

Vergaberichtlinien der Gemeinde Ried von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Nördlich Herioltstraße“ Hörmannsberg

zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser

Die Gemeinde Ried vergibt Wohnbaugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäuser gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Die Gemeinde Ried behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die anhängigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadenersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde, im Falle einer Europarechtswidrigkeit des Vergabemodells, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt auf eigenes Risiko.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Gemeinde Ried verfolgt mit der Aufstellung der Vergaberichtlinien das Ziel, jungen Familien und in der Gemeinde Ried wohnenden bzw. aufgewachsenen Personen, unabhängig von der Vermögenssituation, Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Neubürger zu gewinnen. Das Modell dient 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. Zudem können in der Gemeinde wohnende, bzw. aufgewachsene Personen Grundstücke erwerben, um Ihnen die Möglichkeit der Nähe zur Familie zu ermöglichen, bzw. das persönlich aufgebaute Netzwerk aufrecht zu erhalten. Mit der Entwicklung des Baugebietes 'An der Herioltstraße' verfolgt die Gemeinde insbesondere das Ziel, den Wohnbedarf des Ortsteils Hörmannsberg zu decken und dort gewachsene soziale Strukturen zu erhalten.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt der Gemeinderat für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Die Vergabe erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

Antragsberechtigt sind natürliche Personen,

- die volljährig und geschäftsfähig sind,
- die eine gesicherte Finanzierung nachweisen,
- die selbst Bauherr und Eigennutzer werden,
- die bislang keinen Bauplatz der Gemeinde Ried erworben haben.

Besitzen Bewerber oder Angehörige des Haushalts bereits bebaubare Grundstücke oder Wohneigentum, entscheidet die Gemeinde unter Berücksichtigung der persönlichen Wohnsituation im Einzelfall. Eine Veräußerungsverpflichtung kann vertraglich vereinbart werden.

II. Reihenfolge der Bewerber im „freien Modell“

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf, bzw. dem Parzellenwunsch zuerst entsprochen wird.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor.

Die Gemeinde Ried geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus:

A Sozialen Kriterien

<u>Familien- und Lebenssituation</u>	Punkte
Kriterium	
Ehe / eingetragene Lebenspartnerschaft auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft	5
je Kind bis 18 Jahre	10
je Pflegegrad einer im Haushalt lebenden Person	1
Schwerbehinderung ab GdB 50	5

B: Ortsbezug und ehrenamtliches Engagement

1. Wohnsitz in der Gemeinde

1.1 Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) in der Gemeinde Ried	
jedes vollendete Jahr	je 1 Punkt
mehr als 30 Jahre (pauschal)	30 Punkte
Hauptwohnsitz im Ortsteil Hörmannsberg	20 Punkte
1.2. Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ried	
mindestens 5 Jahre in der Gemeinde wohnhaft	
je vollendetes Jahr 1 Punkt,	max. 30 Punkte
früher mindestens 10 Jahre Hauptwohnsitz in Hörmannsberg	20 Punkte

- 1.3 Berufstätigkeit in der Gemeinde Ried
hauptberufstätig, Berufsausbildung, freiberufliche Tätigkeit
Selbständigkeit (gewerbesteuerpflichtig und hauptberuflich)
geringfügige Beschäftigungen gelten nicht als Berufstätigkeit
in diesem Sinne

0 bis 5 Jahre	5 Punkte
5 bis 10 Jahre	8 Punkte
10 bis 15 Jahre	10 Punkte

2. Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen

Vorstandsmitglieder (Vorstand, Kassier, Schriftführer, usw.) (in der Gemeinde) **10 Punkte**
Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, (außerhalb der Gemeinde) **5 Punkte**
Abteilungsleiter, usw.,
aktive Mitglieder der Feuerwehr mit Sonderaufgaben
(Nachweis vom Verein erforderlich)

Sonstiges Ehrenamt (Nachweis vom Verein erforderlich) (in der Gemeinde) **4 Punkte**
z. B. aktives Mitglied einer Feuerwehr, (außerhalb der Gemeinde) **2 Punkte**
Mitarbeit im Helferkreis)

Die Bewerber können maximal 20 Punkte erwerben. Die Punkte werden nur berücksichtigt, wenn die ehrenamtliche Tätigkeit seit mindestens 3 Jahren besteht.

III. Vergabemodus

- Die Bewerbung muss fristgerecht eingereicht werden. Bewerbungen die außerhalb der vom Gemeinderat jeweils festgelegten Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.
- Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach dem vorstehenden Punktekatalog entsprechend die Punkte vergeben.
- Nach Auswertung der Punkte werden die Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht, wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten die Platzziffer 1 erhält.
- Die Bauplätze werden nach der Reihenfolge der erreichten Punkte (entsprechend Platzziffer) vergeben. Bei Punktegleichheit gilt folgende Reihenfolge:
 1. Bewerber mit Ortsbezug zum Ortsteil Hörmannsberg
 2. Höhere Punktzahl beim Ortsbezug
 3. Losentscheid

Ein Rechtsanspruch auf Bauplatzvergabe bzw. auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht nicht.

- Der Gemeinderat kann die Vergabemodalitäten durch Gemeinderatsbeschluss verändern, wenn die Vergabe der Grundstücke aufgeteilt werden soll (Bewerber mit einheimischen Bezug und Bewerber ohne Bezug zur Gemeinde).
Durch Gemeinderatsbeschluss wird festgelegt, wie viele Grundstück im jeweiligen Baugebiet an Bewerber vergeben werden, die Punkte nach Ziffer 1 dieser Kriterien

erhalten. Zugleich wird die Zahl der Verkaufsgrundstücke an Bewerber ohne Berücksichtigung von Ziffer 1 der Kriterien festgelegt.

IV. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß dieser Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 8 Jahren fertigzustellen. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstückes verlangen
3. Der Gemeinde Ried steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls
 - a) im Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden, oder
 - b) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist, oder
 - c) das auf dem Vertragsgrundstück zu errichtende Gebäude in den nächsten 10 Jahren ab Beurkundung gerechnet, räumlich überwiegend nicht vom Käufer und seinen Familienangehörigen gemäß des Antrags bewohnt wird, oder
 - d) das Kaufobjekt innerhalb von 10 Jahren, ab Beurkundung gerechnet, ohne Zustimmung der Gemeinde Ried ganz oder auch teilweise weiterveräußert wird oder das Eigentum hieran sonst wie z. B. auch durch Erbfolge auf andere übergeht; der Übergang an gesetzliche Erben erster und zweiter Ordnung ist hiervon jedoch ausgenommen.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist für die Gemeinde kostenfrei. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Ried erworben hat (Preis aus Notarurkunde und Kostenerstattungsvertrag), wobei zwischenzeitlich eingetretene Verkehrswertänderungen zu berücksichtigen sind. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlage einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg oder einem von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

Die Gemeinde Ried kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages in Form einer Vertragsstrafe in Höhe von 180,- € / m² der Grundstücksfläche verlangen.

Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

Mit dem Erwerber werden für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge (Straßenerschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Grundstücksanschluss) Ablöseverträge geschlossen. Diese werden als Nachweis der Notarurkunde beigelegt.

Ried, 02.07.2026


Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister