Vergaberichtlinie der Gemeinde Herdwangen-Schönach
für die Zuteilung gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke
nach örtlichen und sozialen Kriterien

A. Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Herdwangen-Schönach verfolgt mit der Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke das Ziel, den örtlichen Wohnraumbedarf vorrangig für die Bevölkerung der Gemeinde unter Wahrung der Chancengleichheit und Transparenz zu decken, die gewachsenen sozialen und städtebaulichen Strukturen zu stärken sowie die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Hierzu sollen insbesondere Familien mit Kindern, Personen mit besonderem Wohnraumbedarf, sozial und ehrenamtlich engagierte Bürgerinnen und Bürger sowie ortsbezogene Bewerberinnen und Bewerber angemessen berücksichtigt werden. Zugleich soll durch eine sinnvolle Verdichtung – insbesondere dem Bau von Doppelhäusern – zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Die Gemeinde Herdwangen-Schönach bedient sich für die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber eines objektiven, transparenten Punktesystems, das in einer als Anlage zu dieser Richtlinie geführten „Auswahlmatrix Bauplatzvergabe“ niedergelegt ist. Die Richtlinie und die Auswahlmatrix dienen der rechtssicheren, gleichheitsgerechten und nachvollziehbaren Ausübung des der Gemeinde zustehenden Ermessens. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines gemeindlichen Bauplatzes wird hierdurch nicht begründet.

B. Geltungsbereich und Grundsätze

I. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

1. Diese „Vergaberichtlinie der Gemeinde Herdwangen-Schönach für die Zuteilung gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke“ gilt für alle Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet, die die Gemeinde nach Maßgabe eines Gemeinderatsbeschlusses unter Anwendung dieser Richtlinie veräußert (im Folgenden: „Bauplätze“).

2. Die Anwendung der Richtlinie für ein konkretes Baugebiet oder einzelne Bauplätze wird jeweils vor Beginn des Vergabeverfahrens durch Beschluss des Gemeinderats festgelegt und in der Ausschreibung bekanntgegeben.

II. Selbstnutzungspflicht

Die Bauplätze werden grundsätzlich nur an Bewerber vergeben, die sich verpflichten, auf dem Bauplatz ein Wohngebäude zu errichten und mindestens eine Wohneinheit für die Dauer von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit selbst zu Wohnzwecken zu nutzen (Selbstnutzungspflicht). Die Einzelheiten – insbesondere Beginn der Frist, Nachweispflichten und Rechtsfolgen bei Verstoß (z.B. Rückerwerbsrechte, Vertragsstrafe) – werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

III. Auswahl nach Punktesystem und Anlage

1. Die Auswahl unter mehreren Bewerbern richtet sich nach den in der **Anlage „Auswahlmatrix Bauplatzvergabe“** festgelegten Vergabekriterien und Punktwerten. Die Anlage ist Bestandteil dieser Richtlinie.

2. Die in der Auswahlmatrix enthaltenen Kriterien sind insbesondere soziale Kriterien (u.a. Familienstand, Kinderzahl, Pflegebedürftigkeit/Behinderung, Wohnverhältnisse, verdichtete Bauweise – Doppelhaus), sowie ortsbezogene Kriterien (u.a. Dauer des Hauptwohnsitzes, Dauer einer hauptberuflichen Erwerbstätigkeit in der Gemeinde, ehrenamtliches Engagement, Vereinsaktivität).

3. Die Höchstpunktzahlen und die genaue Ausgestaltung der Kriterien ergeben sich ausschließlich aus der Anlage.

4. Die Gemeinde ist an die von ihr beschlossene Auswahlmatrix gebunden. Eine Vergabeentscheidung, die von den darin vorgesehenen Kriterien und Bewertungsmaßstäben abweicht, ist unzulässig, soweit nicht diese Richtlinie ausdrücklich Ausnahmen vorsieht.

C. Ausschreibung und Bewerbungsverfahren

I. Ausschreibung

1. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung. Die Ausschreibung wird mindestens auf folgenden Wegen bekanntgemacht:

a) Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Herdwangen-Schönach,
b) Veröffentlichung im örtlichen Amtsblatt.

