Mitbewerber nicht antragsberechtigt und vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Eine Eigentumswohnung zählt nicht als ausschussfähiges Wohneigentum, ebenso ein Wohnhaus, wenn die Wohnfläche nicht größer als 60 qm ist.

III. Grundstücksvergabe

- a) Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den festgelegten Auswahlkriterien die höchste Punktezahl erreichen. Bei zwei gemeinsamen Antragstellern (Bewerber und Mitbewerber) wird bei den einzelnen Kriterien die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktezahl erreicht. Das gilt nicht bei der Wertung für Kinder.
- b) Der Bewerber mit der höchsten Punktezahl kann ein Grundstück aus den vom Gemeinderat festgesetzten verfügbaren Bauplätzen wählen. Danach der Bewerber mit der nächsten höheren Punktezahl, bis die verfügbaren Bauplätze vergeben sind. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl nach.
- c) Kommen mehrere Bewerber aufgrund von Punktegleichstand für die Zuteilung eines Grundstückes in Betracht, so ist die größere Punktezahl im A) Sozialkriterium für den Zuschlag maßgeblich. Ist auch diese Punktezahl gleich, entscheidet die größere Punktezahl in der Ortsansässigkeit. Danach das Los.
- d) Alle Fragebögen, die an die Gemeinde Train zurückgegeben werden, werden ausgewertet. Die eingegangenen Anträge werden von der Verwaltung der Gemeinde Train auf die Richtigkeit der Angaben geprüft. Die Verwaltung legt dem Gemeinderat nach Ablauf der Bewerbungsfrist eine vollständige Liste der Bewerber und deren Bewerbungen vor. Der Gemeinderat berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung.
- e) Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Die Gemeinde behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden. Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche können daraus gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Rechts- und Schadensersatzansprüche können auch nicht geltend gemacht werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Das gilt auch, wenn die Ursache sich aus dem Verschulden der Gemeinde ergibt.

IV. Pflichten des Bewerbers

1) Verpflichtung zu wahrheitsgemäßen Angaben

Der Erwerber versichert, dass die bei seiner Bewerbung um das Grundstück gemachten Angaben richtig sind. Macht der Erwerber bei der Antragstellung unrichtige Angaben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder verschweigt er Tatsachen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet das Kaufgrundstück an diese zurückzugeben (Wiederkaufsrecht) oder hat eine Kaufpreisnachzahlung von 70 €/qm zu leisten. Dieses Wiederkaufsrecht bzw. Forderung nach Kaufpreisnachzahlung kann bis 10 Jahre nach Beurkundungsdatum ausgeübt werden. Die Gemeinde Train kann frei entscheiden, ob sie sich für die Nachzahlung oder den Wiederkauf festlegt.

2) Verpflichtung zur Bebauung

Es besteht ein Rückübertragungsrecht der Gemeinde, wenn der Käufer oder ein Erbe

- das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut veräußert, oder sich zu einer Weiterveräußerung verpflichtet.
- nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages den Bau bezugsfertig errichtet hat.

Der Rückübertragungspreis eines unbebauten Grundstücks entspricht in diesen Fällen dem des Kaufpreises. Der Bewerber trägt die Notarkosten.

3) Verpflichtung zum Bewohnen

Das errichtete Gebäude ist mindestens 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit vom Bewerber oder Mitbewerber zu bewohnen. Bei Nichteinhaltung wird eine Kaufpreisnachzahlung von 70 €/qm fällig.

4) Kein Weiterverkauf in den nächsten 10 Jahren

Es besteht die Verpflichtung ab Bezugsfertigkeit 10 Jahre ohne Zustimmung der Gemeinde keinen Weiterverkauf abzuschließen. (Dazu zählen auch Tausch und Belastung mit Erbbaurecht oder Nießbrauch). Ein Weiterverkauf an Verwandte 1. Grades ist erlaubt. Der Käufer übernimmt die Verpflichtungen des Bewerbers. Ansonsten hat die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht oder kann alternativ eine Vertragsstrafe von 70 €/qm Grundstücksfläche erheben.

Ein Wiederkaufsrecht (Rückübertragungsanspruch) ist durch eine Auflassvormerkung im Grundbuch zu sichern.

5) Härtefallregelung

Die Gemeinde Train behält sich für Härtefälle zu den Punkten 1) bis 4) abweichende Regelungen vor

V. Punktekriterien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken

Übersicht Punktesystem		
Soziale Kriterien	Punkte	erreichte Punkte
Familiäre Situation	15	
Kinder	25	
Schwerbehinderung	10	
Eltern/Großeltern wohnhaft in Gemeinde	10	
Summe Soziale Kriterien	60	
Ortsbezogene Kriterien	Punkte	erreichte Punkte
Wohnort	25	
Erwerbstätigkeit in der Gemeinde	5	
Schon einmal beworben	5	
Ehrenamt	25	
Summe Ortsbezogene Kriterien	60	
Summe Gesamt	120	

