

SCHÖMBERG

Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Schömberg zur Erstellung von Wohngebäuden



Zweistufige Vergabe

Hausäcker Oberlengenhardt

Schömberger Kriterienkatalog

Kämmerei

Gemeinde Schömberg

10.11.2022

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen	2
II. Grundsätzliche Vergabevoraussetzungen	3
III. Vergabekriterien	4
IV. Bedingungen.....	7
V. Vergabeverfahren	9
VI. Ausnahmen.....	11
Anlage 1 – Lageplan zur Punktevergabe für wohnortnahes Arbeiten.....	12

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Die Gemeinde Schömberg erschließt im Rahmen ihrer Boden- und Siedlungspolitik Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau und verkauft die ihr gehörenden Bauplätze zu angemessenen Preisen zur Erstellung von eigengenutzten Wohngebäuden. Die 24 gemeindeeigenen Bauplätze im Neubaugebiet Hausäcker werden anhand eines zweistufigen Vergabeverfahrens vergeben. Dabei werden 12 Bauplätze per Höchstgebotsverfahren zugeteilt und 12 nach dem Schömberger Kriterienkatalog. Diese Richtlinie legt die Rahmenbedingungen für den Schömberger Kriterienkatalog fest. Der Preis für die Grundstücke, welche nach diesem Verfahren vergeben werden, beträgt 280,00 € / m².

2. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht. Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf die Überlassung eines Bauplatzes bzw. eines Bauplatzes zu einem bestimmten Kaufpreis, in einer bestimmten Lage, mit einer bestimmten Größe oder sonstigen bestimmten Eigenschaften.

3. Bewerber um einen gemeindlichen Bauplatz ist die Person, die beabsichtigt, den Bauplatz als Eigentum zu erwerben. Erwerber ist die Person, die eine Zusage zum Erwerb eines gemeindlichen Bauplatzes erhalten hat. Es können sich Einzelpersonen oder Ehepaare bzw. Lebenspartner nach LPartG bewerben. Bei mehreren Bewerbern bzw. Erwerbern gelten die nachfolgenden Vergabevoraussetzungen bzw. Bedingungen für alle Bewerber bzw. Erwerber gleichermaßen, sofern nichts anderes angegeben ist.

4. Baureif sind Grundstücke, sobald deren Erschließung vollständig abgeschlossen und die Vermessung erfolgt ist.

II. Grundsätzliche Vergabevoraussetzungen

1. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewerbers müssen geordnet sein.
2. Der Bewerber muss volljährig und geschäftsfähig sein.
3. Der Bewerber darf in der Gemeinde Schömberg kein Grundstück in Eigentum, Erbbaurecht oder einem eigentumsähnlichen Recht (z.B. Nießbrauch) besitzen, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann. Ebenso darf der Bewerber in Schömberg kein Objekt in Eigentum, Erbbaurecht oder einem eigentumsähnlichen Recht (z.B. Wohnrecht, Nießbrauch) besitzen, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann (z.B. Haus, Wohnungseigentum). Eigentum im Sinne von Ziffer 3 ist auch Miteigentum ab einem Bruchteil von 50 %.
4. Soweit der Bewerber bereits früher einen Bauplatz ganz oder teilweise von der Gemeinde erworben hat, ist der Erwerb eines weiteren Bauplatzes von der Gemeinde ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bewerber diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert hat.
5. Die Voraussetzungen aus Ziffer 4 gelten auch für minderjährige Abkömmlinge des Bewerbers, sofern diese im Haushalt des Bewerbers leben.

III. Vergabekriterien

Die Vergabe anhand Kriterienkatalog erfolgt nach Maßgabe der bei nachfolgenden Kriterien erreichten Summe der Punktzahlen.

