

Gemeinde Achstetten
Landkreis Biberach

Richtlinien

der Bauplatzvergabe der Gemeinde Achstetten

Beschluss des Gemeinderats Achstetten vom 29.06.2021

Präambel

Der Verkauf von Bauplätzen, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, erfolgt in der Gemeinde Achstetten durch die durch den Gemeinderat Achstetten aufgestellten Vergaberichtlinien.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Eine vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken ist nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Achstetten verfolgt mit den Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Ferner soll das Mietpreisniveau stabilisiert, eine familienfreundliche und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde umgesetzt und die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert werden.

Deshalb erwirbt und erschließt die Gemeinde Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen.

Ziel der Bauplatzvergabe ist insbesondere die Familienförderung. Eine intakte, sozial und demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort und das Wachstum der Gemeinde Achstetten. Die Erschließung von Baugebieten und die Vergabe von Bauplätzen dienen deshalb vorwiegend dazu, attraktive Bauplätze für junge Familien anzubieten und ihnen in der Gemeinde den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Achstetten bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Um auch den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration in der Gemeinde Achstetten weiter zu stärken, werden bei der Punktevergabe darüber hinaus soziale Kriterien wie die Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit besonders berücksichtigt.

Um stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, soll ein Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Achstetten wird zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in der örtlichen Feuerwehr, als Vorstands- oder Ausschussmitglied in einem förderfähigen Verein, als Mitglied eines kirchlichen oder politischen Gremiums oder als Vorstandsmitglied in einer gemeinnützigen Institution oder Organisation in den

vergangenen zehn Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden addiert.

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen lediglich die männliche Form verwendet.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

- 1.1 Antragsteller können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Eine Person darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Der Antrag kann bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften gemeinsam für einen Bauplatz gestellt werden. Unter einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft wird in diesen Richtlinien eine Lebensgemeinschaft verstanden, die auf Dauer angelegt ist, daneben keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander in den Not- und Wechselfällen des Lebens begründen.
- 1.3 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die zum Zeitpunkt des Bewerbungstichtags bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks, das eine Wohnnutzung gemäß Flächennutzungsplan ermöglicht, sind.

Ferner sind (Teil-) Eigentümer eines bebauten Wohngrundstücks nicht antragsberechtigt, wenn die vorhandene Wohnfläche folgende Wohnflächen nicht unterschreitet:

- Bis zu vier Personen: 120 m² Wohnfläche
- Bei mehr als vier Personen erhöht sich die Wohnfläche um 15,00 m² pro Person.

Ausschlaggebend ist die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen. Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als weitere Person angerechnet.

Bei anteiligem Wohneigentum wird die maßgebliche Wohnfläche anteilig berechnet.

Außerdem sind die Personen nicht antragsberechtigt, die innerhalb der letzten 15 Jahre ein Wohngrundstück von der Gemeinde Achstetten erworben haben.

- 1.4 1.3 ist analog für Ehegatten, eingetragene Lebenspartner und Personen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft anzuwenden, sofern der Ehegatte, eingetragene Lebenspartner und Partner der nichtehelichen Lebensgemeinschaft (Teil-)Eigentümer des Grundstücks ist und das Eigentum gemeinsam bewohnt wird.

2. Vergabeverfahren

- 2.1 Die Gemeinde gibt einen sechswöchigen Bewerbungszeitraum für die Bauplätze eines bestimmten Baugebietes im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten öffentlich bekannt und veröffentlicht diesen zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde. Innerhalb des veröffentlichten Bewerbungszeitraums sind der Gemeinde Bewerbungsunterlagen mit den Angaben zu den nachfolgend bewerteten Kriterien einzureichen. Hierzu veröffentlicht die Gemeinde ein Bewerbungsformular. Der Eingang der Bewerbung wird von der

Gemeindeverwaltung per Mail bestätigt. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

- 2.2 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl werden schriftlich über das Ergebnis der Vergabe informiert.

Hinweis Datenverarbeitung:

Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktvergabe und werden nicht weiter verarbeitet. Für die Erbringung von Nachweisen sollen stets Kopien vorgelegt werden. Eine Rücksendung durch die Gemeinde erfolgt nicht. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt.

