Richtlinien der Gemeinde Sinzheim zur Vergabe von Wohnbauplätzen

Baugebiet „Halberstunger Feld“ – 2. Bauabschnitt

Präambel

Die Gemeinde Sinzheim veräußert im 2. Bauabschnitt des gemeindlichen Baugebietes „Halberstunger Feld“ 15 Wohnbaugrundstücke an Privatpersonen zur ausschließlichen Selbstnutzung. Ziel der Vergaberichtlinien ist es, vorrangig aber nicht ausschließlich Ortsansässigen oder Auswärtigen mit hiesigem Arbeitsort bzw. anderweitigem engen Bezug zur Gemeinde Sinzheim die Möglichkeit zu geben, in diesem Baugebiet einen Bauplatz zu erwerben und damit Teil des gemeindlichen Lebens zu bleiben respektive zu werden.

Die Vergabe des Baulands durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Bauplatzvergabekriterien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie.

Die Gemeinde Sinzheim verfolgt mit den vorliegenden Richtlinien zur Vergabe von Wohnbauplätzen („Bauplatzvergaberichtlinien“) das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der BürgerInnen der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die vorranginge Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde 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. Wie zuletzt das VG Sigmaringen (Beschluss vom 21.01.2021, 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 Bauplatzvergabekriterien müssen mit den Vorgaben der EU-Leitlinien in Einklang stehen.

Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender BürgerInnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. (Ulmer Vergabemodell) Im Sinne der Sozialwohnungspolitik verfolgt die Gemeinde Sinzheim mit dieser Vergaberichtlinie das Ziel, vor allem Familien und (engagierten) Ortsansässigen sowie Auswärtigen einen attraktiven Lebensort zur Verfügung zu stellen. Weiter soll die Möglichkeit für junge Familien eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben. Die Gemeinde Sinzheim berücksichtigt daher wertend – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen – den aktuellen Hauptwohnsitz der

BewerberInnen sowie Angehöriger, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Sinzheim weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. 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. Die Bauplatzvergabekriterien 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 und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Sinzheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Auch die Behinderung oder der Pflegegrad einer BewerberIn oder einer oder mehrerer im Haushalt der BewerberIn lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Sinzheim wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen BewerberInnen, die sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, in sozial-karitativen/gemeinnützigen oder religiösen Organisationen, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) oder als Mitglied des Gemeinderats oder Ortschaftsrates sowie insbesondere als Teil der Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr, der Rettungsdienste nach § 2 Rettungsdienstgesetz BW (RDG) oder des technischen Hilfswerks in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach gemeindlichen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde Sinzheim voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde Sinzheim dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Die Gemeinde unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über Eigentum verfügt oder nicht. Ist die AntragstellerIn bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist es ihr auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher wird wertend berücksichtigt, ob BewerberInnen nicht bereits EigentümerInnen oder Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann; sowie eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

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 Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Sinzheim setzen die EU-Kautelen um bzw. sind äußerst nah an diesen ausgerichtet und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

§ 1
Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Vergabe von Baugrundstücken hat gemäß der Sozialwohnungspolitik der Gemeinde Sinzheim das Ziel, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

§ 2
Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien 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 Sinzheim und im Nachrichtenblatt (Amtsblatt der Gemeinde Sinzheim) ausgeschrieben.

   Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:
   - Die Bezeichnung des Baugebiets und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
   - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
   - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

2. Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich die InteressentInnen in der Regel auf eine Interessentenliste www.baupilot.com/sinzheim 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, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form mit dem von der Gemeinde ausgearbeiteten Formular möglich und kann bei der Kommune eingereicht oder an die Kommune per Einschreiben geschickt werden. Nähere Informationen hierzu sowie o.g. Formulare erhalten Sie beim Bauamt – Abteilung Liegenschaften unter 07221 806 - 322 / - 312 und/oder liegenschaften@sinzheim.de. Der Eingang wird per E- Mail oder in Textform bestätigt.

Die Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass nur Bewerbungen über www.baupilot.com oder über das vorgesehene Formular der Gemeinde berücksichtigt werden.

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 BewerberInnen erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Gemeinde Sinzheim“. Die BewerberInnen willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde, dem Gemeinderat, dem Ortschaftsrat sowie Ortsvorsteher, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdaten-verarbeiter und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§ 3
Bewerberfragebogen

Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch die/ die BewerberIn / BewerberInnen. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben.

Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

AntragsstellerInnen können eine oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein.
Bei mehreren AntragstellerInnen müssen alle AntragstellerInnen Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs sein sowie als EigentümerInnen im Grundbuch eingetragen werden.

Bei zwei oder mehreren AntragstellerInnen wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den AntragstellerInnen die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel bei positiver Bepunktung:
BewerberIn 1 erzielt durch ihre Antwortauswahl 100 Punkte. BewerberIn 2 erzielt durch ihre Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von BewerberIn 2 mit 200 Punkten herangezogen.

Beispiel bei negativer Bepunktung:
*BewerberIn 1 erzielt durch ihre Antwortauswahl **-** 100 Punkte. BewerberIn 2 erzielt durch ihre Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von BewerberIn 1 mit **-** 100 Punkten herangezogen.*

Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt.

Als Stichtag zur Berechnung der Fristen im Bewerberbogen gilt der erste Tag der Bewerbungsfrist. **Der „Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien“ ist als Anlage beigefügt.**

§ 4
Grundstücksvergabeprozess

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt.

Bewerbungen können innerhalb des Bewerbungszeitraums von 03.05.2021 bis 14.06.2021 eingereicht werden.

Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT per Mail bestätigt. Der Eingang einer schriftlichen (analogen) Bewerbung wird von der Kommune per Schreiben bestätigt.

Die elektronischen und analogen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet. Den Richtlinien entsprechende Bewerbungen werden von der Kommune angenommen und nochmals per Mail / Schreiben bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. 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. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Zuteilungsphase

Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle InteressentInnen zunächst auf das Baugebiet bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden BewerberInnen. Hier können die BewerberInnen Ihre Prioritäten festlegen*. Sollte eine BewerberIn die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht sie das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens einer BewerberIn innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

***Erklärungsbeispiel**

Die BewerberIn mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihr dann zugeteilt werden kann, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Die BewerberIn mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits von der vorrangigen BewerberIn belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe ihrer zweiten Priorität sichergestellt, dass ihr ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden BewerberInnen, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Beispiel:
Die BewerberIn auf Platzziffer 11 gibt eine nummerierte Rangliste mit 11 bevorzugten Bauplätzen ab.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die BewerberInnen über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert und gleichzeitig von der Gemeinde dazu aufgefordert, eine Finanzierungsbestätigung i.H.v. 160.000,00 € vorzulegen. Diese Finanzierungsbestätigung ist innerhalb einer Frist von 3 Wochen, gerechnet ab dem Erhalt der Zusage über die vorläufige Zuteilung durch die Bewerber vorzulegen. Die Gemeinde

empfiehlt bereits während der laufenden Bewerbungsfrist mit dem/den jeweiligen Kreditinstitut/en in Kontakt zu treten, Verhandlungen zu führen und die Finanzierungsbestätigung frühzeitig einzuholen, um im späteren Verfahren nicht in zeitliche Not zu geraten. Alle BewerberInnen, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen und die notwendige Finanzierungsbestätigung innerhalb der Frist vorgelegt haben, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde. Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die BewerberInnen innerhalb einer Frist von 2 Wochen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens einer BewerberIn innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den BewerberInnen, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

§ 5
Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten BewerberInnen (NachrückerInnen) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere BewerberInnen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten NachrückerInnen der Nachrückerliste berücksichtigt.

Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine NachrückerInnen mehr auf der Liste vorhanden sind.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

§ 6
Sonstige Voraussetzungen

1.1 Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Sinzheim in Abt. II des Grundbuchs

Die KäuferIn räumt der Gemeinde Sinzheim das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn die KäuferIn oder ihre ErbIn:

a. das Grundstück nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Halberstunger Feld“ bezugsfertig bebaut. (Bauverpflichtung)

   Die KäuferIn verpflichtet sich ebenfalls, innerhalb dieser Frist auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche des von ihr zu errichtenden Wohngebäudes solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Wasser und/oder Strom) zu errichten und für die Dauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geeignet sind die Dachflächen, die nach Süden bzw. nach Südosten ausgerichtet sind. Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage ist im Vorfeld mit dem Netzbetreiber, den Gemeindewerken Sinzheim insb. zu Themen wie Anlagenleistung und Einspeisen von Strom abzustimmen. (Solarpflicht)

b. das Grundstück und das hierauf errichtete Wohngebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre ab Bezugsfertigkeit vollständig (d.h. Teilvermietung des Gebäudes ist zulässig) entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlässt (Eigennutzungsgebot)

c. sich innerhalb der nächsten 5 Jahre ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages dazu verpflichtet, das Eigentum (die Veräußerung von Miteigentum ist ebenfalls unzulässig) zu übertragen oder ein Angebot dazu abgibt oder eine solche Übertragung vornimmt (Weiterveräußerungsverbot)

d. innerhalb der nächsten 5 Jahre ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages Insolvenzantrag über sein Vermögen stellt oder das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse eingestellt wird oder ein Termin zur Zwangsversteigerung des Grundstücks – sei es auch zwecks Aufhebung der Gemeinschaft – durchgeführt wird.