Zur Bemessung der Vergabekriterien hat der Bewerber die im Formblatt „Zuteilungsantrag mit Selbstauskunft“ erforderlichen Angaben zu tätigen und diese glaubhaft zu belegen. Änderungen im laufenden Zuteilungsverfahren sind der Vergabestelle unverzüglich mitzuteilen. Mit der Unterschrift unter das Formblatt bestätigt der Bewerber die Richtigkeit seiner Angaben und nimmt die Belehrung entgegen, dass schuldhaft getätigte unrichtige oder unvollständige Angaben die Rücknahme des Zuteilungsbescheids zur Folge haben können.

Kriterien	Gewichtung
1. Soziale Kriterien	
1.1 Familienstand	max. 10 Punkte
Alleinstehend	0 Punkte
Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG	10 Punkte
1.2 Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	max. 30 Punkte
1 Kind	10 Punkte
2 Kinder	20 Punkte
3 oder mehr Kinder	30 Punkte
Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.	
1.3 Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	max. 60 Punkte
< 6 Jahre	20 Punkte
6 – 10 Jahre	15 Punkte
11 – 18 Jahre	10 Punkte
Punktzahl pro Kind	
1.4 Anzahl und Pflegegrad der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden pflegebedürftigen Personen (SGB11 §14)	max. 40 Punkte
Pflegegrad 1	4 Punkte
Pflegegrad 2	8 Punkte

Pflegegrad 3	12 Punkte
Pflegegrad 4	16 Punkte
Pflegegrad 5	20 Punkte
Als Nachweis einer Pflegebedürftigkeit ist eine Pflegegutachten des MDK (Medizinischer Dienst der Krankenversicherung) erforderlich.	
2. Ortsbezugskriterien der Bewerber	
2.1 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern (LPartG) werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	max. 30 Punkte
2.2 Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner (LPartG) werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	max. 30 Punkte
2.3 Arbeitgeber in Schömberg	
Bewerber, die im Rahmen ihrer Erwerbstätigkeit Arbeitsplätze in der Gemeinde Schömberg schaffen, erhalten für jeden Arbeitsplatz, der mindestens seit einem vollen Kalenderjahr bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist besteht, 2 Punkte.	max. 10 Punkte
2.4 Wohnortnahes Arbeiten	
Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die einer Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler,	max. 10 Punkte

<p>Selbstständige oder Arbeitgeber außerhalb von Schömberg, jedoch im Umkreis von 10 km um Oberlengenhardt nachgehen, erhalten 5 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner (LPartG) werden kumuliert berücksichtigt. Der Anlage ist ein Lageplan mit eingezeichnetem Radius zu entnehmen.</p>	
<p>2.5 Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde</p>	
<p>Für eine herausragende oder arbeitsintensive ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderats/Ortschaftsrats der Gemeinde Schömberg (10 Punkte) • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Schömberg (10 Punkte) • ehrenamtlich Tätiger in einem eingetragenen Verein (Sonderaufgabe: 1.Vorstand, 2.Vorstand, Schriftführer, Kassierer), einer sozialkaritativen Einrichtung (z.B. Hospiz) oder einer sonstigen Institution zum Wohle der Allgemeinheit. (z.B. Kirche). (5 Punkte) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist die bei der Tätigkeit angegebenen Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner (LPartG) werden kumuliert berücksichtigt.</p> <p>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder • Tätigkeit als Schriftführer oder Kassierer (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 	<p>max. 50 Punkte</p>
<p>Maximale Punktzahl „Soziale Kriterien“</p>	<p>140 Punkte</p>
<p>Maximale Punktzahl „Ortsbezugskriterien“</p>	<p>130 Punkte</p>
<p>3. Auswahl bei Punktgleichheit</p>	
<p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die größte Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist, 2. die größte Punkteanzahl für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit vorweist. 	

3. Besteht nach Berücksichtigung der Kriterien 1 und 2 immer noch Punktgleichheit, entscheidet das Los.

IV. Bedingungen

1. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs sowie des darauf zu errichtenden Wohngebäudes muss gesichert sein. Die Nachweise hierfür hat der Erwerber rechtzeitig vor Abschluss des Kaufvertrags in geeigneter Form zu erbringen (z.B. Nachweise über vorhandenes Eigenkapital, Finanzierungszusage einer Bank usw.)