2. Die Ausschreibung enthält insbesondere:
   a) Bezeichnung des Baugebiets bzw. der betroffenen Bauplätze, Angabe, dass die Vergabe nach dieser Vergaberichtlinie und der Anlage „Auswahlmatrix Bauplatzvergabe“ erfolgt,
   b) Hinweis auf die Selbstnutzungspflicht von fünf Jahren,
   c) Angabe des voraussichtlichen Kaufpreises und sonstiger wesentlicher Vertragsbedingungen,
   d) Angabe der Teilnahmevoraussetzungen,
   e) Angaben zur Bewerbungsfrist (mindestens ein Monat ab dem Tag der letzten Veröffentlichung),
   f) Hinweis auf die Form der Bewerbung und die beizubringenden Nachweise,
   g) Hinweis auf die Möglichkeit der Bewerbung für Doppelhausvorhaben und die hierfür geltenden Besonderheiten.

II. Bewerbungsberechtigung

1. Jedem Bauplatzinteressenten steht die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren frei. Eine Mindestpunktzahl muss hierfür nicht vorliegen.

2. Bewerben können sich ausschließlich volljährige natürliche Personen, die beabsichtigen, auf dem zu erwerbenden Bauplatz ein Wohngebäude zu errichten und die Selbstnutzungspflicht zu erfüllen.

3. Eine Bewerbung ist pro Ausschreibung nur einmal zulässig. Mehrfachbewerbungen derselben Person sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss aller Bewerbungen dieser Person bzw. an denen diese Person beteiligt ist.

4. Bewerbungen von Bauträgern, Investoren oder juristischen Personen sind nur zulässig, wenn dies in der Ausschreibung ausdrücklich vorgesehen wird; in diesem Fall kann die Gemeinde gesonderte oder zusätzliche Vergabekriterien festlegen.

III. Form und Inhalt der Bewerbung

1. Die Bewerbung ist schriftlich innerhalb der in der Ausschreibung genannten Bewerbungsfrist bei der Gemeinde Herdwangen-Schönach einzureichen. Sie muss insbesondere enthalten:

   a) das vollständig ausgefüllte Bewerbungsformular der Gemeinde,
   b) die Erklärung, dass die Bewerber die Selbstnutzungsverpflichtung anerkennen und bereit sind, die entsprechenden Regelungen im Kaufvertrag zu akzeptieren,
   c) sämtliche in der Anlage „Auswahlmatrix Bauplatzvergabe“ für die Geltendmachung einzelner Kriterien vorgesehenen Nachweise (z.B. erweiterte Meldebescheinigungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers, Jugendamtes, ärztliche Bescheinigungen, Nachweise über Pflegegrad/Behinderung, Miet- oder Eigentumsnachweise, Vereins- bzw. Ehrenamtsbescheinigungen),
   d) gegebenenfalls die Erklärung von Bewerbergemeinschaften (insbesondere bei Doppelhausvorhaben) nach Maßgabe dieser Richtlinie.
   e) einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstituts in Deutschland in Höhe von mindestens dem Bauplatzpreis.

2. Maßgeblich für die Wahrung der Frist ist der Eingang bei der Gemeinde. Unvollständige Bewerbungen können bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist nachgebessert werden.

3. Die Gemeinde kann die Bewerber nach Ablauf der Bewerbungsfrist und Prüfung der Bewerbungen unter Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes dazu auffordern, fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen, insbesondere Erklärungen, Angaben, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise, nachzureichen, zu vervollständigen oder zu korrigieren.

4. Nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen.

IV. Stichtag und maßgebliche Verhältnisse

1. Für die Beurteilung der Vergabekriterien ist der in der Ausschreibung bestimmte Stichtag maßgeblich; dies ist regelmäßig der letzte Tag der Bewerbungsfrist. Nur Verhältnisse, die an diesem Tag (bereits bzw. noch) vorliegen, werden berücksichtigt.

2. Veränderungen nach dem Stichtag (z.B. Aufnahme oder Beendigung einer Erwerbstätigkeit, Änderung des Wohnsitzes) bleiben unberücksichtigt. Ausnahmen können nur in der Auswahlmatrix vorgesehen werden und sind restriktiv auszulegen.

D. Besonderheiten bei Doppelhausvorhaben

I. Grundsatz

1. Zur Förderung der verdichteten Wohnbebauung und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums können Bewerber für den Bau eines Doppelhauses auf einem Bauplatz zusätzliche Punkte im Rahmen der sozialen Kriterien erhalten.

2. Die Inanspruchnahme dieser Zusatzpunkte ist nur zulässig, wenn die nachfolgenden Verfahrensanforderungen eingehalten werden.

II. Gemeinsame Bewerbung

1. Bewerbungen, die auf die Errichtung eines Doppelhauses gerichtet sind, sind zwingend gemeinsam durch die späteren beiden Erwerber/Eigentümer (oder Eigentümergemeinschaften) einzureichen.

