



Gemeinde Sonnenbühl

**Bewerbungs- und Vergaberichtlinien
der Gemeinde Sonnenbühl für
eigengenutzte Wohnbaugrundstücke**

Stand 02.06.2022

I. Präambel

Die Gemeinde Sonnenbühl setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Rahmenbedingungen (z.B. Verfügbarkeit von Flächen, Innen- vor Außenentwicklung) Baulandentwicklung um, damit der vorhandene Bedarf gedeckt werden kann.

Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, wobei der Gemeinde grundsätzlich ein Ermessensspielraum eröffnet ist. Sie ist dabei aber nicht befreit von rechtlichen Vorgaben und Ermessensschränken (Grundfreiheit der Freizügigkeit, der Arbeitnehmerfreizügigkeit, der Niederlassungsfreiheit etc.) .

Die Frage, ob sog. Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische, jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Ziel der neuen Vergaberichtlinien soll sein, den sozialen Zusammenhalt der Einwohnerschaft der Gemeinde zu stärken und zu festigen, um sozialstabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten und das örtliche Wohngefüge möglichst zu bewahren. Daher soll auch der private Wohnungsbau, insbesondere von Familien mit Kindern, sowie die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert werden. Die Vergabekriterien 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.

Gerade jungen Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Sonnenbühl wird geprägt von lebendigen bürgerschaftlichen Strukturen und einer Vielzahl an Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Personen, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben besonders berücksichtigt werden. Allerdings dürfen

Ortsbezugskriterien nach den EU-Kautelen einen Prozentsatz von 50% bei der Gewichtung der einzelnen Vergabekriterien nicht überschreiten.

Darüber hinaus (50%) müssen für die Vergabe in der Rechtsprechung anerkannte Kriterien zugrunde gelegt werden. Es sind dies die sozialen Kriterien wie Familienstand, Anzahl und Alter der Kinder sowie Pflegebedürftigkeit etc.

Den Anforderungen an die diskriminierungsfreie Ausgestaltung für nichteinheimische Bewerber wird somit Rechnung getragen.

Die Bewerbungs- und Vergaberichtlinien setzen die EU-Kautelen im Rahmen der Möglichkeiten um und werden auch zukünftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

II. Vergabeverfahren

1. Nach öffentlicher Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 02.06.2022 wird diese Bauplatzvergaberichtlinie im Amtsblatt der Gemeinde Sonnenbühl öffentlich bekanntgemacht. Zudem wird sie auf der Homepage der Gemeinde Sonnenbühl eingestellt.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn des jeweiligen Vergabeverfahrens können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung Sonnenbühl Hauptstraße 2, 72820 Sonnenbühl eintragen lassen. Sie werden über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist des jeweiligen Vergabeverfahrens informiert.
3. Wer Bauerwartungsland an die Gemeinde zur Verwirklichung eines Baugebietes verkauft kann im Rahmen einer Erstvergabe einen Bauplatz von der Gemeinde erwerben.
4. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum Ende der Bewerbungsfrist unter der Verwendung der von der Verwaltung bereitgestellten Formulare und Vorlagen der entsprechenden Nachweise, bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Werden unvollständige Unterlagen/Nachweise nicht innerhalb zwei Wochen nach Aufforderung der Verwaltung nachgereicht, kann das entsprechende Kriterium nicht berücksichtigt werden.
5. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
6. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Verwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktezahl in eine Reihenfolge geordnet.
7. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigte Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste aufgenommen. Fallen während der Zuteilungsphasen ein oder mehrere Bewerber aus, werden die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.
8. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform von der Gemeinde informiert. Anschließend haben sich die Bewerber innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Sollte innerhalb der Frist keine Rückmeldung erfolgen gilt die Bewerbung als zurückgenommen und

die Gemeinde kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren in der Form, dass ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge die zum Zug kommenden Bewerber einen Bauplatz entsprechend ihres Wunsches zugeteilt bekommen. Sollten Bewerber die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet das Los. Sollten alle Wunschplätze bereits an höherrangige Bewerber vergeben worden sein, kann der betroffene Bewerber einen freien Platz auswählen oder seine Bewerbung zurückziehen. Nach Ende der Bewerbungsfrist eingehende Bewerbungen werden entsprechend des Eingangs der Bewerbung berücksichtigt sofern nach Abschluss der Vergaberunde noch Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

9. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
10. Der Bewerber willigt mit der Abgabe der Bewerbung ein, dass neben der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat und ggf. der Ortschaftsrat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt.

III. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

1. **Bauverpflichtung**
Das Baugrundstück ist innerhalb von 4 Jahren ab Kaufdatum mit einem bezugsfertigen Wohngebäude zu bebauen. Die bloße Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden oder eines Minihauses (Tiny-House) genügt nicht zur Erfüllung der Bauverpflichtung. Die Bauverpflichtung soll auf 6 Jahre verlängert werden, wenn Bauerwartungsland an die Gemeinde veräußert wurde.
2. **Bezugsverpflichtung**
Der Erwerber verpflichtet sich eine Wohnung in diesem Gebäude selbst zu beziehen und mindestens 5 Jahre zu bewohnen.
3. **Weiterveräußerungsverbot**
Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück auf die Dauer von 7 Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weiter zu veräußern.
4. **Kaufpreis**
Der Kaufpreis für die Vergabe der Grundstücke nach dieser Vergaberichtlinie wird vom Gemeinderat beschlossen und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
5. **Wiederkaufsrecht**
Die Bauverpflichtung/Bezugsverpflichtung wird bis zum Baubeginn mit einem Rücktrittsrecht und nach Baubeginn mit einem Wiederkaufsrecht für die Gemeinde gesichert (Festschreibung im notariellen Kaufvertrag und Eintragung im Grundbuch). Im Falle der Rückübertragung auf die Gemeinde wird der vom Erwerber bezahlte Kaufpreis ohne Zinsanrechnung erstattet, auf dem Bauplatz erstellte Baulichkeiten werden nach Schätzung des Gutachterausschusses ersetzt. Sämtliche Kosten der Rückübertragung hat der Erwerber zu tragen. Im Falle des Fristablaufs für die Bauverpflichtung oder Nichterfüllung der Bezugsverpflichtung kann die Gemeinde nach den Umständen des Einzelfalls angemessen prüfen, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Erhebung einer Vertragsstrafe in Höhe von 1% des Kaufpreises pro Monat Überziehung als milderer Mittel zu erheben
6. **Rücktrittsrecht der Gemeinde**
Wird der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis trotz schriftlicher Mahnung durch die Gemeinde nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fälligkeit bezahlt, ist die Gemeinde zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen

1. Zugang zum Vergabeverfahren finden nur Bewerbungen volljähriger, natürlicher Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.
2. Ebenfalls bewerben können sich Ehepaare, Lebenspartnerschaften, oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und Bauherrengemeinschaften (z.B. Bewerber und deren Eltern zur Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses) zur Errichtung eines selbstgenutzten Eigenheims. Diese haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.
3. Personen, die in der Gemeinde Sonnenbühl über Grundeigentum verfügen, das nach §§ 30,33 oder 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann, sind von der Bewerbung ausgeschlossen. Dies umfasst Grundeigentum in Gebieten nach §§ 2, 3, 4, 4a, 5, 6 und 6a BauNVO (in unbeplanten Gebieten in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) und § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Ausschluss tritt auch ein, wenn mindestens ein Mitbewerber über entsprechendes Grundeigentum verfügt.
4. Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, deren Ehe- oder Lebenspartner über Eigentum an Grundstücken nach § 3 in der Gemeinde Sonnenbühl verfügt, sofern die jeweiligen Partner nicht nachweislich in Trennung gem. § 1567 BGB leben.
5. Personen, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschlussgrund der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrunde liegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gem. §1567 BGB leben.

