

Richtlinien der Gemeinde Essingen zur Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken (Bauplatzvergaberichtlinien)

Der Gemeinderat der Gemeinde Essingen hat am 28.10.2021 die folgenden Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Wohnbauplätzen beschlossen:

I. Präambel

Die Gemeinde Essingen 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). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. 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 Essingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Essingen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, 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.

Eine vergünstigte Vergabe von Bauland ist nicht vorgesehen, da die Gemeinde Essingen grundsätzlich dazu verpflichtet ist, die Bauplätze nur zum vollen Wert zu veräußern.

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 Gemeinde Essingen orientieren sich an die EU-Kautelen und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

II. Anwendungsbereich

Die Bauplatzvergaberichtlinien finden Anwendung bei der Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken zur Bebauung mit selbst genutzten Eigenheimen. Keine Anwendung finden sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind von Bauträgern/Investoren bebaut zu werden. Der Gemeinderat entscheidet, für welche Grundstücke die Bauplatzvergaberichtlinien anzuwenden sind.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb oder auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks von der Gemeinde kann aus den Vergaberichtlinien nicht abgeleitet werden.

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Essingen und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
2. **Interessentenliste:** Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung Essingen, Rathausgasse 9, 73457 Essingen schriftlich oder per E-Mail unter gemeinde@essingen.de eintragen lassen.
3. **Bewerbungsverfahren:** Die Interessenten werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung der jeweils baugebietsbezogenen Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollen sich die Bewerber in regelmäßig auf der gemeindlichen Homepage (www.essingen.de) oder im Amtsblatt über den Beginn des Vergabeverfahrens informieren.
4. Die Bewerbungsfrist beginnt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage. Die Frist endet 2 Monate nach ihrer Bekanntmachung um 12 Uhr. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag so endet die Bewerbungsfrist am nächsten Werktag um 12 Uhr.
5. Eine Bewerbung kann auf maximal 3 Grundstücke erfolgen, wobei die Bewerber jeweils die Priorität der Grundstücke (Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3) zu benennen haben.
6. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bewerben. Das auszufüllende Formular wird von Seiten der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Ein Nachreichen von Unterlagen nach Ablauf der Bewerbungsfrist ist nicht möglich. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
Bei der Abgabe einer Bewerbung sind bis spätestens zum Ende der Bewerbungsfrist folgende Nachweise einzureichen:
 - erweiterte Meldebescheinigungen der Bewerbenden
 - ärztliche Bescheinigung bei Vorliegen einer Schwangerschaft
 - evtl. Bescheinigung des Behindertenausweises bzw. Bescheinigung bei Vorliegen einer Pflegestufe
 - Bescheinigung über ein ausgeübtes Ehrenamt
7. Mit der Abgabe der Bewerbung um einen Bauplatz willigen die Bewerber ein, dass die Gemeinde Essingen die personenbezogenen Daten für die Dauer des Vergabeverfahrens verarbeiten und speichern darf. Dies schließt auch das Einverständnis ein, dass der Gemeinderat nichtöffentlich Kenntnis von der Bewerberliste und der geplanten Zuteilung erhält.
8. 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.
9. 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 informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, welche Bauplatzwünsche sie haben. Die Bauplätze werden entsprechend der absteigenden Reihenfolge nach den Wün-

schen der Bewerber vergeben.

Nach fruchtlosem Ablauf der 14-Tage-Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.

10. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze (ohne Namensnennung). Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
11. Sofern nach der Beschlussfassung des Gemeinderats über die Zuteilung der Wohnbaugrundstücke ein Bewerber ausscheidet oder ausgeschlossen wird, wird das Grundstück an den Bewerber mit der nächsthöchsten Punktezahl aus der Warteliste vergeben.
12. Liegen weniger Bewerbungen als Bauplätze vor, finden Vergaberichtlinien mit ihren Punkten dennoch Anwendung, um die Reihenfolge der Bewerber bestimmen zu können. Die restlichen Wohnbaugrundstücke, die nach der ersten offiziellen Bewerbungsrunde noch zum Verkauf anstehen, werden nach Reihenfolge des Eingangs der Bewerbung zugeteilt.
13. Bewerbern, welche Grundstücke in das Baugebiet eingebracht haben und die aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes haben, werden die Bauplätze vorab, außerhalb dieses Verfahrens zugeteilt.

IV. Zugangsvoraussetzungen

1. Bewerben können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige, natürliche Personen. Ein Bewerber kann, auch zusammen mit anderen Bewerbern, jeweils nur eine Bewerbung abgeben und auch nur einen Bauplatz erhalten. Bei einer gemeinsamen Bewerbung von mehreren Personen, müssen alle Teile Miteigentum am Baugrundstück erwerben. Bewerben sich auf ein Baugrundstück zur Bebauung mit einem Doppelhaus oder Zweifamilienhaus zwei Bewerber bzw. zwei Bewerberpaare, so werden die Punkte der Bewerber aufsummiert.
2. Bewerben können sich nur Personen, die in den letzten 15 Jahren noch keinen Bauplatz von der Gemeinde Essingen erhalten haben.
3. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Beurkundung des Notartermins ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
4. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das erstellte Wohngebäude nach Bezugsfertigstellung für die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst zu bewohnen. Bei mehreren Wohnungen innerhalb des Gebäudes, muss die Hauptwohnung vom Erwerber mit Hauptwohnsitz selbst bewohnt werden.
5. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber bereits Eigentümer eines bebauten Wohnbaugrundstücks oder eines unbebauten aber bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Essingen ist.
6. Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist mittels einer Bankbestätigung vor Abschluss des Notartermins nachzuweisen.

