

Vergabekriterien für die Bauplatzvergabe für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath

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.

Präambel

Die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken in der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath richtet sich nach den vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Grefrath zu ermöglichen, weil dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Die Gemeinde berücksichtigt daher den aktuellen Erstwohnsitz bzw. den Erstwohnsitz in der Gemeinde für einen Zeitraum in der Vergangenheit von mindestens 5 Jahren.

Dies gilt auch für die Ortsbezugsriterien der Erwerbstätigkeit und des ehrenamtlichen Engagements in der Gemeinde Grefrath.

Familien mit jungen/jüngeren Kindern sollen im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindertageseinrichtungen und Schule besonders berücksichtigt werden. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Grefrath bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet.

Auch die Behinderung oder der Pflegegrad eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Bereichen ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Vergaberichtlinien ebenfalls positiv berücksichtigt werden.

Dabei sollen zum einen Bewerber, welche sich in einer Sonderaufgabe beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist, als ehrenamtliches Mitglied im aktiven Einsatzdienst einer Rettungsdienstorganisation sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor.

Eine intakte, soziale und demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Die Bauplatzvergaberichtlinie setzt die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und wird auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie in Verbindung mit Artikel 78 Abs. 1 der Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. 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.

Ein Rechtsanspruch –gleich welcher Art- kann aus den Richtlinien nicht abgeleitet werden.

Unberührt bleibt auch das Recht der Gemeinde Grefrath, in begründeten Ausnahmefällen bei besonderem Interesse der Gemeinde abweichend von dieser Richtlinie Baugrundstücke „freihändig“ zu vergeben. Mit der Generalklausel „besonderes gemeindliches Interesse“ sollen Fallgestaltungen erfasst werden, bei denen z. B. durch die Bereitstellung eines Baugrundstücks ein städtebauliches Problem lösbar wird.

Vergabekriterien:

1. Ein oder zwei volljährige Personen können Bewerbende sein. Eltern können sich nicht für minderjährige Kinder bewerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen. Mit jeder Bewerbung kann nur ein Grundstück erworben werden.

Juristische Personen sind vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Bauinteressenten, die innerhalb der letzten 25 Jahre (maßgeblich für die Fristberechnung ist der letzte Tag der Bewerbungsfrist) ein unbebautes Grundstück für Wohnbauzwecke/ Wohnnutzung von der Gemeinde Grefrath erworben haben und mit Ende der Bewerbungsfrist noch Eigentümer dieses Grundstücks sind, sind ebenfalls nicht berechtigt am Verfahren teilzunehmen.

2. Bei zwei Bewerbern, müssen alle Bewerber auch Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs, mit notarieller Eintragung ins Grundbuch, werden, sofern die Angaben beider Bewerber Einfluss auf die Platzierung der Bewerber in der Zuteilungsliste hatten.
3. Ist die vorhandene Wohnung nicht familiengerecht (z.B.: Zimmeranzahl geringer als Personenzahl) oder sonstige zwingende Gründe für einen Auszug (z.B. fehlende Barrierefreiheit bei entsprechender Schwerbehinderung) liegen vor, ist dies vom Bewerber besonders zu begründen und darzulegen. Die Notwendigkeit eines Büroraums ist durch Anerkennung des Finanzamtes nachzuweisen. Im Rahmen des Vergabeverfahrens wird über die Anerkennung des nicht familiengerechten Wohnraums entschieden.
4. Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Grundstücksvergabeverfahren. Eine Liquiditätsauskunft eines Kreditinstituts (vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung durch das Kreditinstitut) – oder ein vergleichbarer Nachweis - mindestens i.H.v. 400.000,00 €/DHH bzw. 450.000,00 €/EFH muss vorgewiesen werden.
5. Der Bewerber hat die Angaben im Bewerbungsformular zwingend durch Belege bis spätestens zum Ende der Bewerbungsfrist (z.B. Mutterpass, erweiterte Meldebescheinigung, Schwerbehindertenausweis, Nachweis über ehrenamtliche Tätigkeit, Bescheinigung vom Finanzamt, Arbeitgeberbescheinigung, Liquiditätsnachweis) nachzuweisen.

Die Anlagen und Nachweise sind grundsätzlich in deutscher Sprache bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorzulegen. Sollten Anlagen und Nachweise ausschließlich in einer anderen Sprache beim Bewerber vorhanden sein, so sind diese Anlagen und Nachweise vor der Vorlage bei der Gemeindeverwaltung Grefrath von einem vereidigten Übersetzer für die jeweilige Sprache auf eigene Kosten in die deutsche Sprache zu übersetzen. Die Kosten hierfür hat der Bewerber zu tragen. Die Vorlage von Anlagen und Nachweisen in nicht deutscher Sprache führt dazu, dass die entsprechende Frage/Kriterium nicht bewertet werden kann.

Fehlende Nachweise werden durch die Verwaltung nicht nachgefordert. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist bei der Gemeinde vorliegen, wird die entsprechende Frage bzw. das Kriterium in der Bewertung der Bewerbung nicht berücksichtigt.