IV. Vergabekriterien und Punktevergabe

1.	<u>Soziale Kriterien</u>	maximal 70 Punkte	
1.1	Familienstand	alleinstehend	0 Punkte
		verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder ausl. Recht, eheähnliche Lebensgemeinschaft	10 Punkte
		alleinerziehend	10 Punkte
1.2	Kinder	je haushaltsangehörigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt: Maximale Punktzahl: 30 Punkte	10 Punkte
1.3	Pflege und Behinderungsgrad (des Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen)	Grad der Behinderung ab 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 Maximale Punktzahl 10	5 Punkte
1.4	Ehrenamtliches Engagement	Bewerber übt besondere ehrenamtliche Verdienste für eine Kommune (GR oder OR) aus oder ist aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr oder im aktiven Einsatzdienst einer gemeinnützigen Rettungsdienstorganisation(wie DRK, DLRG etc.) oder ist ehrenamtlich tätig als Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangverein, usw.) eines eingetragenen Vereines oder Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen Organisation oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat). Für eine zum Zeitpunkt des Bewerbungsstichtags (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit innerhalb der letzten fünf Jahre gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag.	4 Punkte

		Pro vollem ununterbrochenem Jahr 4 Punkte, maximal mögliche Punktzahl : 20 Punkte	
2.	<u>Ortsbezugskriterien</u>	-	maximal 70 Punkte
2.1.1	Hauptwohnsitz in der Gemeinde	Bewerber erhalten pro vollem ununterbrochenem gemeldetem Kalenderjahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre (gerechnet ab dem Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) 7 Punkte. Maximal mögliche Punktzahl: 35 Punkte	7 Punkte
2.1.2	Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde	Bewerber war früher mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet, innerhalb der vergangenen 15 Jahren (gerechnet ab dem Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte	4 Punkte
Keine Kumulation zwischen den Kriterien 2.1.1 und 2.1.2 Es wird die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) ergibt.			
2.2.1	Arbeitsplatz in der Gemeinde	Bewerber die eine sozialversicherungspflichtige Erwerbstätigkeit oder eine Erwerbstätigkeit als Beamte*r im Gemeindegebiet ausüben erhalten für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr innerhalb der vergangenen 5 Jahre ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 2 Punkte.	2 Punkte
2.2.2	Selbständigkeit in der Gemeinde	Bewerber die eine selbständige Tätigkeit, als Freiberufler, Arbeitgeber oder Gewerbetreibende im Gemeindegebiet ausüben erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte.	3 Punkte
	2.2.1 und 2.2.2 Zusammen Maximale Punktzahl: 15 Punkte		

2.3	Ehrenamt innerhalb der Gemeinde Sonnenbühl	Bewerber übt besondere ehrenamtliche Verdienste für eine Kommune (GR oder OR) aus oder ist aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr oder im aktiven Einsatzdienst einer gemeinnützigen Rettungsdienstorganisation(wie DRK, DLRG etc.) oder ist ehrenamtlich tätig als Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangverein, usw.) eines eingetragenen Vereines oder Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen Organisation oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat). Für eine zum Zeitpunkt des Bewerbungsstichtags (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit innerhalb der letzten fünf Jahre gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag. Pro vollem ununterbrochenem Jahr 4 Punkte, maximal mögliche Punktzahl : 20 Punkte	4 Punkte
	Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte und somit höher bepunktete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert. Die in Ziffer 1.4 und Ziffer 2.3 erreichten Punkte werden kumuliert.		

Nachweise

zu 1.2	Meldebescheinigung, Bescheinigung des Jugendamts bei Pflegekindern
zu 1.3	Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegeeinstufung
zu 1.4	Bestätigung des jeweiligen Vereins/der jeweiligen Organisation über die Tätigkeit und die Tätigkeitsdauer/Mitgliedszeit.

zu 2.2.1 und 2.2.2	Bestätigung Arbeitgeber, Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung bzw. -erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise.
zu 2.3	Bestätigung des jeweiligen Vereins/der jeweiligen Organisation über die Tätigkeit und die Tätigkeitsdauer/Mitgliedszeit.