

Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Oberrot

Um die Lesbarkeit des Schriftstückes zu vereinfachen, wird auf Verwendung der weiblichen Form verzichtet. Die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll explizit als Geschlechtsunabhängig verstanden werden.

I. Präambel

Die Gemeinde Oberrot verfolgt mit den vorliegenden 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).

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

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Oberrot wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden.

Das offensichtlich verfolgte Ziel, im Interesse der Entwicklung der örtlichen Sozialstruktur auf die Vergabe der Bauplätze einzuwirken, ist Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG) und Art. 71 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg (LV).

In diesem Sinne kann insbesondere auch die Ortsverbundenheit der Gemeindeglieder ein für den Bestand und die Entwicklung der kommunalen Gemeinschaft bedeutsamer Faktor sein, der durch die Möglichkeit, in der Gemeinde Oberrot Grundeigentum zu erwerben, verstärkt werden kann. Selbiges gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen und jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde Oberrot bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur bestehend aus Kindergärten und Schule. Die für die Vergabe der Bauplätze beschlossenen Richtlinien lassen sich in jedem Fall einem kommunalpolitischen Ziel zuordnen, das darauf gerichtet ist, die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde Oberrot auch unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit der Einwohner zu fördern.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 19.02.2024 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Oberrot öffentlich bekanntgemacht.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste eintragen lassen. Dies kann per Mail an info@oberrot.de erfolgen sowie telefonisch oder durch persönliche Vorsprache im Rathaus. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.

3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zu einer von der Gemeinde Oberrot festgesetzten Frist bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen können zum Verfahrensausschluss führen. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde Oberrot informiert. Anschließend haben die Bewerber 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 Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze vereinbart die beauftragte Gemeindeverwaltung mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

III. 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 Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium und Bewertungsstichtag ¹	Punkte
1	Anzahl der Kinder	
	Je haushaltsangehörigem, minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt. Es werden dabei maximal drei Kinder berücksichtigt:	
	1 Kind	15 Punkte
	2 Kinder	20 Punkte
	3 Kinder oder mehr	25 Punkte
	<u>Nachweis erforderlich:</u> Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder hervorgehen, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Eine bestehende Schwangerschaft wird als Kind „angerechnet“ (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis in Form einer ärztlichen Bescheinigung ab der 12. Schwangerschaftswoche beizufügen).	Max. 25 Punkte
2	Alter der Kinder	
	Je haushaltsangehörigem, minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt, wird das Alter des Kindes jeweils wie folgt berücksichtigt:	
	< 6 Jahre	15 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 – 18 Jahre	5 Punkte
	<u>Nachweis erforderlich:</u> Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder hervorgehen, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Eine bestehende Schwangerschaft wird als Kind „angerechnet“ (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis in Form einer ärztlichen Bescheinigung ab der 12. Schwangerschaftswoche beizufügen).	Max. 25 Punkte

¹ Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist jeweils 4 Wochen nach Veröffentlichung des Beginns des Bewerbungsverfahrens (Bewerbungsstichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen dem Bewerbungsstichtag und dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Entscheidung über die Zuteilung nicht.“

3	Grad der Behinderung und Pflegegrad	
	Je Grad der Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden und mit Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen:	
	Grad der Behinderung (GdB) von mind. 50 % und/oder Pflegegrad 1 oder 2	10 Punkte
	Grad der Behinderung (GdB) von mind. 80 % und/oder Pflegegrad 3, 4 oder 5	15 Punkte
	<p><i>Hinweis: Eine Kumulation von GdB und Pflegegrad ist nicht zulässig (Beispiel: GdB von 50 % und Pflegegrad von 3 einer Person ergibt Punktezahl von 15).</i></p> <p><u>Nachweis erforderlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grad der Behinderung (GdB): Schwerbehindertenausweis - Pflegegrad: Nachweis über den Pflegegrad (z.B. Bestätigung der Pflegekasse) - Nachweis des Hauptwohnsitzes: Der Nachweis ist durch eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Hauptwohnsitz des Bewerbers als auch eines oder mehrerer Angehörigen hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. 	Max. 25 Punkte
4	Ehrenamtliches Engagement im Katastrophenschutzdienst	
	Für eine Tätigkeit des Bewerbers im ehrenamtlichen Einsatz als aktives Mitglied in einer im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz tätigen Einrichtung, Behörde, Organisation (z.B. Freiwillige Feuerwehr, THW, DLRG, DRK), erhält der Bewerber 20 Punkte.	20 Punkte
	<p><u>Nachweis erforderlich:</u></p> <p><i>Bestätigung der im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz tätigen Einrichtung, Behörde, Organisation über die Tätigkeit des Bewerbers im aktiven ehrenamtlichen Einsatz.</i></p>	Max. 20 Punkte
5	Zeitdauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde	
	Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Oberrot innerhalb der vergangenen fünf Jahre, rückgerechnet ab dem Bewerbungstichtag jeweils 10 Punkte.	10 Punkte
	<p><u>Nachweis erforderlich:</u></p> <p><i>Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung vorzulegen oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i></p>	Max. 50 Punkte