1.2 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Gemeinde zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 92 GemO und wegen Nichterreichung der gemeindlichen Aufgabenerfüllung die Zahlung der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Marktwert des Grundstücks (ohne Aufbauten) zum Zeitpunkt der Nichterfüllung verlangen.

1.3 Falls die KäuferIn oder ihre ErbIn nicht innerhalb der nächsten 5 Jahre ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche des von ihr zu errichtenden Wohngebäudes solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Wasser und/oder Strom) errichtet und für die Dauer nutzt bzw. nutzen lässt, ist hierfür eine Vertragsstrafe in Höhe von 15,00 % des vereinbarten Kaufpreises fällig.

Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde Sinzheim üblichen Konditionen, die sich aus dem Mustergrundstückskaufvertrag ergeben. Die vorliegenden Vergaberichtlinien werden zusammen mit dem Mustergrundstückskaufvertrag sowohl auf der gemeindlichen Homepage unter www.sinzheim.de als auch mittels Aushang im Rathaus veröffentlicht.

§ 7
Informationspflichten & Richtigkeit der Angaben

Die BewerberInnen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise. Haben falsche Angaben der Antragsteller zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Gemeinde Sinzheim eine Vertragsstrafe zu zahlen und die Gemeinde behält sich ein Wiederkaufsrecht vor. Falsche Angaben können den Straftatbestand des Betruges darstellen, der bei Bekanntwerden zur Anzeige gebracht wird.

Bei der Überprüfung der Bewerberunterlagen der in Frage kommenden BauplatzbewerberInnen, werden unvollständige oder fehlerhafte Angaben anhand der vorgelegten Nachweise an den entsprechenden Stellen seitens der Verwaltung korrigiert.

§ 8
Allgemeine Informationen

Sollten BewerberInnen oder InteressentInnen Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können diese sich unter nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Gemeinde Sinzheim | Marktplatz 1, 76547 Sinzheim – Bauamt Abteilung Liegenschaften | 07221 806 – 322 / - 312 | Mail: liegenschaften@sinzheim.de

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Kommune.

§ 9
Zuteilungsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes.

Sinzheim, den 24.03.2021

Erik Ernst
Bürgermeister

Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien der Gemeinde Sinzheim

			DECKELUNG			BAUPILOT.com
24.03.2021	**Anwortmöglichkeit**	**Punkte**	**Ortsbezogene Kriterien**	**Sozialbezogene Kriterien**	**Neutrale Kriterien**	**Kommentare | Erläuterungen**
WOHNSITZ						
AKTUELLER HAUPTWOHNSITZ						Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde
Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren tatsächlichen, **aktuellen** Hauptwohnsitz **in Sinzheim**? (es werden maximal 5 volle Hauptwohnsitzjahre gewertet, gerechnet ab dem Bewertungsstichtag)	0 Jahre | bzw trifft nicht zu	**0**				**Nachweis erforderlich: erweiterte Meldebescheinigung**
	1 Jahr	**60**				
	2 Jahre	**120**				
	3 Jahre	**180**				
	4 Jahre	**240**				
	5 Jahre	**300**				
ANGEHÖRIGE MIT AKTUELLEM HAUPTWOHNSITZ			**300**			Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde
Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Ihre Eltern, Elternteil oder Geschwister oder die Ihres Mitbewerbers Ihren tatsächlichen, aktuellen Hauptwohnsitz unterbrechungsfrei, gerechnet ab dem Bewerbunsstichtag **in Sinzheim**? (es werden maximal 5 volle Hauptwohnsitzjahre gewertet)	0 Jahre | bzw trifft nicht zu	**0**				**Nachweis erforderlich: erweiterte Meldebescheinigung**
	1 Jahr	**30**				
	2 Jahre	**60**				
	3 Jahre	**90**				
	4 Jahre	**120**				
	5 Jahre	**150**				
ARBEITSPLATZ						
ANGESTELLTENVERHÄLTNIS / DIENSTVERHÄLTNIS						
Seit wie vielen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag bis zum Stichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz (mindestens eine halbe Vollzeitstelle) in **der Gemeinde Sinzheim?**	0 Jahre | bzw trifft nicht zu	**0**				**Nachweis erforderlich: Bestätigung Arbeitgeber (Bitte entsprechenden Vordruck verwenden!)**
	1 Jahr	**40**				
	2 Jahre	**80**				
	3 Jahre	**120**				
	4 Jahre	**160**				
	5 Jahre	**200**				
SELBSTÄNDIGKEIT			**200**			
Seit wie vielen Jahren bestreiten Sie unterbrechungsfrei, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag Ihren Lebensunterhalt aus selbständiger Tätigkeit in **der Gemeinde Sinzheim?**	0 Jahre | bzw trifft nicht zu	**0**				
Beschreibung: *Als selbständig gilt, wer durch das Einkommen der Selbständigkeit (Unternehmer, Freiberufler, heilender Beruf etc.) seinen Lebensunterhalt bestreitet.*	1 Jahr	**40**				**Nachweise erforderlich: bspw. HR-Auszug, Gewerbeanmeldung bzw. -erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise (Bitte zusätzlich entsprechenden Vordruck verwenden!)**
	2 Jahre	**80**				
	3 Jahre	**120**				
	4 Jahre	**160**				
	5 Jahre	**200**				
Hinweis: Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbstständigen Tätigkeit muss in der Gemeinde Sinzheim liegen.						

