



Baugebiet Siegelhof – Bauplatztyp 1 & 2

Bauplatz-Vergabekriterien der Stadt Isny im Allgäu

I. Präambel

Die Stadt Isny im Allgäu entwickelt das Baugebiet „Siegelhof“, gelegen zwischen bestehender Ortschaft und Bolsternanger Bach, mit vier Doppelhaus- und vier Einfamilienhausbauplätzen mit dem Ziel durch verdichtete Bauweise neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Lage am Bolsternanger Bach soll die Siedlung einen naturnahen Charakter behalten. Die Stadt Isny im Allgäu übergibt deshalb jedem Grundstückskäufer einen Halbstamm – Obstbaum zur Pflanzung und verpflichtet ihn zur sorgsamem Pflege und gegebenenfalls Nachpflanzung. Auf die Einhaltung des § 9 Abs. 1 LBO – Begrünung der nichtüberbauten Flächen von bebauten Grundstücken – wird besonderer Wert gelegt.

Mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien beabsichtigt die Stadt Isny, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt 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 bezahlbare Grundstückspreise und auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch künftig in der Stadt Isny im Allgäu bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft 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 in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, sowie insbesondere im örtlichen Katastrophenschutz¹ 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.

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 Bauplatzvergabekriterien der Stadt Isny setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Gemäß Grundsatzbeschluss entwickelt die Stadt Isny vorrangig auf Flächen, die ihrem Eigentum stehen, Bauplätze, so dass defacto im Gemeindegebiet überwiegend kommunale Bauplätze zur Verfügung stehen. Die Zugangsvoraussetzungen gemäß EU-Kautelen setzen Einkommens- und Vermögensobergrenzen voraus in der Annahme, dass der private Markt diesen Personenkreis befriedigen kann. Da in Isny im Allgäu auf dem privaten Markt weder aktuell noch in absehbarer Zeit Grundstücke zum Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zur Verfügung stehen, erfolgt eine Quotelung, um grundsätzlich allen den Zugang zu Bauplätzen zu ermöglichen. Es wird eine Quote von 25 % der vorliegenden, städtischen Bauplätze (je 1 Typ 1 und Typ 2 Bauplatz) ohne Vergünstigung zum Marktpreis vergeben – Vermögens- und Einkommensobergrenze als Zugangsbeschränkung entfallen hier.

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

¹ Feuerwehr, THW, Rettungsdienst, Bergwacht...

II. Vergabeverfahren

- i. Nach öffentlicher Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrates Großholzleute am 05.03.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien für die
 - a. vergünstigte Vergabe – Bauplätze Typ 1 Nr. 1, 4 ,
– Bauplätze Typ 2 Nr. 2, 3, 7 (Doppelhaus-Grundstücke)
bzw.
 - b. Abgabe zum Marktpreis – Bauplätze Typ 1 Nr. 5
– Bauplätze Typ 2 Nr. 6 (Doppelhaus-Grundstück)

auf der Homepage der Stadt Isny und im Amtsblatt in der Ausgabe am 18.03.2020 öffentlich bekanntgemacht.

- ii. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Stadtverwaltung eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
- iii. Alle Bewerber können sich über die städtische Internetseite www.isny.de/wohnbaugebiete bzw. www.baupilot.com/isny-im-allgaeu/siegelhof von 18.03.2020 bis zum 15.04.2020 bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- iv. Nach Ablauf des 15.04.2020 wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
- v. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform von der Stadt Isny informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadtverwaltung kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
- vi. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Ortschaftsratsrat in einer nichtöffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.

Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

III. vergünstigte Vergabe

i. Zugangsvoraussetzungen

a. Vermögensobergrenzen

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe von 30 % des geplanten Bauvorhabens samt Grundstückswert (Bodenrichtwert) verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren innerhalb von des Gemeindegebiets Isny im Allgäu sein.
- Ist der Bewerber Eigentümer von ausreichendem Wohnraum (gem. LWoFG BW i.V.m. DH-LWoFG) innerhalb des Gemeindegebiets Isny im Allgäu, so muss er sich verpflichten, diesen im Gegenzug zum Kauf der Bauplatzes mit bezugsreife des Neubaus zu veräußern. Das Eigentum wird als Vermögen angerechnet – die Obergrenze ist einzuhalten.