6	Zeitdauer einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde	
	Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Jahr, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Oberrot innerhalb der vergangenen fünf Jahre, rückgerechnet ab dem Bewerbungstichtag seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils 10 Punkte.	10 Punkte
	<p><i>Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/des Arbeitgebers/der selbstständigen oder freiberuflichen Tätigkeit muss in der Gemeinde Oberrot liegen.</i></p> <p><u>Nachweis erforderlich:</u></p> <p><i>Bestätigung des Arbeitgebers über Dauer des Bestehens sowie Art und Umfang des Arbeitsverhältnisses, Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.</i></p>	Max. 50 Punkte
7	Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde	
	Ausübung eines Ehrenamts (Sonderaufgabe) in der Gemeinde.	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit (freiwillige Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit zum Beispiel im sportlichen, kulturellen, sozialen oder karitativen Bereich) des Bewerbers in der Gemeinde Oberrot als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe in einem ortsansässigen, im Vereinsregister eingetragenen Verein (z.B. Vereinsvorstand, Übungsleiter, Jugendtrainer usw.) - Mitgliedschaft in einem Leitungsgremium oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter) - Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation (z.B. Caritas, Diakonisches Werk, Malteser Hilfsdienst, Johanniter, Heilsarmee, Rotes Kreuz, Arbeiterwohlfahrt, Paritätischer Wohlfahrtsverband) - Mitglied des Ortschafts- und/oder Gemeinderats in der Gemeinde Oberrot erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Jahr der Tätigkeit innerhalb der vergangenen fünf Jahre, rückgerechnet ab dem Bewerbungstichtag jeweils 10 Punkte. 	10 Punkte

	<p><u>Nachweis erforderlich:</u></p> <p><i>Bestätigung durch Verein / öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaft / sozial-karitative Organisation / Gemeinde Oberrot über Dauer der Mitgliedschaft bzw. Tätigkeit. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein sind insbesondere erforderlich: Bei Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft ein Auszug aus dem Vereinsregister oder bei Tätigkeit z.B. als Übungsleiter in einem Sportverein der Nachweis durch den Vereinsvorstand. Mehrere Funktionen in einem Verein bzw. einer Organisation, die während derselben Zeitdauer „zeitgleich“ ausgeübt wurden, können nicht addiert werden (Beispiel: Zeitgleiche Mitgliedschaft im Vorstand und Tätigkeit als Übungsleiter eines Sportvereins).</i></p>	<p>Max. 50 Punkte</p>
<p>Erläuterung</p>	<p><i>Alle Ortsbezugskriterien (Ziff. 5– 7) haben bereits für sich betrachtet eine hohe Relevanz zur Erreichung des in der Präambel verfolgten Ziels, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mitunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten. Aufgrund dessen wird den Ortsbezugskriterien vorliegend eine im Vergleich zu den übrigen Kriterien (Ziff. 1 – 4) jeweils höhere maximal erreichbare Punktzahl zugeordnet (jeweils maximal 50 Punkte). Um der Vorgabe der Europäischen Union in den Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017 gerecht zu werden, erfolgt jedoch – mit Blick auf die mit den übrigen Kriterien (Ziff. 1 – 4) maximal zu erreichende Punktzahl von 100 Punkten – bei den Ortsbezugskriterien (Ziff. 6 – 8) eine Deckelung auf eine maximal erreichbare Punktzahl von 100. Somit können bei vollständiger Erfüllung aller Kriterien (Ziff. 1 – 8) insgesamt maximal 200 Punkte erreicht werden.</i></p>	
<p>Auswahl bei Punktgleichheit:</p>		
<p>Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.</p>		

Begriffsbestimmungen:

- *Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem LPartG oder nach ausländischem Recht leben.*
- *Als Kinder im Sinne dieser Vergabekriterien gelten haushaltsangehörige Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres. Auch gelten ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche als Kinder im Sinne dieser Vergabekriterien.*
- *Angehörige (i.S.v. § 15 Abs. 1 Nr. 1 – 8 AO) sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen: Verlobte, Ehegatte oder Lebenspartner, 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 Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).*

IV. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den Musterverträgen der Gemeinde Oberrot. Die Gemeinde Oberrot behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Oberrot zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

V. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Oberrot, 22.02.2024

Gez.
Keilhofer
Bürgermeister

Hinweis:

Die Vergaberichtlinien wurden vom GR der Gemeinde Oberrot in öffentlicher Sitzung am 19.02.2024 beschlossen. Dem Bewertungssystem hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.12.2023 zugestimmt.

Die Vergaberichtlinien wurden im Amtsblatt am 07.03.2024 veröffentlicht und sind somit mit Wirkung vom 07.03.2024 in Kraft getreten.