2. In der gemeinsamen Bewerbung ist:
   a) ausdrücklich zu erklären, dass der Bau eines Doppelhauses auf dem betreffenden Bauplatz beabsichtigt ist,
   b) anzugeben, welche der beiden Parteien welche Wohneinheit errichten und selbst nutzen wird,
   c) zu erklären, dass beide Parteien die Selbstnutzungspflicht einhalten und die entsprechenden vertraglichen Bindungen akzeptieren.

3. Eine nachträgliche Umstellung von einer Doppelhausbewerbung auf eine Einzelhausbewerbung nach Ablauf der Bewerbungsfrist ist ausgeschlossen.

III. Zuordnung der Kriterien und Nachweise

1. Die Bewerbergemeinschaft hat im Bewerbungsformular für jedes einzelne Kriterium der Auswahlmatrix kenntlich zu machen, welcher der beiden Bewerber (oder welche Bewerbergemeinschaft) für dieses Kriterium gewertet werden soll.

2. Die entsprechenden Einzelnachweise sind jeweils für denjenigen Bewerber vorzulegen, dessen Verhältnisse als Grundlage der Punktevergabe herangezogen werden sollen. Eine „Doppelverwertung“ desselben Umstands (z.B. derselben ehrenamtlichen Tätigkeit) für beide Bewerber ist unzulässig, soweit die Auswahlmatrix nichts anderes vorsieht.

3. Die Gesamtsumme der Punkte der Bewerbergemeinschaft ergibt sich aus der Addition der den einzelnen Bewerbern zugeordneten Kriterien nach Maßgabe der Auswahlmatrix.

E. Auswertung, Rangfolge und Zuteilung

I. Auswertung durch die Verwaltung

1. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Verwaltung alle fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der Anlage „Auswahlmatrix Bauplatzvergabe“ aus und ermittelt für jede Bewerbung bzw. Bewerbergemeinschaft eine Gesamtpunktzahl.

2. Die Auswertung wird schriftlich dokumentiert. Für jedes Kriterium ist festzuhalten, ob es erfüllt ist, welche Nachweise herangezogen wurden und welche Punktzahl vergeben wurde.

3. Es ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. Daher erstellt die Verwaltung hieraus eine Rangliste der Bewerbungen für das gesamte Baugebiet. Der Rangliste entsprechend werden, abhängig von den verfügbaren Plätzen, die Bauplätzen vergeben.

II. Umgang mit Punktgleichheit

Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt aufgrund der Höhe der erreichten Punktzahl nach den hier festgesetzten Vergabekriterien. Bei Punktgleichheit wird die Rangfolge der Bewerbungen zuerst durch die Anzahl der Kinder des Bewerbers bzw. Mitbewerbers (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres) bestimmt. Herrscht weiterhin Ranggleichheit, entscheidet das Los.

III. Reservierung, Nachrückverfahren und Entscheidung des Gemeinderats

1. Diejenigen Bewerber, die aufgrund der erreichten Punktzahl entsprechend der Rangliste einen Bauplatz erhalten können, werden entsprechend ihres Rangs unter angemessener Fristsetzung zur Benennung ihrer Prioritäten aufgefordert.

2. Nach Fristablauf der Prioritätenbenennung nimmt die Verwaltung die Bauplatzzuteilung entsprechend der Rangfolge der Bewerber sowie der jeweils benannten Prioritäten vor und spricht entsprechende Reservierungen für die einzelnen Bauplätze aus. Die Reservierung ist befristet. Innerhalb der bei der Reservierung angegebenen Frist hat der Bewerber seine Kaufbereitschaft schriftlich zu bestätigen. Bleibt eine Bestätigung trotz Fristsetzung aus, kann die Gemeinde den Bauplatz dem nächstplatzierten Bewerber (Nachrücker) anbieten.

3. Zieht während der laufenden Prioritätenabfrage, d.h. vor der Bauplatzzuteilung, ein Bewerber seine Bewerbung zurück, rücken die nachrangigen Bewerber im Rang nach oben auf.

4. Die nach der Prioritätenbenennung erfolgte Zuteilung der Bauplätze ist für die berücksichtigten Bewerber abschließend, ein nachträglicher Bauplatztausch ist nicht mehr möglich.

5. Im Falle der Rücknahme einer Bewerbung nach der Bauplatzzuteilung erfolgt das Angebot des frei gewordenen Bauplatzes an einen Nachrücker nach Rangfolge.