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 Bau-
platz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG, gleichgeschlechtliche Ehe	5 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	bei 1 Kind	5 Punkte
	bei 2 Kinder	10 Punkte
	bei 3 Kinder	15 Punkte
	bei 4 und mehr Kinder	20 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	
	< 6 Jahre	15 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 – 18 Jahre	5 Punkte
		max. 50 Punkte
1.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
		max. 15 Punkte
1.5	Eigentum und Vermögen	
	Der Bewerber besitzt:	
	eine Eigentumswohnung	0 Punkte
	keine Eigentumswohnung / kein Wohneigentum	20 Punkte
	Soziale Kriterien	max. 110 Punkte
2.	Ortsbezugs-kriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend / 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	max. 30 Punkte
	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)	
2.2	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Der Bewerber (Alleinstehend / Paare) erhalten insgesamt 10 Punkte, wenn Verwandtschaft in gerader Linie in Essingen wohnhaft ist.	10 Punkte
2.3	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend / 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 3 Punkte.	max. 30 Punkte
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	
2.4	Ehrenamtliches Engagement	
	Ausübung einer aktiven ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde	
	Für eine aktive ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied in einem kommunalpolitischen Gremium der Gemeinde Essingen • Mitglied der aktiven freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Essingen • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein oder in einer örtlichen Ortsgruppe, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitative Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)	max. 40 Punkte
	Über die Art und Dauer der Ausübung ist bei allen ehrenamtlichen Tätigkeiten ein Nach-	

weis beizufügen (bescheinigt durch den Vorsitzenden/Vorstand). Als ehrenamtliche Tätigkeiten bei einem im Vereinsregister eingetragenen Verein gilt nur die:	
<ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeit als Mitglied in einem satzungsgemäßen Vorstand (Auszug aus Vereinsregister beifügen) oder • Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 	
Ortsbezugskriterien	max. 110 Punkte

3.	Auswahl bei Punktgleichheit
	<p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der</p> <ul style="list-style-type: none"> • die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist. <p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahl und die gleiche Anzahl der minderjährigen Kinder vorweisen, kommt</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Losverfahren zum Zuge.

VI. Sicherung des Förderzwecks und Inhalt des Kaufvertrages

1. Der Inhalt des Grundstückskaufvertrag richtet sich nach den kommunalen Musterverträgen. Die Gemeinde Essingen bestimmt beim Verkauf von Wohnbaugrundstücken den Notar und 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. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 4 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags bezugsfertig herzustellen (Bauverpflichtung). Als Baubeginn gilt die Genehmigung des Bauvorhabens und der Aushub der Baugrube. Das Baugrundstück darf nicht vor Bezugsfertigstellung veräußert werden.
3. Der Erwerber verpflichtet sich im Kaufvertrag, das erstellte Wohngebäude bzw. mindestens die Hauptwohnung nach Bezugsfertigstellung für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahre selbst zu beziehen und zu bewohnen oder von Personen bewohnen zu lassen, die mit dem Erwerber in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind. Wohnungs- und Teileigentumseinheiten dürfen nicht vor Ablauf von 5 Jahren nach Bezugsfertigstellung veräußert werden.
4. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Essingen für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung (VI Nr. 2) und Wohnverpflichtung (VI Nr. 3) und Veräußerungsbeschränkung (VI Nr. 2 und 3) ein Wiederkaufs- und Rücktrittsrecht bzw. eine Konventionalstrafe im Kaufvertrag einräumen.
Bei Ausübung des Wiederkaufs- und Rücktrittsrechts wird der bezahlte Kaufpreis einschließlich evtl. Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach BauGB und KAG erstattet. Eine Verzinsung des Kaufpreises und der Ablösebeträge finden nicht statt. Für baurechtlich genehmigte Baulichkeiten ist der vom Gutachterausschuss Aalen-Essingen zu ermittelnde Schätzwert nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu vergüten.
5. Bei Verstößen gegen die Wohnverpflichtung (VI Nr. 3) wird eine Konventionalstrafe in Höhe von 50 % des Bauplatzpreises (inkl. Erschließung, jedoch ohne weitere Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, etc.)), wobei sich der Betrag je vollem ununterbrochenen Jahr der Eigennutzung um je 1/5 reduziert, fällig. Die Gemeinde Essingen behält sich vor, von einer Konventionalstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (berufsbedingter großer örtlicher Wegzug, Todesfall, Scheidung oder andere Härtefälle) begründet ist.

6. Bei Verstößen gegen die Veräußerungsbeschränkung (VI Nr. 2 und 3) steht der Gemeinde Essingen das Recht zu, anstelle der Ausübung eines Wiederkaufsrechts eine sofort fällige Konventionalstrafe in Höhe von 50 % des Bauplatzpreises (inkl. Erschließung, jedoch ohne weitere Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, etc.)) zu verlangen.
7. Werden falsche oder unvollständige Angaben im Bewerbungsbogen erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine Konventionalstrafe in Höhe von 50 % des Bauplatzpreises (inkl. Erschließung, jedoch ohne weitere Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, etc.)) fällig.

VII. Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinien treten mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Essingen, den 05.11.2021

Wolfgang Hofer
Bürgermeister