- 2.3 Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt an einem gesonderten Termin, zu dem die Bewerber oder ein von Ihnen ermächtigter Vertreter erscheinen müssen. Die Bewerber dürfen bei diesem gesonderten Termin nach der Reihenfolge der erreichten Punkte im Bewerbungsverfahren einen Bauplatz aussuchen. Bei Punktgleichheit wird die Reihenfolge wie im Punktesystem vorgesehen ermittelt.

Die Zuteilung der Bauplätze wird eine Woche nach dem Auswahltermin verbindlich. Ein späterer Tausch ist ausgeschlossen. Zieht ein berücksichtigter Bewerber seine Bewerbung im weiteren Verlauf zurück, wird der entsprechende Bauplatz an Nachrücker vergeben.

- 2.4 Nach Zuteilung aller Bauplätze beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung den Verkauf der Bauplätze.
- 2.5 Fehlende Nachweise führen zur Nichtwertung der entsprechenden Kriterien. Nachweisliche Falschangaben im Bewerbungsformular führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Unvollständige Bewerbungsunterlagen, welche der hinreichenden Bearbeitung der Bewerbung entgegenstehen, führen ebenfalls zum Verfahrensausschluss.
- 2.6 Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach den Punktkriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtags maßgebend.

3.

Selbstnutzung, Bauverpflichtung

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bauplatzbewerber verpflichtet,

- 3.1 das Baugrundstück selbst zu beziehen (Eigennutzung); und
- 3.2 innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Grundstückskauf mit der Bebauung des Grundstücks zu beginnen und spätestens nach fünf Jahren zu vollenden.

4.

Kaution

Für jede Bewerbung wird eine Kaution in Höhe 2.500 € erhoben. Eine Bewerbung wird nur gewertet, wenn sowohl die Bewerbungsunterlagen als auch die Kaution innerhalb der Bewerbungsfrist bei der Gemeinde eingehen. Die Kaution ist auf ein Sonderkonto der Gemeinde

Achstetten zu leisten. Die Kontodaten werden mit Bekanntgabe des Bewerbungszeitraums veröffentlicht. Maßgebend für die Einhaltung der Frist ist der Zahlungseingang.

Zieht der Bewerber vor Zuteilung der Bauplätze seine Bewerbung zurück oder erhält der Bewerber keinen Bauplatz, wird die Kautionsurück erstattet. Erhält der Bewerber eine Zusage für einen Bauplatz, wird die Kautionsurück nicht gezahlt. Zieht der Bewerber nach Erhalt einer Bauplatzzusage die Bewerbung zurück, wird die Kautionsurück demnach nicht erstattet. Kommt ein Kaufvertrag zustande, wird das eingezahlte Geld mit dem Kaufpreis verrechnet.

5. Vergabekriterien

5.1 Soziale Kriterien:

5.1.1 Zahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder:

- 1 Kind: 5 Punkte
- 2 Kinder: zzgl. 15 Punkte (insg. 20 Punkte)
- 3 Kinder: zzgl. 25 Punkte (insg. 45 Punkte) (maximal 45 Punkte)

Hinweis: Bei der Bewerbung von mehreren Familien auf einen Bauplatz wird die Kinderzahl aller Familien berücksichtigt.

Der Nachweis ist durch eine Geburtsurkunde oder aktuelle (nicht älter als sechs Monate) Meldebescheinigung zu erbringen. Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

5.1.2 Schwerbehinderung

Berücksichtigt wird hier die Behinderung des Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person ab einer Behinderung von mindestens 50 %: 10 Punkte (maximal: 10 Punkte)

Der Nachweis über den Grad der Behinderung ist durch einen Schwerbehindertenausweis darzulegen. Zusätzlich ist eine Kopie des Personalausweises der Person mit Behinderung einzureichen.

5.1.3 Alleinerziehend

Berücksichtigt werden hier Personen, die als einzelne volljährige Person, ausgenommen eigener volljähriger Kinder, mit ein oder mehreren minderjährigen Kindern das beworbene Bauland mit Hauptwohnsitz beziehen werden: 10 Punkte (maximal: 10 Punkte)

Als Nachweis ist eine aktuelle Lohnsteuerbescheinigung vorzulegen.

