

Bauplatzvergaberichtlinie Gemeinde Weil im Schönbuch

Baugebiet Pfadäcker Neuweiler



Der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 folgende Bauplatzvergaberichtlinie für den Verkauf von 14 sich im Gemeindeeigentum befindlichen Bauplätze im Baugebiet Pfadäcker in der Ortschaft Neuweiler beschlossen:

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime im Baugebiet Pfadäcker in der Ortschaft Neuweiler.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Weil im Schönbuch hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinie und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Gemeinde Weil im Schönbuch und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts, Gewinn)
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
 - Die Bezeichnung der Dienststelle und der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
3. Bewerbungen sind ausschließlich über die Plattform www.baupilot.com möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.
4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt. (Datenschutzgrundverordnung).

§ 3 Bewerberfragebogen/Vorbemerkung

Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.

Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.¹

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Vergabekriterien: (Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl: 1.850 Punkte)

1. Wohnsitz (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

1.1. Aktueller Hauptwohnsitz

Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weil im Schönbuch? (Es werden maximal 5 volle Hauptwohnsitzjahre gewertet.)

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	60 Punkte
2 Jahre.....	120 Punkte
3 Jahre.....	180 Punkte
4 Jahre.....	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

1.2. Ehemaliger Hauptwohnsitz

Sollten Sie bei der Frage „Aktueller Hauptwohnsitz“ weniger als 5 Jahre ausgewählt haben, können Sie durch Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weil im Schönbuch weitere Punkte erhalten. Wie viele Jahre bis zum Stichtag hatten Sie bzw. Ihr Mitbewerber innerhalb der letzten 15 Jahre Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weil im Schönbuch?

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	30 Punkte
2 Jahre.....	60 Punkte
3 Jahre.....	90 Punkte
4 Jahre.....	120 Punkte
5 Jahre.....	150 Punkte
6 Jahre.....	180 Punkte
7 Jahre.....	210 Punkte
8 Jahre.....	240 Punkte
9 Jahre.....	270 Punkte
10 Jahre und länger	300 Punkte

¹ **Beispiel bei positiver Bepunktung:**

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.

Beispiel bei negativer Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl -100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit -100 Punkten herangezogen.

2. Arbeitsplatz (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

2.1. Angestelltenverhältnis

Seit wie vielen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber bis zum Stichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz (mindestens eine halbe Vollzeitstelle) in der Gemeinde Weil im Schönbuch?

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	60 Punkte
2 Jahre.....	120 Punkte
3 Jahre.....	180 Punkte
4 Jahre.....	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

2.2. Selbstständigkeit

Seit wie vielen Jahren bestreiten Sie bzw. Ihr Mitbewerber Ihren Lebensunterhalt aus selbstständiger Arbeit in der Gemeinde Weil im Schönbuch? (Als selbstständig gilt, wer durch das Einkommen der Selbstständigkeit (Unternehmer, Freiberufler, heilender Beruf, etc.) seinen Lebensunterhalt bestreitet.)

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	60 Punkte
2 Jahre.....	120 Punkte
3 Jahre.....	180 Punkte
4 Jahre.....	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

3. Familienstand (Maximale Punktzahl: 200 Punkte)

Benennen Sie Ihre aktuelle familiäre Situation

alleinstehend.....	0 Punkte
alleinerziehend.....	0 Punkte
mit Partner erziehend.....	0 Punkte
verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft	100 Punkte

Werden Eltern und/oder Angehörige der Bewerber dauerhaft im Haushalt leben und das Haus dauerhaft mitbewohnen?

(Angehörige sind, Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).)

kein Elternteil/kein sonstiger Angehöriger wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen.....	0 Punkte
ein Elternteil/ein sonstiger Angehöriger wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen.....	50 Punkte
zwei/mehrere Elternteile bzw. zwei/mehrere Angehöriger werden dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen.	100 Punkte

4. **Kinder** (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt.

Wie viele Kinder im Alter zwischen 0 und 10 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind	0 Punkte
1 Kind.....	100 Punkte
2 Kinder	200 Punkte
3 Kinder und mehr.....	300 Punkte

Wie viele Kinder im Alter zwischen 10 und 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind	0 Punkte
1 Kind.....	80 Punkte
2 Kinder	160 Punkte
3 Kinder und mehr.....	240 Punkte

Wie viele studierende bzw. kindergeldberechtigte Jugendliche (junge Erwachsene) ab 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind	0 Punkte
1 Kind.....	60 Punkte
2 Kinder	120 Punkte
3 Kinder und mehr.....	180 Punkte

5. **Pflege- und Behinderungsgrade** (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

Angehörige sind, Verwandte und Verschwägerter gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder.)

Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers bzw. Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 80% vor?

nein liegt nicht vor	0 Punkte
liegt vor bei 1 Person	100 Punkte
liegt vor bei 2 Personen.....	200 Punkte
liegt vor bei 3 Personen und mehr.....	300 Punkte

Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einer Pflegestufe 4 vor?

nein liegt nicht vor	0 Punkte
liegt vor bei 1 Person	100 Punkte
liegt vor bei 2 Personen.....	200 Punkte
liegt vor bei 3 Personen und mehr.....	300 Punkte

6. Eigentumsverhältnisse/Bebaubares Grundstück

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Weil im Schönbuch?

ja.....-10.000 Punkte
nein.....0 Punkte

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks außerhalb der Gemarkung der Gemeinde Weil im Schönbuch?

ja.....-10.000 Punkte
nein.....0 Punkte

Sollten Sie bereits ein bebaubares Grundstück besitzen, werden Sie das Eigentum veräußern? Hierzu muss innerhalb der kommenden sechs Monate ein entsprechender Nachweis erbracht werden.

ja..... 10.000 Punkte
nein.....0 Punkte

7. Ehrenamt I (Maximale Punktzahl: 150 Punkte)

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber aktives Mitglied in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Organisation innerhalb oder außerhalb der Gemeinde Weil im Schönbuch? (Die reine Zugehörigkeit ist ausreichend)

nein.....0 Punkte
mind. 1 Jahr.....30 Punkte
2 Jahre.....60 Punkte
3 Jahre.....90 Punkte
4 Jahre.....120 Punkte
5 Jahre und länger.....150 Punkte

8. Ehrenamt II (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem aktiven Ehrenamt in der Vorstandschaft eines eingetragenen Vereins, oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft in der Gemeinde Weil im Schönbuch tätig? (Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.)

nein	0 Punkte
mind. 1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

Erbringen Sie oder Ihr Mitbewerber besondere ehrenamtliche Verdienste für die Kommune oder sind in einem aktiven Ehrenamt innerhalb der Feuerwehren, oder innerhalb eine gemeinnützigen Organisation im Blaulichtbereich der Gemeinde Weil im Schönbuch tätig? (Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend. Bei den Feuerwehren mindestens Tätigkeit in einem Abteilungs- oder Hauptausschuss)

nein	0 Punkte
mind. 1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre und länger	300 Punkte

§ 4 Bewerbungsprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

Der Sozial- und Finanzausschuss oder der Gemeinderat entscheiden abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste, mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen.

§ 5 Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung und eine Zuteilung an den nächsten Bewerber in der Rangfolge des Eingangs der Anträge bei der Gemeindeverwaltung. Die Zuteilung erfolgt dann durch die Verwaltung ohne weitere Entscheidung des Gemeinderats. Bei datumsgleichen Bewerbungen gelten die in dieser Richtlinie geregelten Vorschriften über die Bewertung und Zuteilung entsprechend.

§ 6 Sonstige Voraussetzungen

6.1 Rücktrittsrecht der Gemeinde

- a.) Wird der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis trotz schriftlicher Mahnung durch die Gemeinde nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fälligkeit bezahlt, ist die Gemeinde zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.
- b.) Die Gemeinde ist berechtigt vom Vertrag zurück zu treten, wenn der Käufer den prüffähigen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung, zusammen mit den hierfür erforderlichen Unterlagen, nicht fristgerecht gestellt hat.

Zusätzlich zu jedem eingeräumten Wiederkaufsrecht behält sich die Gemeinde überdies ein Rücktrittsrecht in all denjenigen Fällen vor, in denen sie ihr Wiederkaufsrecht ausüben könnte.

6.2 Wiederkaufsrechte der Gemeinde

Der Käufer räumt der Gemeinde Weil im Schönbuch das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

- a.) nicht selbst innerhalb von 3 Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb von 5 Jahren fertig gestellt hat oder
- b.) das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens oder während des Zeitraums der vereinbarten Nutzungsbindung ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- c.) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Für die Ausübung des Wiederkaufsrechts genügt das Vorliegen einer der der genannten Voraussetzungen.

6.3 Vertragsstrafe

Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung). Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird in der Regel eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von 56 €/m² (Flurstücke Nrn. 710, 711, 712, 713, 714, 715 und 716) bzw. 60 €/m² (Flurstücke Nrn. 749, 751, 752, 753, 754, 755 und 756) fällig.

6.4 Mehrerlösklausel

Übt die Gemeinde im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung ihr Wiederkaufsrecht nicht aus, so kann sie von dem Käufer die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen. Die Höhe des Mehrerlösbetrags bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden. Liegt letzterer unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Einigen sich die Parteien über den Wert des Mehrerlösbetrags nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten des zuständigen amtlichen Gutachterausschusses der Gemeinde Weil im Schönbuch bestimmt.

- 6.5 Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.
- 6.6 Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weil im Schönbuch, 30.06.2020

W. Lahl
Bürgermeister