

# **Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Herbstein**

## **– Bauplatzvergaberichtlinien –**

### Anwendungsbereich der Richtlinie

Soweit eine Vergabe – abhängig vom Baugebiet oder Teilen eines Baugebietes – nicht im Wege eines Höchstgebotes erfolgt, sollen aus Transparenzgründen nachfolgend formulierte Vergabekriterien bei der Überlassung von bebaubaren städtischen Grundstücken zur Anwendung kommen, soweit mehr Bewerbungen vorliegen, als Plätze zur Verfügung stehen. Diese Vergaberichtlinien dienen ausschließlich der Selbstbindung der Verwaltung. Sofern für einzelne Bauplätze am Ende der Vergabe nur eine Bewerbung vorliegt, erfolgt die Vergabe außerhalb der Vergabekriterien direkt. Bei Verzicht auf einen Bauplatz erfolgt die Vergabe in der Reihenfolge der Punkte. Bei herausragendem kommunalem Interesse an einer Platzzuteilung im jeweiligen Baugebiet behält sich die Stadtverordnetenversammlung vor, im speziellen Einzelfall eine Vergabe außerhalb der Punkteskala zu beschließen. Soweit Grundstückseigentümer nennenswerte Flächenanteile für ein spezielles Baugebiet einbringen, werden diese vorrangig mit max. einem Bauplatz dort berücksichtigt.

### Vorbemerkung

Die Stadt Herbstein verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt 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.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt.

Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher wird bei der Punktevergabe berücksichtigt, ob ein Antragsteller nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks ist, das 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.

Dies gilt auch für Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Stadt Herbstein erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben.

Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt 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 Stadt bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur. Gerade auch junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Herbstein bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Herbstein wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Daher soll das ehrenamtliche Engagement ohne Ortsbezug – d.h. unabhängig davon, ob es in der Stadt selbst oder außerhalb ausgeübt wird, berücksichtigt werden – dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in und für die Stadt ehrenamtlich engagieren werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer arbeitsintensiven Funktion beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als Mitglied des Stadtparlaments und/oder Ortsbeirates, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Verwaltungsrat, Kirchenvorstand) sowie insbesondere in der freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen bis zu fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

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 Stadt Herbstein setzen die EU-Kautelen (Leitlinien) um. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herbstein die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt, die eine Fortschreibung der bisherigen Vergabekriterien darstellen.

### 1. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Stadt stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften. Die Stadt Herbstein verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber.

Im Zuge der Direktvergabe, wenn es weniger Bewerber gibt, als Bauplätze zur Verfügung stehen, ist für die Vergabe eines Bauplatzes eine Mindestpunktzahl von 10 Punkten erforderlich.

Grundsätzlich gilt, dass in einem Baugebiet min. 20% der Bauplätze an Einheimische vergeben werden (Einheimischenmodell). Als Einheimischer gilt, wer bei den Ortsbezugskriterien nach 3.6. die volle Punktzahl erreicht.

Bei Neubaugebieten wird diese Richtlinie derart angewandt, dass ab Zeitpunkt des Beginns der Erschließungsmaßnahmen Bewerber sechs Monate gesammelt werden (Bewerbermodell).

## 2. Zum weiteren Verfahren

### 2.1. Bewerbungsverfahren

Nach der Beratung und Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in der öffentlichen Stadtverordnetensitzung am 04.05.2023 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im jeweiligen Baugebiet.

Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Bewerbungsunterlagen 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 Stadt nachweisen. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages.

### 2.2. Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Ehegatten oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

Bei der Punktevergabe findet immer nur eine Person Berücksichtigung.

### 2.3. Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet die in Summe höhere Punktzahl nach Kriterium 3.1. und 3.6. Ist auch diese Punktzahl gleich, entscheidet das Los. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich das Quartalsende nach Antragsstellung des ersten Bewerbers. Eine Mindestfrist von drei Wochen ist einzuhalten. Das betreffende Grundstück ist umgehend nach Antragsstellung des ersten Bewerbers in den Herbsteiner Nachrichten und auf der Homepage der Stadt Herstein zu veröffentlichen. Innerhalb der angegebenen Frist kann der

Antragssteller eingetretene Veränderungen nachreichen. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Stadt Herbstein unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

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 informiert.

Nach Erhalt der Zusage haben die Bewerber zudem binnen 10 Tagen an die Stadt Herbstein eine Reservierungskautions für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 500 EUR zu zahlen. Wird das Grundstück erworben, so wird die Reservierungskautions mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Herbstein zur Übernahme weiterer Verpflichtungen,

insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot.

Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

### 3. Vergabekriterien / Punktesystem

#### 3.1. Soziale Kriterien

Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

- unter 6 Jahre: 20 Punkte
- 6 – 10 Jahre: 15 Punkte
- 11 – 18 Jahre: 10 Punkte
- Alleinerziehend: 10 Punkte

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (20 Punkte).

Maximal mögliche Punktzahl: 30 Punkte

#### 3.2. Vorhandenes Grund- und Wohneigentum

Bewerber, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind, das zu selbstgenutzten Wohnzwecken dient oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt bzw. als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann: 5 Punkte

Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Stadt Herbstein erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert, haben: 5 Punkte

Dies gilt nicht für Bewerber, die nachweisen, dass ihre Wohnimmobilie bzw. ihr Grundstück im Sinne von Ziff. 3.2.den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt. Eigentumswohnungen werden nicht berücksichtigt.

Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte.

### 3.3. Ehrenamtliches Engagement im Stadtgebiet

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb der letzten fünf Jahre als:

- Mitglied des Magistrats, der Stadtverordnetenversammlung oder eines Ortsbeirates,
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr (aktiv)
- ehrenamtlich Tätiger (arbeitsintensive und/oder herausgehobene Funktion) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein
- ehrenamtlich Tätiger (arbeitsintensive und/oder herausgehobene Funktion) in einer sozial-karitativen Einrichtung,
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Verwaltungsrat, Kirchenvorstand)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit jeweils 4 Punkte.

Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte

Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (arbeitsintensive und herausgehobene Funktion) z.B. in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein bzw. einer sozial-karitativen Einrichtung erfasst z.B. die Tätigkeit in der geschäftsführenden Vorstandschaft oder die Tätigkeit als Übungsleiter/Jugendwart z.B. in einem Sportverein.

### 3.4. Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

- Grad der Behinderung ab GdB 50 oder Pflegegrad 1, 2 oder 3: 5 Punkte
- Grad der Behinderung ab GdB 80 oder Pflegegrad 4 oder 5: 10 Punkte

Maximal mögliche Punktzahl: 15 Punkte

### 3.5. Tourismusstandort Herbstein

Der Bewerber erhält für jeden kurbeitragspflichtigen Besuch (Kurtaxe) innerhalb der letzten fünf Jahre einen Punkt/je Aufenthaltswoche

Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte

### 3.6. Ortsbezugskriterien

Der Bewerber erhält pro volles, ununterbrochenes Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes (des Bewerbers) und/oder eines in gerader Linie mit dem Bewerber verwandten Angehörigen ersten Grades in der Stadt Herbstein innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist jeweils 4 Punkte.

Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte

### 3.7. Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde

Der Bewerber erhält pro volles, ununterbrochenes Kalenderjahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Arzt, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Stadt Herbstein seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils 4 Punkte.

Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte

Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit von mind. 12 Stunden). Bei Selbständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Stadt Herbstein liegen.

### 4. Rechtliche Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

### 5. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

## Bauplatzvergabe-Tabelle

### 3.1 Soziale Kriterien

Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten tatsächlichen wohnenden minderjährigen Kinder

	Anzahl	EW	Summe
unter 6 Jahre		20	
bis einschl. 10 Jahre		15	
ab 11 - 18 Jahre		10	
Alleinerziehend		10	
ärztlich bescheinigte Schwangeschaft		20	
Summe Maximal: 30			

### 3.2 Vorhandenes Grund- und Wohneigentum

	Anzahl	EW	Summe
Bewerber ohne Wohneigentum o.ä.		5	
Bewerber ohne Baugrundstück		5	
Summe Maximal: 10			

### 3.3 Ehrenamtliches Engagement

Anzahl EW Summe

Ehrenamtliches Engagement innerhalb der letzten 5 Jahre:		4	
Summe Maximal: 20			

### 3.4 Grad der Einschränkung/Pflegegrad

	Anzahl	EW	Summe
ab GdB 50 oder Pflegegrad 1 - 3		5	
ab GdB 80 oder Pflegegrad 4 - 5		10	
Summe Maximal: 15			

### 3.5 Tourismusstandort

	Anzahl	EW	Summe
kurbeitragspflichtiger Aufenthalt innerhalb der letzten 5 Jahre - Aufenthaltswochen		1	
Summe Maximal: 10			

### 3.6 Ortsbezugskriterien

	Anzahl	EW	Summe
ununterbrochener Hauptwohnsitz in den letzten 5 Jahren - je Kalenderjahr		4	
Summe Maximal: 20			

### 3.7 Erwerbsfähigkeit in der Gemeinde

	Anzahl	EW	Summe
ununterbrochene Beschäftigung in den letzten 5 Jahre - je Kalenderjahr		4	
Summe Maximal: 20			