Die Bewerber willigen ein, dass die Verwaltung der Gemeinde Grefrath Einsicht in dessen Grundbucheinträge nehmen darf, andernfalls wird das Kriterium Immobilieneigentum gemäß A5 des Punktekataloges gewertet.

6. Bewerber deren Bewerbung falsche Angaben enthalten, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

1.	Reihenfolge der Zuteilung
1.1	Die Zuteilungsreihenfolge der gemeindlichen Grundstücke richtet sich nach der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage des u. a. Punktecatalogs ermittelt wird.
1.2	Soweit sich eine Punktegleichheit ergibt, erhält der Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl der zu berücksichtigenden Kinder (B7) den Vorzug. Danach wird der Bewerber mit Schwerbehinderung bzw. gesundheitlicher Beeinträchtigung (C8) und schließlich nach Wohnsitz/ehemals Wohnsitz in Grefrath (A1) bevorzugt. Entsteht darüber hinaus noch keine differenzierte Reihenfolge, wird der Zeitpunkt der Eintragung auf der Interessentenliste berücksichtigt.

Definitionen zu den Vergabekriterien:

Erstwohnsitz:

Der Wohnsitz bestimmt den räumlichen Lebensmittelpunkt einer Person. Wenn Sie aus persönlichen oder beruflichen Gründen mehrere Wohnungen im Inland besitzen und sich mehr als die Hälfte des Jahres in einer Wohnung aufhalten, so gilt diese als Ihr Erstwohnsitz.

Kinder:

Als Kinder gelten dauerhaft im eigenen Haushalt lebende Minderjährige und Ungeborene. Minderjährige Pflegekinder, welche dauerhaft im eigenen Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Ebenso werden pflegebedürftige Kinder im eigenen Haushalt, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt.

Person mit Behinderung:

Als Person mit Behinderung gilt der Bewerber bzw. Mitbewerber oder ein dauerhaft im Haushalt lebendes Kind (Erstwohnsitz), wenn eine Behinderung im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX mit einem Behinderungsgrad ab 80% und/oder Pflegegrad 4 nachgewiesen wird.

Immobilieeigentümer:

Als Immobilieneigentümer gilt, wenn der Bewerber oder Mitbewerber bereits Alleineigentümer ist oder gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnhauses, einer Wohnung oder eines unbebauten Grundstücks, das nach Art der baulichen Nutzung als Bauplatz verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.

Hauptberufliche Arbeitsstätte:

Eine Tätigkeit wird hauptberuflich ausgeübt, wenn sie entgeltlich ist, den Schwerpunkt der beruflichen Tätigkeit darstellt, in der Regel den überwiegenden Teil der Arbeitskraft beansprucht und dem durch Ausbildung und Berufswahl geprägten Berufsbild entspricht. Als Arbeitsstätte gilt eine Örtlichkeit auf einem umgrenzten Grundstück, auf dem mindestens eine Person ständig arbeitet.

Alleinstehend:

Als Alleinstehend gelten Personen, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.

Alleinerziehend:

Als Alleinerziehend im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten Personen mit mindestens einem dauerhaft in ihrem Haushalt lebenden Kind (Definition Kind siehe oben)

Eingetragene Lebenspartnerschaft und eheähnliche Lebensgemeinschaft:

Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen.

Ehrenamtliche Tätigkeit:

Als Ehrenamt wird die Ausübung einer ehrenamtlichen Funktion von mindestens 5 Jahren in einer sozialen Organisation, einem Verein oder einer der Allgemeinheit dienenden Organisation in Grefrath durch Bewerber und / oder Mitbewerber; z.B.: sogenanntes Blaulichtamt; Personen mit herausragender und arbeitsintensiver Funktion wie Übungsleiter, Mitglied im Vorstand oder Kirchengemeinderat anerkannt. Die reine Zugehörigkeit zu einem Verein oder einer Organisation ist nicht ausreichend.

PUNKTEKATALOG		
A	Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse	Punkte
1	Erstwohnsitz des / der Bewerber in der Gemeinde Grefrath oder in der Vergangenheit für mindestens 5 Jahre	15
2	Hauptberufliche Arbeitsstätte eines / beider Bewerber in der Gemeinde Grefrath (z.B.: Arbeitnehmer, Beamter, Angestellter, Freiberufler, Selbstständiger, Gewerbetreibender)	10/15
3	vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht	15
4	Bewerber und Mitbewerber ist <u>kein</u> Immobilieneigentümer.	15
5	Bewerber und Mitbewerber ist Immobilieneigentümer, sofern keine Gründe gem. A 3 des Punktekatalogs vorliegen.	0
B	Familienstand / Kinder / sonstige Familienangehörige	Punkte
6	alleinstehend	0
7	alleinerziehend, verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder eheähnliche Gemeinschaft	5
8	Kinderzuschlag je Kind (maximal mögliche Punktezahl 15)	5
C	Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen	Punkte
9	Zuschlag für Person mit Behinderung (maximal mögliche Punktzahl 30)	15
D	Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit	Punkte
10.1	Ausübung einer ehrenamtlichen Funktion jeweils	5/10
10.2	Für jedes weitere volle Jahr der ehrenamtlichen Tätigkeit jeweils 1 Punkt bis maximal	5/10