

Bauplatzvergaberichtlinie

Gemeinde Gärtringen

Baugebiet Steinäcker

Rohrau



Der Gemeinderat der Gemeinde Gärtringen hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 folgende Bauplatzvergaberichtlinie für den Verkauf von 4 sich im Gemeindeeigentum befindlichen Bauplätze im Baugebiet Steinäcker in der Ortschaft Rohrau beschlossen:

§1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime im **Baugebiet Steinäcker in der Ortschaft Rohrau**.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Gärtringen hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel. Die Gemeinde Gärtringen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Wie zuletzt das VG Sigmaringen (Beschluss vom 21.12.2020, Az. 7 K 3840/20) bestätigt hat, sind die in den EU-Leitlinien („Leitlinienkompromiss“) niedergelegten Kriterien auch bei Vergabeentscheidungen für gemeindeeigene Grundstücke zum vollen Wert heranzuziehen und die Auswahlkriterien der Bauplatzvergaberichtlinien müssen mit den Vorgaben der EU-Leitlinien in Einklang stehen.

Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln; ebenso ist es das Ziel, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Dies hat das Verwaltungsgericht Sigmaringen in dem Beschluss vom 21.12.2020 (Az. 7 K 3840/20) ausdrücklich für zulässig erachtet.

Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Gärtringen gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden. Die Gemeinde Gärtringen berücksichtigt daher wertend – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen – den aktuellen Hauptwohnsitz der Bewerber und ihrer Angehörigen, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde Gärtringen voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Die Gemeinde unterscheidet somit

danach, ob jemand bereits über Grundeigentum verfügt oder nicht. Ist der Bewerber bereits im Genuss von Grundeigentum (Bauplatz oder Wohnhaus oder nicht selbstgenutzte Eigentumswohnung) soll er vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen werden. Ist der Bewerber bereits Eigentümer einer selbstgenutzten Eigentumswohnung, wird dies je nach Größe der Wohnung negativ „bepunktet.“

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Gärtringen 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). Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Gärtringen 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 eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Gärtringen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich als Mitglied sowie in einer satzungsmäßig festgelegten Sonderaufgabe (Funktionsträger) in einem eingetragenen Verein, sozial-karitativen Organisation, im Blaulichtbereich (z.B. in der Freiwilligen Feuerwehr/DRK) oder als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung bzw. einer Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Gärtringen setzen die EU-Kautelen um bzw. sind äußerst nah an diesen ausgerichtet und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Gärtringen die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

§2 Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinie und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Gemeinde Gärtringen und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts, Gewinn)
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
 - Die Bezeichnung der Dienststelle und der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemein gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste www.baupilot.com/gärtringen eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
 3. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, kann die Bewerbung in schriftlicher Form bei der Gemeinde eingereicht werden; bei einer schriftlichen Bewerbung nehmen Sie bitte mit der Gemeindeverwaltung, Herrn Thüroff, Kontakt auf und vereinbaren Sie einen Termin. Der Eingang wird per E-Mail oder in Textform bestätigt.
 4. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die **erforderlichen Nachweise** erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden. Rubriken, die **nachweisbedürftig sind**, werden **nach den vorgelegten Nachweisen** und nicht nach der Angabe im Fragebogen **bewertet**.
 5. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt. (Datenschutzgrundverordnung). Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde, dem Gemeinderat, dem Ortschaftsrat sowie Ortsvorsteher, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch an die Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§3 Bewerberfragebogen/Vorbemerkung

- . Bewerben können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen, die auf dem entsprechenden Bauplatz ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Die ausgeschriebenen Wohnhausbauplätze werden nur an entsprechende Bewerber verkauft. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Bei zwei Antragstellern (mit gemeinsam gestellten Antrag) muss mindestens einer der Antragsteller auch Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden. Bei zwei Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel bei positiver Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 50 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 100 Punkten herangezogen.

Beispiel bei negativer Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl -500 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit -500 Punkten herangezogen.

- Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft sowie Bewerber in sonstiger Konstellation (sonstige Paare, Bauherrengemeinschaften, etc.), können einen gemeinsamen Antrag stellen. Eine Person darf — auch zusammen mit einer anderen Person — nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht.
- 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 nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen; hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.
- Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab dem 4. Schwangerschaftsmonat. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.
- Angehörige sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen bzw. nach gesicherter Prognose ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben werden:; Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).
- Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren liegen die Voraussetzungen des Auswahlkriteriums in Ziff. 6 auch dann vor, sofern die Tatbestandsvoraussetzung nur auf einen Ehe- oder (Lebens-)Partner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person das Wohnbaugrundstück mit einem früheren Ehe- oder (Lebens-)Partner zusammen erworben hat und die zugrunde liegende Ehe oder (Lebens-)Partnerschaft nicht mehr besteht oder die Ehe- oder (Lebens-)Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

- Die **Anlagen und Nachweise zur Bewerbung** sind **spätestens bis zum Ende des Ausschreibungszeitraums** nachzureichen. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden. **Rubriken, die nachweisbedürftig sind**, werden **nach den vorgelegten Nachweisen** und nicht nach der Angabe im Fragebogen **bewertet**.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende des Bewerbungszeitraums (Stichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.
- Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Vergabekriterien:

1. Wohnsitz (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

1.1. Aktueller Hauptwohnsitz

Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren aktuellen, beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Gärtringen? (Es werden maximal 5 volle, ununterbrochene Hauptwohnsitzjahre gewertet.)

0 Jahre bzw. trifft nicht zu	0 Punkte
1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

2. Arbeitsplatz (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

2.1. Angestelltenverhältnis

Nachweis: Bescheinigung des Arbeitgebers

Seit wie vielen vollen, ununterbrochenen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber bis zum Stichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz (mindestens eine halbe Vollzeitstelle pro Woche) in der Gemeinde Gärtringen? (Es werden maximal 5 Jahre gewertet. Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/Arbeitgebers/der selbstständigen/gewerblichen Tätigkeit muss in der Gemeinde Gärtringen liegen.)

0 Jahre bzw. trifft nicht zu	0 Punkte
1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

2.2. Selbstständigkeit

Nachweis: Kopie der Gewerbeanmelde-Bescheinigung

Seit wie vielen vollen, ununterbrochenen Jahren bestreiten Sie bzw. Ihr Mitbewerber Ihren Lebensunterhalt aus selbständiger Arbeit in der Gemeinde Gärtringen ? (Als selbstständig gilt, wer durch das Einkommen der Selbstständigkeit (Unternehmer, Freiberufler, heilender Beruf, etc.) seinen Lebensunterhalt bestreitet.

(Es werden maximal 5 Jahre gewertet Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/der selbstständigen/gewerblichen Tätigkeit muss in der Gemeinde Gärtringen liegen.).

0 Jahre bzw. trifft nicht zu	0 Punkte
1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

3. Familienstand (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

Nachweis: Schriftliche, Eidesstattliche Erklärung der/ des Bewerber/s

Sind Sie verheiratet oder leben in einer eingetragene Lebenspartnerschaft..... 150 Punkte

Werden Eltern und/oder Angehörige das Haus dauerhaft mitbewohnen ?

kein Elternteil/kein sonstiger Angehöriger wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen	0 Punkte
ein Elternteil/ein sonstiger Angehöriger wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen	50 Punkte
zwei/mehrere Elternteile bzw. zwei/mehrere Angehörige werden dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen.	150 Punkte

4. Kinder (Maximale Punktzahl: 540 Punkte)

Nachweis: Kopie der Geburtsurkunden/ Bescheinigung über Schwangerschaft/Pflegschaft

Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, berücksichtigt.

Wie viele Kinder im Alter zwischen **0 und 10 Jahren** leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

Je Kind bis 10 Jahre 100 Punkte

Wie viele Kinder im Alter **über 10 Jahre** leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

Je Kind 80 Punkte

5. Behinderungsgrade (Maximale Punktzahl: 150 Punkte)

Nachweis: Kopie Schwerbehindertenausweis

Angehörige sind, Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).)

Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers bzw. Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 80% vor?

nein liegt nicht vor 0 Punkte
liegt vor bei 1 Person 50 Punkte
liegt vor bei 2 Personen 100 Punkte
liegt vor bei 3 Personen und mehr 150 Punkte

6. Eigentumsverhältnisse/ Bebaubares Grundstück/ Wohnhaus/ Eigentumswohnung

Nachweis: Schriftliche, Eidesstattliche Erklärung der/des Bewerber/s über bereits vorhandenen selbstgenutzten Wohnungseigentum mit Gemarkungs- und Flurstücksangabe

Wer bereits **Eigentümer eines Wohnhauses** oder eines **Bauplatzes, oder einer nicht selbstgenutzten Wohnung innerhalb oder außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Gärtringen ist, wird bei dem Vergabeverfahren für die vier Wohnbauplätze im Wohngebiet Steinacker im Ortsteil Rohrau ausgeschlossen.

Wohnen Sie oder Ihr Mitbewerber in einer Ihnen gehörenden Eigentumswohnung innerhalb oder außerhalb der Gemarkung der Gemeinde Gärtringen mit einer **Wohnfläche von 25-40 qm / Person**.

ja - 500 Punkte
nein 0 Punkte

Wohnen Sie oder Ihr Mitbewerber in einer Ihnen gehörenden Eigentumswohnung innerhalb oder außerhalb der Gemarkung der Gemeinde Gärtringen mit einer **Wohnfläche von über 40 qm / Person**.

ja -1000 Punkte
nein 0 Punkte

7. Ehrenamt (Maximale Punktzahl: 200 Punkte)

Nachweis: Bescheinigung des Vereins/ der Organisation

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem aktiven Ehrenamt (mit satzungsmäßig festgelegter Sonderaufgabe/als Funktionsträger) in der Vorstandschaft eines im **Vereinsregister** eingetragenen Vereins, oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft in der Gemeinde Gärtringen tätig? (Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.)

nein 0 Punkte
1-4 Jahre 50 Punkte
ab 5 Jahre 100 Punkte

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem aktiven Ehrenamt innerhalb der **Feuerwehren**, oder innerhalb einer **gemeinnützigen Organisation im Blaulichtbereich**, der Gemeinde Gärtringen tätig? (Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend).

nein 0 Punkte
1-4 Jahre 50 Punkte
ab 5 Jahre 100 Punkte

§4 Bewerbungsprozess

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt. Bewerbungen können innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT per Mail bestätigt. Der Eingang einer schriftlichen (analogen) Bewerbung wird von der Gemeinde per Schreiben (E-Mail oder Schriftform) bestätigt. Die elektronischen und analogen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet. Den Richtlinien entsprechende Bewerbungen werden von der Gemeinde angenommen und nochmals per Mail / Schreiben bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Die Vermarktung eines Baugebietes mit mehreren Bauplätzen erfolgt in zwei Stufen. Zunächst können sich Bewerber allgemein auf das ausgeschriebene Baugebiet bewerben. Dabei sind alle geforderten Nachweisunterlagen der Bewerbung innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist beizulegen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. **Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht.** Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

In der zweiten Stufe können sich die Bewerber, die einen Platz auf der Bewerberliste erhalten haben, sich auf konkrete Baugrundstücke bewerben und diese priorisieren. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die – gemäß der festgestellten Punkteverteilung der zugelassenen Bewerbungen ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten – Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht innerhalb der noch mitzuteilenden Frist ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde. Um die endgültige Zuteilung vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer noch mitzuteilenden Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Der Verwaltungsausschuss bzw. der Gemeinderat entscheiden abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste, mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen.

§5 Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen. Fallen während der ersten Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

In jeder Zuteilungsphase werden keine Nachrücker in das laufende Verfahren dazu genommen. Nachrücker werden gesammelt in einem neuen Anlauf berücksichtigt. Diejenigen Bewerber, die in der ersten oder weiteren Zuteilungsphase bereits ein Grundstück zugeteilt bekommen haben, haben im Falle des Nachrückens nachfolgender Bewerber bzw. weiterer Zuteilungsphasen keinen Anspruch gegenüber der Gemeinde auf einen „Tausch“ des ihnen bereits zugeteilten Grundstücks bzw. Zuteilung eines anderen Grundstücks auf Grundlage der durch Nachrücker geänderten Bewerberliste.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl, wie oben beschrieben, nach. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich oder in Text-form (per E-Mail) informiert. Das zuständige Gremium berät und beschließt den so zustande gekommenen Vergabevorschlag.

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gärtringen, den 10.11.2021

gez.

Matthias Bock
1. stv. Bürgermeister