EHRENAMT

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem Ehrenamt in der Vorstandschaft oder in einem arbeitsintensiven, unentgeltlichen Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins, oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft (die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend) oder als Mitglied des Gemeinderates und/oder Ortschaftsrates unterbrechungsfrei, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag **in Sinzheim** tätig?	nein	**0**				Hinweis: Punkte im "Ehrenamt" sind über die gleiche Vereinsmitgliedschaft/ Organisationszugehörigkeit wie unter "aktive soziale & gemeinnützige Tätigkeit" möglich. **Nachweis erforderlich: Bestätigung Verein/Organisation/Religionsgemeinschaft/Kommune (Bitte entsprechenden Vordruck verwenden!)**
	min. 1 Jahr	**32**				
Hinweis: als arbeitsintensives Engagement wird eine Tätigkeit von mind. 40 Std. jährlich	2 Jahre	**64**				
angesehen. Von jedem Mitglied zu leistende Arbeitseinsätze zählen nicht. /// Mehrere	3 Jahre	**96**				
Tätigkeiten (in Jahren) eines Bewerbers in einem oder verschiedenen Vereinen oder	4 Jahre	**128**				
Organisationen können addiert werden.	5 Jahre	**160**	**250**			
Sind Sie oder Ihr Mitbewerber als Teil der ehrenamtlichen Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr, der Rettungsdienste nach § 2 Rettungsdienstgesetz BW (RDG) oder des technischen Hilfswerks von **Sinzheim** unterbrechungsfrei, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag tätig?	nein	**0**				Hinweis: Punkte im "Ehrenamt" sind über die gleiche Vereinsmitgliedschaft/ Organisationszugehörigkeit wie unter "aktive soziale & gemeinnützige Tätigkeit" möglich. **Nachweis erforderlich: Bestätigung Feuerwehr/Rettungsdienst/THW (Bitte entsprechenden Vordruck verwenden!)**
	min. 1 Jahr	**40**				
	2 Jahre	**80**				
	3 Jahre	**120**				
	4 Jahre	**160**				
	5 Jahre	**200**				

KINDER

Kinder - Allgemein

Beschreibung: Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt .						
Wieviele minderjährige Kinder unter 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt ?	nein, keine Kinder	**0**				(§4 Absatz 16 und 18 des LWoFG)
	1 Kind	**175**		**400**		**Nachweise erforderlich: Meldebescheinigung, Kindergeld-bescheid**
	2 Kinder	**300**				
	3 Kinder und mehr	**400**				

PFLEGE- & BEHINDERUNGSGRADE

Beschreibung: Angehörige sind, Verwandte und Verschwägerte 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 Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).						
Liegt eine **Schwerbehinderung** des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen, der mit Hauptwohnsitz im Haushalt gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird, ab einem Grad der Behinderung von **50 %** vor ?	nein liegt nicht vor	**0**				**Nachweis erforderlich: Schwerbehindertenausweis/Einstufung in die Pflegestufe/Meldebestätigung**
	liegt vor bei 1 Person	**150**				
	liegt vor bei 2 Personen und mehr	**300**				
Liegt eine **Pflegebedürftigkeit** des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines tatsächlich im Haushalt lebenden Angehörigen, der mit Hauptwohnsitz im Haushalt gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird, ab einer **Pflegestufe 1-3** vor ?	nein liegt nicht vor	**0**		**300**		
	liegt vor bei 1 Person	**75**				
	liegt vor bei 2 Personen und mehr	**150**				