Zum Vermögen zählen Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, Kunstgegenstände, Schmuck und sonstiges Anlagevermögen. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 Euro liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen.

b. Einkommensobergrenzen

- Der Bewerber darf maximal über ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des statistischen Durchschnittseinkommens in Isny mit 40.000 € verfügen.
- Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je im Haushalt lebendem, unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung der nachzuweisen.

c. Vorliegen einer Finanzierungsbestätigung für den Grunderwerb sowie das gesamte Bauvorhaben

d. Eigennutzung des zu errichtenden Gebäudes als Hauptwohnsitz

ii. **Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen. Bewerben sich zwei Haushalte gemeinsam auf einen Bauplatz, um dort in der Folge ein Doppelhaus/ ein Zweifamilienhaus zu errichten, so werden die Ergebnisse der Haushalte kumuliert in der Rangliste geführt. Ein etwaiger Zuschlag gilt nur, wenn auch diese Bewerber gemeinsam den Kauf tätigen.

a) **Soziale Kriterien**

1.1 Bedürftigkeit der Bewerber nach Einkommen²

- Unterschreitung der Einkommensgrenze um...

... mehr als 30 %	15 Punkte
... 20 % < x ≤ 30 %	12 Punkte
... 10 % < x ≤ 20 %	9 Punkte
... 0 % < x ≤ 10 %	6 Punkte
<i>Überschreitung der Grenze</i>	<i>Ausschluss</i>

erforderlicher Nachweis: Kopie letzter Einkommenssteuerbescheid

1.2 Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien

- je Antragsteller 10 Punkte
- max. 20 Punkte

- Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, minderjährigen Kinder
- 20 - Lebensjahre Punkte
- max. 60 Punkte

² Einkommen nach § 10 LWoFG – vgl. III. ii. Einkommensgrenzen

▪ je weiteren Haushaltsangehörigen	<u>5 Punkte</u>
max.	10 Punkte

erforderlicher Nachweis: erweiterte Meldebescheinigung

▪ Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	50 % ≤ x < 80 % bzw. Pflegegrad 1-3	5 Punkte
	80 % ≤ x bzw. Pflegegrad 4-5	10 Punkte
	max.	15 Punkte

erforderlicher Nachweis: Kopie Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegeeinstufung

▪ aktuelle Wohnverhältnisse – Angemessenheit der Größe ³	kein eigener Haushalt	15 Punkte
	mehr als 25 % Unterschreitung	15 Punkte
	10 < x ≤ 25 % Unterschreitung	10 Punkte
	0 < x ≤ 10 % Unterschreitung	5 Punkte
	Mindestanforderung gem. LWoFG	0 Punkte

1.3 <u>Schaffung von weiterem Wohnraum je zusätzliche Wohneinheit</u>	<u>15 Punkte</u>
max.	30 Punkte

Hinweis: wird per privatrechtlicher Verpflichtung im Kaufvertrag verbindlich gesichert

Soziale Kriterien	<u>max.</u>	<u>165 Punkte</u>
-------------------	-------------	-------------------

b) Ortsbezugs-kriterien

2.1 Zeitdauer des Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Stadt Isny

je Antragsteller & vollem Kalenderjahr	<u>(max. 5 Jahre)</u>	5 Punkte
	max.	50 Punkte

2.2 Zeitdauer seit Begründung der Beschäftigung des Antragstellers in der Stadt Isny

je Antragsteller & vollem Kalenderjahr	<u>(max. 5 Jahre)</u>	5 Punkte
	max.	50 Punkte

2.3 Ehrenamtliches Engagement in der Stadt Isny

je vollem Kalenderjahr	<u>(max. 5 Jahre)</u>	5 Punkte
	max.	50 Punkte

erforderlicher Nachweis: bei Vorstandschaft – Auszug aus dem Vereinsregister, ansonsten Bestätigung durch den Vorstand

Ortsbezugs-kriterien	<u>max.</u>	<u>150 Punkte</u>
----------------------	-------------	-------------------

³ gem. LWoFG BW i.V.m. DH-LWoFG Teil 3 Nr. 1

c) Auswahl bei Punktegleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält diejenige Bewerbung in der Reihenfolge den Vorzug, welche

1. die größte Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist,
2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
3. im Losverfahren zum Zuge kommt.

iii. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Stadt Isny 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 Stadt Isny im Allgäu zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere

- einer Bauverpflichtung – zur Fertigstellung innerhalb von zwei Jahren
- Herstellung der angegebenen Wohneinheiten
- ggf. Verkauf des bestehenden Wohneigentums
- zum gemeinschaftlichen Erwerb bei Personenmehrheiten
- Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot – auf die Dauer von 10 Jahren

Folgen bei Zuwiderhandlung: Wiederkaufsrecht der Stadt Isny bzw. Nachzahlungsverpflichtung

Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

IV. Vergabe zum Marktwert

i. Zugangsvoraussetzungen

- a. Vorliegen einer Finanzierungsbestätigung für den Grunderwerb sowie das gesamte Bauvorhaben
- b. Eigennutzung des zu errichtenden Gebäudes als Hauptwohnsitz

ii. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen. Bewerben sich zwei Haushalte gemeinsam auf einen Bauplatz, um dort in der Folge ein Doppelhaus/ ein Zweifamilienhaus zu errichten, so werden die Ergebnisse der Haushalte kumuliert in der Rangliste geführt. Ein etwaiger Zuschlag gilt nur, wenn auch diese Bewerber gemeinsam den Kauf tätigen.

a) Soziale Kriterien

1.1 Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien

- je Antragsteller 10 Punkte
max. 20 Punkte
- Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, minderjährigen Kinder

20 - Lebensjahre Punkte
max. 60 Punkte

▪ je weiteren Haushaltsangehörigen	<u>5 Punkte</u>
	max. 10 Punkte

erforderlicher Nachweis: erweiterte Meldebescheinigung

▪ Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	5 Punkte
$50\% \leq x < 80\%$ bzw. Pflegegrad 1-3	<u>10 Punkte</u>
$80\% \leq x$ bzw. Pflegegrad 4-5	max. 15 Punkte

erforderlicher Nachweis: Kopie Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegeeinstufung

▪ aktuelle Wohnverhältnisse – Angemessenheit der Größe ⁴	
kein eigener Haushalt	15 Punkte
mehr als 25 % Unterschreitung	15 Punkte
$10 < x \leq 25\%$ Unterschreitung	10 Punkte
$0 < x \leq 10\%$ Unterschreitung	5 Punkte
Mindestanforderung gem. LWoFG	0 Punkte

1.2 <u>Schaffung von weiterem Wohnraum je zusätzliche Wohneinheit</u>	<u>15 Punkte</u>
	max. 30 Punkte

Hinweis: wird per privatrechtlicher Verpflichtung im Kaufvertrag verbindlich gesichert

Soziale Kriterien	<u>max. 150 Punkte</u>
-------------------	------------------------

b) Ortsbezugskriterien

2.4 Zeitdauer des Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Stadt Isny

je Antragsteller & vollem Kalenderjahr	<u>(max. 5 Jahre) 5 Punkte</u>
	max. 50 Punkte

2.5 Zeitdauer seit Begründung der Beschäftigung des Antragstellers in der Stadt Isny

je Antragsteller & vollem Kalenderjahr	<u>(max. 5 Jahre) 5 Punkte</u>
	max. 50 Punkte

2.6 Ehrenamtliches Engagement in der Stadt Isny

je vollem Kalenderjahr	<u>(max. 5 Jahre) 5 Punkte</u>
	max. 50 Punkte

erforderlicher Nachweis: bei Vorstandschaft – Auszug aus dem Vereinsregister, ansonsten Bestätigung durch den Vorstand

Ortsbezugskriterien	<u>max. 150 Punkte</u>
---------------------	------------------------

c) Auswahl bei Punktegleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält diejenige Bewerbung in der Reihenfolge den Vorzug, welche

1. die größte Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist,
2. im Losverfahren zum Zuge kommt.

⁴ gem. LWoFG BW i.V.m. DH-LWoFG Teil 3 Nr. 1

iii. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Stadt Isny 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 Stadt Isny im Allgäu zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere

- einer Bauverpflichtung – zur Fertigstellung innerhalb von zwei Jahren
- Herstellung der angegebenen Wohneinheiten
- zum gemeinschaftlichen Erwerb bei Personenmehrheiten
- Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot – auf die Dauer von 10 Jahren

Folgen bei Zuwiderhandlung: Wiederkaufsrecht der Stadt Isny

Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.