2. Der Erwerber muss versichern, dass sämtliche im Zuteilungsantrag gemachten Angaben zum Zuteilungszeitpunkt richtig sind und der Wahrheit entsprechen.

3. Der Erwerber muss sich verpflichten, auf dem verkauften Grundstück binnen vier (4) Jahren ab Kaufvertragsdatum bzw. ab Eintritt der Baureife entsprechend den örtlichen Bebauungsvorschriften und nach Maßgabe der baurechtlichen Bestimmungen ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten und das Grundstück bis zur Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) nicht zu veräußern oder mit einem Erbbaurecht zu belasten.

4. Der Erwerber muss sich verpflichten, das zu erstellende Wohnhaus selbst zu beziehen und von da an dort mindestens fünf (5) Jahre lang ständig seinen Hauptwohnsitz zu behalten und das Grundstück während dieser Zeit nicht zu veräußern oder mit einem Erbbaurecht zu belasten, wobei der Erwerber bei Schaffung von mehr als einer Wohneinheit die Hauptwohnung zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs zu nutzen hat. Der Bezug muss unmittelbar nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Als Bezugsdatum gilt das Datum des Einzugs in das Wohnhaus, spätestens das Datum der ortspolizeilichen An- bzw. Ummeldung des Hauptwohnsitzes.

5. Beim Erwerb eines Bauplatzes durch mehrere Personen zu Wohnungseigentum sind die Wohnverpflichtung und das Veräußerungsverbot nach Ziffer 4 von den Erwerbern je Wohnung zu erfüllen.

6. Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft.

7. Die unter Ziffer 2 bis 5 genannten Bedingungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen und wie folgt gesichert:

Bedingungen nach Ziffer 2 bis 5

Die Bedingungen nach Ziffer 2 bis 5 werden über ein Wiederkaufsrecht mit dinglicher Auflassungsvormerkung der Gemeinde mit folgendem Inhalt abgesichert:

Erfüllt der Erwerber auch nur eine der Verpflichtungen nach Ziffer 3 bis 5 nicht oder hat er entgegen seiner Zusicherung nach Ziffer 2 im Rahmen des Angebots falsche Angaben gemacht, so hat er das Grundstück frei von eingetragenen Lasten an die Gemeinde Schömberg auf deren Verlangen zurückzugeben.

Hat der Erwerber bei Ausübung des Wiederkaufsrechts mit der Bebauung des Grundstücks bereits begonnen, so kann die Gemeinde wählen, ob sie diese Bauteile übernimmt oder deren Entfernung auf Kosten des Erwerbers verlangt. Wiederkaufspreis ist der jeweilige Kaufpreis. Bei Übernahme angefangener Bauteile erhöht sich der Wiederkaufspreis um den Betrag, um den sich der Grundstückswert durch diese Bebauung erhöht hat. Der Wiederkaufspreis ist fällig mit lastenfreier Auflassung des Grundstücks an die Gemeinde Schömberg und bis dahin zinslos. Befinden sich angefangene Bauteile auf dem Grundstück und übernimmt die Gemeinde diese nicht, so wird der Wiederkaufspreis erst fällig, wenn die Bauteile entfernt sind. Kommt der Erwerber trotz schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde seiner Verpflichtung die Bauteile zu entfernen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, ist die Gemeinde Schömberg berechtigt, auf Kosten des Erwerbers für die Entfernung der Bauteile selbst zu sorgen. In diesem Fall ist die Gemeinde zur Verrechnung der hierfür anfallenden Kosten mit dem Wiederkaufspreis berechtigt. Übersteigen die Kosten der Entfernung der Bauteile den Wiederkaufspreis, ist der Erwerber verpflichtet, die noch ausstehenden Kosten auf schriftliche Anforderung der Gemeinde Schömberg innerhalb von drei (3) Wochen ab Datum dieses Schreibens an die Gemeinde zu bezahlen. Kommt der Erwerber mit der Erstattung des Differenzbetrages in Verzug, so hat er kraft Gesetzes Verzugszinsen in Höhe von fünf (5) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 Bürgerliches Gesetzbuch) zu bezahlen.