Liegt eine **Pflegebedürftigkeit** des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines tatsächlich im Haushalt lebenden Angehörigen, der mit Hauptwohnsitz im Haushalt gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird, ab einer **Pflegestufe 4-5** vor ?	nein liegt nicht vor	**0**				**Nachweis erforderlich: Schwerbehindertenausweis/Einstufung in die Pflegestufe/Meldebestätigung**
	liegt vor bei 1 Person	**150**				
	liegt vor bei 2 Personen und mehr	**300**				
AKTIVE SOZIALE & GEMEINNÜTZIGE TÄTIGKEIT						
Sind Sie oder Ihr Mitbewerber aktives Mitglied oder in einem arbeitsintensiven, unentgeltl. Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft unterbrechungsfrei, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag **innerhalb oder außerhalb von Sinzheim** tätig? **und / oder** Sind Sie oder Ihr Mitbewerber als Teil der ehrenamtlichen Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr, der Rettungsdienste nach § 2 Rettungsdienstgesetz BW (RDG) oder des technischen Hilfswerks unterbrechungsfrei, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag **innerhalb oder außerhalb von Sinzheim** tätig?	nein	**0**		**100**		**Nachweis erforderlich: Bestätigung Verein/Organisation/Religionsgemeinschaft/ Feuerwehr/Rettungsdienst/THW (Bitte entsprechenden Vordruck verwenden!)**
	min. 1 Jahr	**20**				
Hinweis: als aktive Mitgliedschaft wird eine Tätigkeit von mindestens 10 Std. jährlich angesehen, als arbeitsintensives Engagement wird eine Tätigkeit von mind. 40 Std. jährlich angesehen. Von jedem Mitglied zu leistende Arbeitseinsätze zählen nicht.	2 Jahre	**40**				
/// Mehrere Tätigkeiten (in Jahren) eines Bewerbers in einem oder verschiedenen	3 Jahre	**60**				
Vereinen oder Organisationen können addiert werden. /// Falls Sie unter "Ehrenamt"	4 Jahre	**80**				
bereits Punkte gesammelt haben, können Sie unter diesem Punkt trotzdem	5 Jahre	**100**				
"Sozialpunkte" erhalten.						
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE						
WOHNEIGENTUM						
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim?	ja, ich als Bewerber **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim	**-500**			**-500**	Korrektiv nach unten
Hinweis: Eigentumswohnungen werden bei der Antragsstellung nicht berücksichtigt.	ja, ich als Mitbewerber **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	ja, wir beide **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	nein	**0**			**0**	
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim	ja, ich als Bewerber **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim	**-500**			**-500**	Korrektiv nach unten
Hinweis: Eigentumswohnungen werden bei der Antragsstellung nicht berücksichtigt.	ja, ich als Mitbewerber **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	ja, wir beide **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	nein	**0**			**0**	
Die Immobilie wird zur Finanzierung des Neubauvorhabens veräußert.	ja	**500**			**500**	Aufhebung des Korrektivs bei Veräußerung
(bei mehreren Immobilien müssen alle veräußert werden)	nein	**0**			**0**	

BEBAUBARES GRUNDSTÜCK						
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim?	ja, ich als Bewerber **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim	**-10.000**			**-10.000**	Korrektiv nach unten
	ja, ich als Mitbewerber **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	ja, wir beide **innerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	nein	**0**			**0**	
Sind Sie und oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim?	ja, ich als Bewerber **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim	**-10.000**			**-10.000**	Korrektiv nach unten
	ja, ich als Mitbewerber **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	ja, wir beide **außerhalb** der Gemarkung der Gemeinde Sinzheim					
	nein	**0**			**0**	
Das bebaubare Grundstück wird zur Finanzierung des Neubauvorhabens	ja	**10.000**			**10.000**	Aufhebung des Korrektivs bei Veräußerung
veräußert. (bei mehreren Grundstücken müssen alle veräußert werden)	nein	**0**			**0**	
SUMMEN Punkte			**750**	**800**		
QUOTIERUNG	**Ortskriterien zu Sozialkriterien**		**48%**	**52%**		
MAXIMAL erreichbare Gesamt Punktzahl	**1.550**					
HINWEIS:						
Alle Bewerber müssen eine aktuelle und unbefristete Finanzierungsbestätigung in Höhe von 160.000,00 € vorlegen.						