6. Im Hinblick auf ein zügiges Vergabeverfahren sowie eine zeitnahe Herbeiführung des Gremienbeschlusses sowie den zeitnahen Abschluss der Kaufverträge wird ein frei gewordener Bauplatz nicht an nachrangige Bewerber der ursprünglichen Zuteilungsliste angeboten, die bereits einen Bauplatz zugeteilt bekommen hatten. Dem jeweiligen Nachrücker werden die Bauplätze angeboten, die aufgrund der Rücknahme vorrangiger Bewerber bis dahin wieder frei geworden sind. Er erhält eine Frist von zwei Wochen, um einen der Bauplätze anzunehmen oder alle abzulehnen. Sollten vor Ablauf dieser Annahmefrist weitere Bauplätze wieder frei werden, werden ihm diese ebenfalls angeboten. Die Annahmefrist pro Nachrücker wird hierdurch jedoch nicht verlängert.

7. Die dem Nachrücker angebotenen, von ihm nicht angenommenen Bauplätze werden nach Ablauf der Annahmefrist bzw. nach erteilter Absage dem Nachrücker des nächsten Rangs angeboten. Ziff. 6 gilt im Übrigen entsprechend.

8. Nimmt der Nachrücker einen Bauplatz an, wird ihm dieser mit seiner fristgerechten Zusage abschließend zugeteilt, ein nachträglicher Tausch ist nicht mehr möglich. Nach diesem Zeitpunkt freiwerdende Bauplätze werden sodann entsprechend ihrer Rangfolge den nachrangigen Nachrückern angeboten.

9. Lehnt der Nachrücker alle angebotenen Bauplätze ab, kann er im weiteren Zuteilungsverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

10. Stehen keine Nachrücker zur Verfügung oder sollen Bauplätze aus sonstigen Gründen nicht vergeben werden, kann die Gemeinde eine erneute Ausschreibung der noch freien Bauplätze durchführen. In diesem Fall kann sie entscheiden, ob sie die Vergabe wiederum nach dieser Richtlinie und der Anlage oder nach einem anderen Modell (z.B. Höchstgebotsverfahren) vornimmt.

11. Auf Grundlage der von der Verwaltung nach den vorgenannten Regelungen erstellten Rangliste fasst der Gemeinderat die Vergabeentscheidung. Er ist an die Rangfolge grundsätzlich gebunden; Abweichungen sind nur ausnahmsweise und aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses zulässig und zu begründen.

F. Bewerbungsverfahren mit BAUPILOT: Zweiteiliges Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktezahl zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage).

1. Bewerbungsphase und Auswertung (1. Teil)

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle eingehenden elektronischen und schriftlichen (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird

die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher die Platzierung in der Rangliste. Bei Punktgleichheit richtet sich die Rangfolge nach den Regelungen unter Abschnitt E.II.

2. Zuteilungsphase und Prioritätenabfrage (2. Teil)

Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Antragsteller aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Antragsteller werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Kommune gesetzten Abgabefrist abzugeben. Der/die Antragsteller der erstplatzierten Bewerbung kann/können eine Priorität abgeben, der/die Antragsteller der zweitplatzierten Bewerbung kann/können zwei Prioritäten abgeben u.s.w. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Sollten Antragsteller einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Wurde die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft, und kann aufgrund dessen kein Grundstück zugeteilt werden, wird die betreffende Bewerbung wieder berücksichtigt, wenn ein Grundstück frei wird, welches der Prioritätenauswahl dieses Bewerbers entspricht. Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gelten die Regelungen unter Abschnitt E.III.

3. Vorläufige Zuteilung / Reservierung

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Antragsteller über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze (Reservierung) informiert und die Kaufabsicht abgefragt. Für die Reservierung und die Bestätigung der Kaufbereitschaft gelten die Regelungen unter Abschnitt E.III.

4. Nachrückverfahren

Sollten mehr zulässige Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Antragsteller, die für eine Zuteilung zugelassen werden können, jedoch zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen. Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen

Grundstücken ein weiterer Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt, wie bereits ab Punkt 2.1 beschrieben. Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Abschnitt E.III.

5. Endgültige Zuteilung

Über die endgültige Zuteilung entscheidet der Gemeinderat unter Beachtung der Regelungen unter Abschnitt E.III. Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Kommune mit den Antragstellern der eingereichten Bewerbungen, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

Hinweis: BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Herdwangen-Schönach gebunden und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der EU Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Herdwangen-Schönach einen bürgerfreundlichen Service und die Digitalisierung der Verwaltung.

1. Schlussbestimmungen

1. Diese Vergaberichtlinie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Die Anlage „Auswahlmatrix Bauplatzvergabe“ ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung Bestandteil dieser Richtlinie. Änderungen der Anlage bedürfen eines Gemeinderatsbeschlusses und werden zusammen mit der geänderten Fassung bekannt gemacht.