Hat der Erwerber bei Ausübung des Wiederkaufsrechts das Wohnhaus bereits bezugsfertig fertiggestellt steht ihm ein Anspruch auf Ersatz seiner bis dahin nachweislich angefallenen Verwendungen und Aufwendungen für das Grundstück, die die Planungs- und die

Baukosten umfassen, nur insoweit zu, als diese, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Gemeinde Schömberg an der künftigen Nutzung des Grundstücks, zu einer Werterhöhung des Grundstücks gegenüber dem Zustand bei Besitzübergang geführt haben. Der Wiederkaufpreis ist fällig mit lastenfreier Auflassung des Grundstücks an die Gemeinde Schömberg und bis dahin zinslos.

Einigen sich die Vertragsparteien nicht über den Betrag der von der Gemeinde Schömberg anzuerkennenden Werterhöhung, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten eines gemeinsam zu benennenden Sachverständigen bestimmt. Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen binnen einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der ersten schriftlichen Aufforderung durch eine Vertragspartei, unter Vorschlag eines Sachverständigen ihrer Wahl, bei der anderen Vertragspartei nicht einigen, so wird dieser vom Hauptgeschäftsführer der IHK Nordschwarzwald ernannt. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Alle Kosten und die Grunderwerbsteuer aus dem Wiederkauf treffen den Erwerber.

Das Wiederkaufsrecht ist unbefristet. Teilt jedoch der Erwerber der Gemeinde Schömberg schriftlich mit, dass er seine Bau- bzw. Nutzungsverpflichtung endgültig nicht erfüllen wird, so erlöschen das Recht zum Wiederkauf und die Ansprüche der Gemeinde Schömberg nach Ablauf von zwei (2) Jahren ab Zugang dieser Mitteilung. Verlängert die Gemeinde auf Antrag des Erwerbers die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung, erlischt das Wiederkaufsrecht frühestens zwei (2) Jahre nach Ablauf dieser Frist. Der Erwerber bevollmächtigt den Bürgermeister sowie vom Bürgermeister bevollmächtigte Dritte, ihn bei Vollzug des Wiederkaufs zu vertreten und für ihn alle Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um der Gemeinde Schömberg am Grundstück lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht mit dem Tod der Vollmachtgeber.

V. Vergabeverfahren

1. Zuteilungsmassen und Zuteilungszeitpunkte

Der Gemeinderat bestimmt die Zuteilungsmassen, Zuteilungszeitpunkte sowie das Zuteilungsverfahren. Die Bauplätze werden in sechs verschiedenen Vergabe-Runden, jeweils im Wechsel zwischen Höchstgebotsverfahren und Kriterienkatalog vergeben.

50 % der Bauplätze werden dabei anhand des Höchstgebotsverfahrens verkauft, die weiteren 50 % anhand des Kriterienkatalogs. Noch im Jahr 2022 beginnt die erste Vergabe-Runde der ersten fünf (5) Bauplätze anhand des Höchstgebotsverfahrens.

2. Zuteilungsverfahren

Zuteilungsanträge können frühestens gestellt werden, nachdem über die Zuteilungsmassen und Zuteilungszeitpunkte entsprechend Ziffer 1 bestimmt wurde.

