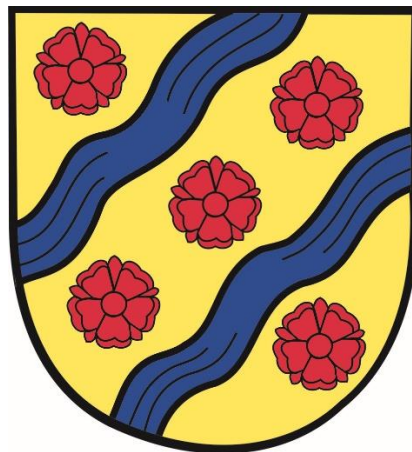


Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Starzach



**Entwurf
vom
21.07.2021**

Inhaltsverzeichnis

I. Präambel.....	3
II. Anwendungsbereich	4
III. Vergabeverfahren.....	4
IV. Zugangsvoraussetzungen	5
V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung	6

I. Präambel

Die Gemeinde Starzach verfolgt mit der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger*innen der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bevölkerungsstruktur der Einwohnerschaft und das örtliche Wohngefüge sollen möglichst bewahrt werden. Daher soll der private Wohnungsbau, insbesondere von Familien mit Kindern gefördert werden.

Die Bauplatzvergaberichtlinie dient 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). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Starzach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Um die geschaffene Infrastruktur in der Gemeinde möglichst zu erhalten, ist es darüber hinaus aber auch notwendig durch Zuzug von auswärtigen Personen ein maßvolles Wachstum der Gemeinde zu ermöglichen. Auch dem trägt diese Bauplatzvergaberichtlinie Rechnung.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Starzach wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger*innen, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Gemeinde ihren Sitz hat, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen 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.

Die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Starzach setzt die EU-Kautelen um und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

II. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken zur Selbstnutzung, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauung vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen als den in der Präambel formulierten unterworfen ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen wie altersgerechtes Wohnen, preisgünstiger und/oder geförderter Wohnungsbau, Schaffung von Mietwohnraum etc.).

Über die Anwendung der Vergaberichtlinie entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Zielvorstellungen für die einzelnen Baugebiete und Grundstücke entscheidet der Gemeinderat.

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am **29.07.2021** wird die Bauplatzvergaberichtlinie auf der Homepage der Gemeinde Starzach und im Amtsblatt in der Ausgabe am **06.08.2021** öffentlich bekanntgemacht.
2. Vergabeverfahren werden durch Gemeinderatsbeschluss begonnen. In dem Beschluss werden Beginn und Ende der Bewerbungsfrist, zu vergebende Bauplätze und die jeweiligen Preise festgelegt. Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
3. Eine Interessentenliste wird vor Beginn von Vergabeverfahren nicht geführt.
4. Alle Bewerbenden können sich während der Bewerbungsfrist schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bewerben. Das Bewerbungsformular wird auf der Homepage der Gemeinde Starzach zum Download bereitgestellt und kann auch im Rathaus Starzach-Bierlingen, Hauptstraße 15, 72181 Starzach abgeholt oder per E-Mail an christiane.krieger@starczach.de angefordert werden. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung schriftlich oder in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Bewerbende versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
5. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergaberichtlinie aus. Die zugelassenen Bewerbenden werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
6. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerbenden in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerbenden sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. 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 Bewerbende vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
7. Die Reihenfolge der Bewerbenden bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Bewerbende mit der höchsten Punktzahl dürfen sich vor Bewerbenden mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

8. Soweit Bewerbende die gleiche Punktzahl erreichen, erhalten diejenigen Bewerbenden in der Reihenfolge den Vorzug, welche die größte Zahl an dem Haushalt angehörigen minderjährigen Kindern vorweisen. Sollte auch dann noch Punktegleichheit bestehen, wird das Losverfahren durchgeführt.
9. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat unter Wahrung der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbenden, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Erfolgt der Vertragsabschluss auf Verschulden der Bewerbenden nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zusendung des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar, gilt die Bewerbung als zurückgezogen und die Gemeinde kann den so freigewordenen Bauplatz entsprechend der durch Punktevergabe festgelegten Rangfolge anderweitig vergeben. Ausgenommen davon sind Gesamtvorhaben, bei denen die Verwirklichung von der Zusage einer Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg oder sonstiger öffentlicher Fördermittel abhängig ist.

IV. Zugangsvoraussetzungen

1. Zur Teilnahme am Bewerbungsverfahren sind volljährige natürliche Personen, Ehepaare, Partner in eingetragenen Lebensgemeinschaften nach LPartG oder ausländischem Recht und Bauherrngemeinschaften berechtigt, die beabsichtigen, auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim zu errichten.
2. Pro Vergabeverfahren kann sich eine Person nur jeweils einmal bewerben. Sollte ein gemeinsamer Antrag gestellt werden, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt.
3. Im Falle der gemeinschaftlichen Bewerbung von Ehepaaren, Partnern in eingetragenen Lebensgemeinschaften nach LPartG sowie ausländischem Recht oder Bauherrngemeinschaften wird zur Voraussetzung gemacht, dass alle Bewerbenden Miteigentum am Baugrundstück erwerben.
4. Personen, die über Grundeigentum verfügen, das nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann oder bebaut ist, sind von der Bewerbung ausgeschlossen.
5. Durch Teilnahme am Vergabeverfahren bestätigen Bewerbende, zur Kenntnis genommen zu haben, dass die Gemeinde Starzach Bauplätze ausschließlich nach den „Vertragsbedingungen für Grundstückskaufverträge über Bauplätze der Gemeinde Starzach“ veräußert.

V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Soziale Kriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.1	Familienstand der Bewerbenden: Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften nach LPartG oder ausländischem Recht	6 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerbenden mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder ¹ 1 Kind 2 Kinder 3 und mehr Kinder Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	5 Punkte 10 Punkte 15 Punkte
1.3	Alter der im Haushalt der Bewerbenden mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder < 6 Jahre 6 – 10 Jahre 11 – 18 Jahre	Pro Kind 18 Punkte 10 Punkte 8 Punkte max. 54 Punkte
1.4	Behinderung oder Pflegegrad der Bewerbenden oder einer/eines im Haushalt der Bewerbenden lebenden Angehörigen Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	5 Punkte 10 Punkte max. 15 Punkte
1.5	Eltern oder Großeltern werden in das zu erbauende Wohngebäude aufgenommen (Bauherrengemeinschaft)	10 Punkte
	Soziale Kriterien	max. 100 Punkte

¹ Als Kinder im Sinne der Vergaberichtlinie gelten auch Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden. Als Nachweis ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamtes vorzulegen.

2. Ortsbezugs Kriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.1	<p>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerbende in der Gemeinde</p> <p>Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	<p>pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist</p> <p>3 Punkte max. 30 Punkte</p>
2.2	<p>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerbenden in der Gemeinde als Arbeiter*in, Angestellte*r, Beamte*in, Gewerbetreibende*r, Freiberufler*in, Selbstständige*r oder Arbeitgeber*in im Gemeindegebiet</p> <p>Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	<p>pro vollem Kalenderjahr der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist</p> <p>3 Punkte max. 30 Punkte</p>
2.3	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit der Bewerbenden in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Starzach - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Starzach - ehrenamtlich Tätige*r (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, - ehrenamtlich Tätige*r (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung, - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) <p>Als Nachweis für die Ausübung einer Sonderaufgabe 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 Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) <p>Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)</p>	<p>je volles, ununterbrochenes Kalenderjahr der Tätigkeit in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist</p> <p>4 Punkte</p> <p>max. 40 Punkte</p>
	Ortsbezugs Kriterien	max. 100 Punkte