Soziale Kriterien	60	
Familiäre Situation	Punkte	
alleinstehend unter 40 Jahre	5	
je Partner unter 40 Jahre (verheiratet, Paare mit eingetragener Lebenspartnerschaft und Paare, die zusammenleben möchten)	7,5	
Alleinerziehend (mit Sorgerecht, auch wenn gemeinsames Sorgerecht. Der Erstwohnsitz von Kind und Antragsteller muss zum Stichtag identisch sein).	10	
	Maximal 15	
Kinder	Punkte	
Für jedes Kind, auch Pflegekinder/Adoptivkinder, (von Bewerber oder Mitbewerber), die im selben Haushalt leben, mit Erstwohnsitz dort gemeldet sind und bei denen Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz besteht. Der Nachweis einer Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche genügt der Anforderung. Sind Kinder wegen einer Ausbildung während der Woche auswärts untergebracht, so können sie gezählt werden, wenn der Erstwohnsitz im Haushalt des Bewerbers und/oder Mitbewerbers eingetragen ist.		
Kind bis zu 10 Jahren	10	
Kind von 11 bis 18 Jahren	5	
	Maximal 25	
Schwerbehinderung/Pflegestufe	Punkte	
Berücksichtigt in der Punktevergabe können werden: Bewerber und Mitbewerber, sowie Eltern, Großeltern oder Kinder von Bewerber und Mitbewerber, wenn sie in einer Hausgemeinschaft wohnen. Eine Aufsummierung von mehreren Fällen ist nicht möglich. Nachweis durch Behindertenausweis bzw Pflegebescheid.		
Grad der Behinderung ab 80 % bzw. ab Pflegestufe 4	10	
Grad der Behinderung ab 50 % bzw. ab Pflegestufe 3	5	
	Maximal 10	
Eltern/Großeltern wohnhaft in der Gemeinde	Punkte	
Mindestens ein Elternteil/Großelternanteil wohnt aktuell in der Gemeinde.	10	
	Maximal 10	

Ortsbezogene Kriterien	60	
Wohnort	Punkte	
Pro Jahr Hauptwohnsitz (von Bewerber oder Mitbewerber) in der Gemeinde Train, maximal 10 Jahre (mehr wie 10 Jahre können nicht gezählt werden). Ehemalige Einwohner werden genauso gezählt, sofern sie nicht über 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde hatten. Gezählt werden nur volle Jahre. Nachweis ist erforderlich. Die Angaben werden durch die Gemeinde geprüft. Bei ununterbrochener Abwesenheit von mehr als 10 Jahren werden die erreichten Punkten halbiert.	2,5	
Maximal	25	
Erwerbstätigkeit in der Gemeinde	Punkte	
Ausübung einer Erwerbstätigkeit des Bewerber (oder Mitbewerber) in der Gemeinde. Wertung pro Jahr ein Punkt. Maximal 5 Jahre können gezählt werden. Erwerbstätigkeit als Gewerbetreibender, Arbeitgeber sowie als Selbstständiger, Freiberufler oder Arbeiter, Angestellter, Beamter oder sonstiger Erwerbstätiger.	1	
Maximal	5	
Schon einmal beworben	Punkte	
Wer sich bereits schriftlich bei der Gemeinde Train um ein Baugrundstück beworben hatte und bisher bei der Vergabe nicht berücksichtigt wurde, erhält 5 Punkte. Für das Baugebiet "Am Lärchenweg" gilt der Stichtag 01.01.2022.	5	
Maximal	5	
Ehrenamt	Punkte	
Die Punktwertung kann nur für eine Person (Bewerber oder Mitbewerber) vorgenommen werden und sie kann nur in einem der drei nachfolgenden Bereiche erfolgen. Der Nachweis erfolgt durch die Bestätigung der aufgeführten Institutionen oder Organisationen. Für die Bereiche Ehrenamt und Funktionsträger kann die Punktwertung auch erfolgen, wenn das Amt vor einiger Zeit ausgeführt wurde, im Augenblick aber nicht mehr ausgeführt wird. Als Richtwert, wie lange das Amt zurückliegen kann, soll die Anzahl der Jahre dienen, in denen das Amt ausgeführt wurde.		
Bereich Vereinsmitgliedschaft: Wenigstens <u>4 Jahre</u> Mitgliedschaft in einem in der Gemeinde Train ansässigen Verein oder einer ansässigen Organisation. Politische Vereine oder Verbände können nicht in Wertung gebracht werden.	5	
Bereich Ehrenamt: Für wenigstens <u>4 Jahre</u> Tätigkeit in einem örtlichen (in der Gemeinde Train) Ehrenamt oder bei der aktiven Feuerwehr (Beispiele für solch ein Ehrenamt sind: Jugendtrainer, aktiver Feuerwehrkamerad, Büchereimitarbeiter, Übungsleiter im Sport, Mitarbeit in Vereinsausschüssen, kirchlichen Organisationen, Pfarrgemeinderat, Elternbeirat oder weltlichen Hilfsorganisationen usw.). Mitarbeit in politischen Vereinen oder Verbänden können nicht in Wertung gebracht werden.	15	
Bereich Ehrenamt als Funktionsträger: Wenigstens <u>4 Jahre</u> Tätigkeit in leitender, sehr verantwortlicher Position in örtlichen (in der Gemeinde Train) Vereinen, Feuerwehren oder kirchlichen und weltlichen Organisationen. (Beispiele für solche funktionstragenden Ehrenämter sind: Mitglied der Vorstandschaft, Jugendleiter, Abteilungsleiter, Feuerwehrkommandant, Feuerwehrfunktionsträger, leitende Funktion in kirchlichen Organisationen, leitende Funktion in weltlichen Organisationen usw.). Funktionsträger in politischen Vereinen oder Verbänden können nicht in Wertung gebracht werden.	25	
Maximal	25	