Das Zuteilungsverfahren beginnt nach der Stellung eines Zuteilungsantrags (Ziffer 3) durch den Bewerber dann, wenn die Vergabevoraussetzungen nach Abschnitt II abschließend geprüft wurden und hiernach keine Ausschlussgründe vorliegen. Das Zuteilungsverfahren endet mit der Entscheidung über die Zuteilung zum jeweils nächsten Zuteilungszeitpunkt. Auf Antrag des Bewerbers kann das Zuteilungsverfahren über diesen Zeitpunkt hinaus verlängert werden, wenn dem Bewerber kein Bauplatz zugeteilt werden konnte oder dieser die Bauplatzzuteilung abgelehnt hat. Lehnt der Bewerber einen ihm zugeteilten Bauplatz mehr als 2 Mal hintereinander ab, endet das Zuteilungsverfahren. Der Bewerber kann durch die erneute Stellung eines Zuteilungsantrags ein neues Zuteilungsverfahren beginnen.

3. Zuteilungsantrag

Eine Bauplatzzuteilung erfolgt nur auf schriftlichen Zuteilungsantrag. Die Bewerber haben hierfür das Formblatt „Zuteilungsantrag mit Selbstauskunft“ vollständig auszufüllen und dieses der Vergabestelle vorzulegen. Mehrere Bewerber haben ein gemeinsames Formblatt auszufüllen.

Bewerber können sich innerhalb eines Baugebiets nur auf die jeweils zum nächsten Zuteilungszeitpunkt zur Vergabe stehenden Bauplätze bewerben. Die Bewerbung auf mehrere Bauplätze im selben Baugebiet ist unter Angabe einer favorisierten Reihenfolge möglich.

4. Entscheidung

Die Vergabe der Bauplätze zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt erfolgt durch den Gemeinderat, jeweils nach vorheriger Anhörung des beratenden Gremiums (§ 41 GemO), bestehend aus je einem Fraktionsmitglied, Ortsvorsteher, Bürgermeister, Kämmerer und einer schriftführenden Person.

Die Entscheidung über die Vergabe der Bauplätze zu den Zuteilungszeitpunkten wird durch die Vergabestelle vorbereitet, indem die nach Abschnitt III aufgeführten Vergabekriterien anhand der Angaben im Zuteilungsantrag zum jeweiligen Bewerbungsschluss gewertet und auf diese Weise je Antrag eine Punktzahl ermittelt wird. Die Anträge werden entsprechend der erreichten Punktzahlen in eine Entscheidungsrangfolge eingestellt. Auf dem ersten Rang steht der Antrag mit der höchsten Punktzahl.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die Reihenfolge der Anträge. Den gleichrangigen Anträgen wird eine Losnummer zugeteilt. Aus den vergebenen Losnummern wird durch ein Lostopf eine Rangfolge nach dem Zufallsprinzip erstellt. Das Ergebnis der Rangfestlegung ist zu protokollieren. Aufgrund der so festgestellten Rangliste wird die Rangfolge der Anträge festgestellt.

Im Rahmen der Entscheidung erhält der Bewerber mit der höchsten Punktzahl den Zuschlag auf den beantragten Bauplatz bzw., bei mehreren beantragten Bauplätzen, auf den Bauplatz mit der höchsten Favorisierungsstufe. Die jeweils weiteren Bewerber werden in der durch die Vergabestelle festgestellten Entscheidungsrangfolge berücksichtigt. Ist ein in einem nachrangigen Antrag favorisierter Bauplatz bereits auf einen vorrangigen Antrag zugeteilt worden, ergeht die Entscheidung jeweils auf den nächstfavorisierten Bauplatz. Gibt es bei einem Antrag keinen nächstfavorisierten Bauplatz, ist der Zuteilungsantrag abzulehnen. Sind alle zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt zur Zuteilung anstehenden Bauplätze vergeben, sind die noch nicht berücksichtigten Anträge abzulehnen. Soweit Bauplätze zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt nicht vergeben werden können, werden diese automatisch der Zuteilungsmasse zum nächsten Zuteilungszeitpunkt zugeschlagen.

VI. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann nach pflichtgemäßem Ermessen Ausnahmen von den Anforderungen dieser Richtlinie zulassen.

Anlage 1 – Lageplan zur Punktevergabe für wohnortnahe Arbeiten

