

Richtlinien über die Vergabe von Bauplätzen in der Stadt Rosenfeld (Bauplatzvergaberichtlinie)

- Baugebiet Kohl-Hofäcker III. Erweiterung –

I. Präambel

Die Stadt Rosenfeld verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Rosenfeld zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Rosenfeld 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 Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Rosenfeld bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Rosenfeld wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürgerinnen und Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Stadt Rosenfeld ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrats sowie 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 oder einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Um auch die aktive Mitgliedschaft und das einhergehende ehrenamtliche Engagement zu würdigen, wird auch eine einfache aktive Mitgliedschaft von mehr als 10 Jahren in einem Verein in der Stadt Rosenfeld mit Punkten berücksichtigt.

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 Bauplatzvergabekriterien der Stadt Rosenfeld setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden.

II. Anwendungsbereich

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung der Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken für private Bauvorhaben im Baugebiet Kohl-Hofäcker III. Erweiterung in Rosenfeld-Heiligenzimmern. Von diesem Anwendungsbereich ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauung vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen als den in der Präambel benannter unterworfen ist (z.B. Mehrfamilienhäuser).

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrats Heiligenzimmern werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Rosenfeld und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
2. Es findet eine Vergaberunde statt. Der Bewerbungszeitraum wird rechtzeitig öffentlich bekannt gegeben.
3. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Ortschaftsverwaltung Heiligenzimmern eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrates Heiligenzimmern und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungszeitraum informiert.
4. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform bis zum Ende der jeweiligen Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der Bewerbungen wird von der Ortschaftsverwaltung bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss bzw. zu einer Null-Punkte Vergabe beim jeweiligen Kriterium. Die Bewerber versichern an Eides statt mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
5. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Ortschaftsverwaltung Heiligenzimmern die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
6. Über das Ergebnis der Bauplatzvergabe werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platz 1 in absteigender Reihenfolge ermittelten Bewerber schriftlich von der Ortschaftsverwaltung Heiligenzimmern informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen verbindlich in Schrift- oder Textform zu erklären, welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Fristablauf gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Ortschaftsverwaltung Heiligenzimmern kann den Bauplatz an nachrückende Bewerber vergeben.
7. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Stadtverwaltung mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge gemäß dem Muster-Kaufvertrag der Stadt Rosenfeld. Die Kaufverträge müssen innerhalb von 2 Monaten nach Mitteilung der Zusage über die Zuteilung an die Bewerber abgeschlossen werden.
8. Kommt ein Bewerber bei der Vergaberunde nicht zum Zug und es besteht weiterhin Interesse an den verbleibenden Bauplätzen, kann er nach Abschluss der Vergaberunde sich wieder bei der Ortschaftsverwaltung melden.

IV. Zugangsvoraussetzungen

1. Bewerber können ausschließlich volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen sein, die beabsichtigen, auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim zu errichten.
2. Eine Person kann sich nur jeweils einmal pro Vergaberunde bewerben. Bei Einreichung eines Einzelantrages und eines gemeinsamen Antrages mit Ehe- oder LebenspartnerInnen oder in Bauherrengemeinschaft, bleibt der Einzelantrag unberücksichtigt.
3. Bei mehreren Antragsstellern werden alle Antragssteller Eigentümer des Bauplatzes. Der Kaufvertrag wird mit allen Bewerbern geschlossen.
4. Wohnbauplätze werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert.
5. Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudeleerstandes oder eines bebaubaren Grundstückes sind, werden vom Verfahren grundsätzlich ausgeschlossen.
6. Zur Bewerbung muss eine Finanzierungsbestätigung über 500.000 € (Einfamilienhäuser) für das Bauvorhaben vorgelegt werden.

V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder ausländischem Recht	5 Punkte
1.2	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	< 6 Jahre	18 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 – 18 Jahre	8 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche wird angerechnet. Ein Nachweis ist beizufügen.	max. 65 Punkte
1.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 30 %-50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
	Ein Nachweis ist beizufügen	max. 20 Punkte
1.4	Eltern oder Großeltern werden in das Wohngebäude aufgenommen (Bauherrengemeinschaft)	10 Punkte
Soziale Kriterien		max. 100 Punkte
2.	Ortsbezugs-kriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt Rosenfeld gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Rosenfeld innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte.</p> <p>Ein früherer Hauptwohnsitz in der Stadt Rosenfeld wird mit einem Punkt pro vollem ununterbrochenen Kalenderjahr berücksichtigt.</p> <p>Die Punktzahlen für den aktuell gemeldeten und früheren Hauptwohnsitz werden kumuliert berücksichtigt.</p> <p>Mehrere Bewerber werden kumuliert berücksichtigt.</p> <p>(z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p> <p>Eine Meldebescheinigung ist beizufügen.</p>	max. 30 Punkte

2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber in der Stadt Rosenfeld ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr dieser Erwerbstätigkeit 3 Punkte. Mehrere Bewerber werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p> <p>Ein Nachweis über die Erwerbstätigkeit ist beizufügen.</p>	max. 30 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderats der Stadt Rosenfeld oder einem Ortschaftsrat der Teilorte • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Rosenfeld • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein mit Sitz in Rosenfeld*, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial- karitativen Einrichtung mit Sitz in Rosenfeld*, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 3 Punkte. Engagement von mehreren Bewerbern werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p> <p>*Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein oder in einer sozial- karitativen Einrichtung ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder - Tätigkeit als Übungsleiter oder vergleichbarer Aufgabe z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 	max. 35 Punkte
	<p>Für eine aktive Mitgliedschaft von mehr als 10 Jahren in einem Verein in der Stadt Rosenfeld. Ein Nachweis ist beizufügen.</p>	max. 5 Punkte
Ortsbezugsriterien		max. 100 Punkte
3. Gesundheitsversorgung in der Stadt		
	<p>Bewerber die eine Haus- oder Facharztpraxis oder eine Apotheke in der Stadt eröffnen, oder in eine bestehende Praxis oder Apotheke einsteigen, erhalten 200 Punkte</p>	
4. Auswahl bei Punktgleichheit		
	<p>Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerber entscheidet das Los.</p>	