5.1.4 Pflegebedürftige Angehörige

Soweit der Antragsteller pflegebedürftige Angehörige im eigenen Haushalt hat oder pflegebedürftige Angehörige, die in der Gemeinde oder in einer Nachbargemeinde in einem anderen Haushalt leben, aber dennoch auf zeitintensive Betreuung auch durch den Bewerber angewiesen sind, wird dies berücksichtigt. Pflegebedürftig im Sinne dieser Richtlinien sind Personen, die mindestens mit Pflegegrad 2 eingestuft sind. Angehörig im Sinne dieser Richtlinien sind Personen bis zum dritten Verwandtschaftsgrad im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches: 10 Punkte (maximal: 10 Punkte)

Der Pflegegrad ist durch einen Bescheid der Pflegekasse nachzuweisen. Zusätzlich ist eine Kopie des Personalausweises der pflegebedürftigen Person einzureichen. Nicht berücksichtigt wird, wenn ein Angehöriger des Antragstellers im Alten- oder Pflegeheim in oder außerhalb der Gemeinde lebt, dort umfassend betreut und gepflegt wird und der Antragsteller keine eigene Pflegeleistung zu erbringen hat.

5.2 Ortsbezugskriterien:

5.2.1 Hauptwohnsitz:

Aktueller Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Achstetten je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

- 1 Jahr: 5 Punkte
- 2 Jahre: zzgl. 5 Punkte für das 2. Jahr (insg. 10 Punkte)
- 3 Jahre: zzgl. 5 Punkte für das 3. Jahr (insg. 15 Punkte)
- 4 Jahre: zzgl. 5 Punkte für das 4. Jahr (insg. 20 Punkte)
- 5 Jahre: zzgl. 20 Punkte für das 5. Jahr (insg. 40 Punkte) (maximal: 40 Punkte)

Achtung: Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal fünf Jahren erreicht. Eine über fünf Jahre hinausgehende Ortsbindung kann also nicht zu einer höheren Punktzahl führen.

Hinweis: Bei mehreren Bewerbern für einen gemeinsamen Bauplatz wird der Bewerber mit der höchsten Punktzahl gewertet.

5.2.2 Ehrenamt:

Aktives Ehrenamt: 10 Punkte (maximal 10 Punkte)

Als aktives Ehrenamt werden folgende Tätigkeiten gewertet, die in der Gemeinde Achstetten ausgeführt und in den letzten zehn Jahren mindestens vier Jahre ausgeübt wurden:

- Mitglied in einer Feuerwehr (Jugendfeuerwehr zählt nicht)
- Gewähltes Vorstands- oder Ausschussmitglied lt. Vereinssatzung in einem Verein, der in dem Verzeichnis über förderungsfähige Vereine aus der Anlage der Vereinsförderungsrichtlinien der Gemeinde Achstetten enthalten ist
- Mitglied in einem kirchlichen/politischen kommunalen Gremium (Gemeinderat, Ortschaftsrat, Kirchengemeinderat)
- Mitglied im Vorstand einer gemeinnützigen Institution oder Organisation

Hinweis: Pro Jahr kann nur eine Tätigkeit gewertet werden. Eine Aufsummierung von zwei verschiedenen Tätigkeiten im selben Jahr ist somit nicht möglich.

Der Nachweis ist durch eine offizielle, schriftliche Bestätigung des Vereins über die Art und Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit zu erbringen und von einer vertretungsberechtigten Person des Vereins (jedoch nicht dem Antragsteller) zu unterschreiben. Außerdem ist die Vereinssatzung beizufügen.

5.3 Punktgleichheit von Bewerbern:

Sofern im Auswahlverfahren Punktgleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Die höhere Anzahl der minderjährigen Kinder
2. Entscheidungskriterium: Die höhere Punktzahl bei dem Kriterium Hauptwohnsitz
3. Entscheidungskriterium: Losverfahren

6. Sonstige Bestimmungen

- 6.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 6.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens (ggfs. unter Verzicht auf die eingezahlte Kautions, siehe Punkt 4.) zurückziehen.

7. Grundstücksvergabe

Der Gemeinderat der Gemeinde Achstetten entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in öffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Rechtsausschluss
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- 8.2 Inkrafttreten:
Diese Richtlinie wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2021 beschlossen. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Die Richtlinie vom 13.01.2020 tritt zeitgleich außer Kraft.

Achstetten, den 30. Juni 2021

Kai Feneberg
Bürgermeister