

BAUPLATZVERGABERICHTLINIEN

Gemeinde Altdorf (Landkreis Esslingen)

Präambel

Die Gemeinde Altdorf setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen wie des kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten (Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit der vorhandene Bedarf gedeckt werden kann und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Diese Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Gemeinde Altdorf. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher und im Gemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen zwecks Stärkung der sozialen Integration und des Zusammenhalts in der örtlichen Gemeinschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Altdorf berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes bei einer Zeitdauer von max. 10 Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.

Die örtliche Gemeinschaft der Gemeinde Altdorf wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in der Bauplatzvergabe ebenso positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, sozialkaritativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde Altdorf ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats oder insbesondere in der örtlichen Feuerwehr in den vergangenen 10 Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement in einem eingetragenen Verein werden dabei insbesondere Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Ausübungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden addiert.

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. Nationale Regelungen dürfen auch nach dem Europäischen Gerichtshof dahingehend klar geäußert werden.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig Basis der europäischen Rechtsentwicklung der Fortschreibung unterliegen.

Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart - mitunter auch als Teil des ländlichen Raums - zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen. Entsprechend des EU-Rechts erfolgt eine Deckelung auf je 50 % der zu erreichenden Gesamtpunktzahl (von 200 Punkten) bezogen auf die sozialen und ortsbezogenen Kriterien.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

I. Verkaufspreis

Der Gemeinderat der Gemeinde Altdorf legt den Verkaufspreis für Baugrundstücke in öffentlicher Sitzung fest.

II. Vergabeverfahren und Verkauf des Bauplatzgrundstücks

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Altdorf und im Amtsblatt der Gemeinde Altdorf öffentlich bekannt gemacht. (*eventuell Datum einsetzen*)
2. Zum Verkauf stehende Grundstücke werden auf der Homepage der Gemeinde Altdorf sowie im Amtsblatt der Gemeinde Altdorf bekannt gemacht.
3. Alle Interessenten können sich schriftlich (Brief) oder in Textform (E-Mail) bis zum Ende der Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung schriftlich oder in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen oder Bewerbungsunterlagen, die falsche Angaben enthalten, führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Die Antragsteller müssen gegenüber der Gemeindeverwaltung die Finanzierbarkeit nachweisen.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung

seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

5. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl wird von der Gemeinde in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend hat der Bewerber innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob er den Bauplatz erwerben will. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.
6. Der Gemeinderat berät und beschließt in öffentlicher Sitzung über den Verkauf des Bauplatzes. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit dem Bewerber einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates erhält der Bewerber ein Schreiben der Gemeinde mit dem Hinweis, dass der Kaufvertrag innerhalb von drei Monaten nach dem Beschluss des Gemeinderates über den Verkauf der Grundstücke abgeschlossen werden muss. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. der Antrag und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahlen nach.

III. Zugangsvoraussetzungen

Die Gemeinde vergibt Gemeinde eigene Bauplätze nur an volljährige, natürliche und vollgeschäftsfähige Personen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

IV. Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Bewerber wird anhand des nachstehenden Punktesystems festgesetzt.

1. Soziale Kriterien (max. 100 Punkte)

- a) Zahl der im Haushalt des Bewerbers mit Hauptsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

1 Kind	5 Punkte
2 Kinder	10 Punkte
3 Kinder	15 Punkte
4 und mehr Kinder	20 Punkte

- b) Alter der im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern

< 6 Jahre	15 Punkte
6 – 10 Jahre	10 Punkte
11 – 18 Jahre	5 Punkte

Eine ärztliche bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).

- c) Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1 ,2 oder 3	10 Punkte
Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	15 Punkte

- d) Eigene bebaubare Grundstücke zu Wohnzwecken sowie Wohneigentum

Kein Eigentum (das zu Wohnzwecken dient)	20 Punkte
Eigenes Wohneigentum	0 Punkte

2. Ortsbezugskriterien der Bewerber (max. 100 Punkte)

- a) Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in Altdorf

<p>Bewerber erhalten pro vollem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Altdorf innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 5 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Jahren von Ehegatten und Lebenspartnern nach LPartG sowie von in einem mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, unverheirateten bzw. nicht nach LPartG verpartnerten Paar mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern werden kumuliert berücksichtigt.</p>	max. 50 Punkte
---	----------------

- b) Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in Altdorf

<p>Bewerber, die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle ununterbrochene Jahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte. Die Zeitdauer der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde in vollen, ununterbrochenen Jahren von Ehegatten und Lebenspartnern nach LPartG sowie von in einem mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, unverheirateten bzw. nicht nach LPartG verpartnerten Paar mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern werden kumuliert berücksichtigt.</p>	max. 20 Punkte
--	----------------

c) Ehrenamtliches Engagement

<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde Altdorf als</p> <ul style="list-style-type: none">• Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Altdorf• aktives Mitglied der örtlichen freiwilligen Feuerwehr oder DRK bzw. sonstige Hilfsorganisationen• aktives Vorstandsmitglied, Jugend- oder Übungsleiter etc. in einem örtlichen Verein, einer gemeinnützigen oder einer kirchlichen Einrichtung <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Jahr der Tätigkeit 3 Punkte.</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none">• aktives Mitglied in einem örtlichen Verein (z.B. in Musikvereinen, Fußballvereinen, Sportvereinen) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Jahr der Tätigkeit 3 Punkte.</p> <p>Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern nach LPartG sowie von in einem mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, unverheirateten bzw. nicht nach LPartG verpartnerten Paar mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern werden kumuliert berücksichtigt.</p>	<p>max. 30 Punkte</p>
--	-----------------------

3. Auswahl bei Punktegleichheit der Bewerber

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- die größere Zahl an dem Haushalt angehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- der im Losverfahren zum Zug kommt.

V. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen oder in Textform erfolgten Bewerbung bei der Gemeindeverwaltung maßgebend.

VI. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

1. Es werden nur Bewerber berücksichtigt, die sich verpflichten, den Bauplatz innerhalb von drei Jahren selbst mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen (Bauverpflichtung) und zu beziehen. Der Bauplatz darf bis zur bezugsfertigen Bebauung nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde verkauft werden. Der Bauplatzbewerber verpflichtet sich, das auf dem erworbenen Grundstück zu errichtende Gebäude selbst zu beziehen und für die Dauer von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes auch selbst mit einem Hauptwohnsitz zu bewohnen (Wohnverpflichtung).
2. Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, fällt das Grundstück zum Kaufpreis an die Gemeinde zurück.
3. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen.
4. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung dinglich gesichert.
5. Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises.
6. Weitere Einzelheiten werden im Kaufvertrag geregelt.

VII. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinie begründet keinen unmittelbaren Rechtsanspruch und hat keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf die Bauplatzvergabe oder auf Erwerb des Grundstücks besteht nicht.

Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Altdorf und dem Bauplatzerwerber sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in dem notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.

Die endgültige Vergabe des Grundstücks erfolgt ausschließlich durch den Gemeinderat.

VIII. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergabekriterien treten am 26.07.2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Vergabe gemeindeeigener Bauplätze (Wohnbauplätze) vom 14.05.1991 außer Kraft.

Altdorf, den 22.07.2024

gez. Joachim Kälberer
Bürgermeister