Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Pliezhausen für Wohnbaugrundstücke

vom 17. März 2020

Entwurf

Gemeinde Pliezhausen
Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen
Tel. 07127/977-0
Fax. 07127/977-160
bauplatz@pliezhausen.de
www.pliezhausen.de

Die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen nach öffentlicher Vorberatung durch die Ortschaftsräte von Dörnach, Gniebel und Rübgarten in öffentlicher Sitzung am 17. März 2020 beraten und beschlossen. Sie tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen in Kraft.

Pliezhausen, den

_____
Christof Dold
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen und somit Inkrafttreten am _____.

Entwurf

Inhaltsübersicht

I. Präambel	4
II. Anwendungsbereich	6
III. Vergabeverfahren	7
IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen	9
V. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung	12
VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks	17

Entwurf

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Eventuell gewählte männliche Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

I. Präambel

Die Gemeinde Pliezhausen setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, in allen Teilorten die hohe Lebensqualität und die geschaffene hervorragende Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Pliezhausen. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Ein solcher kann auch nicht aus dieser Vergaberichtlinie abgeleitet werden. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens stellt die Gemeinde mit dieser Vergaberichtlinie daher Bauplatzvergabekriterien auf, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zum Bürger Außenwirkung entfaltet.

Die Gemeinde Pliezhausen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Einwohnerschaft der Gemeinde zu stärken und zu festigen, mithin die Schaffung und den Erhalt sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen, das örtliche Wohngefüge soll möglichst bewahrt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch - BauGB). Daher soll auch der private Wohnungsbau, insbesondere von Familien mit (mehreren) Kindern, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert werden (§ 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

Entwurf

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 Pliezhausen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Es soll damit auch die Attraktivität, die Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde gesichert und gestärkt werden. Gleichzeitig sind die EU-Grundfreiheiten (der Freizügigkeit, der Arbeitnehmerfreizügigkeit, der Niederlassungsfreiheit sowie der Dienstleistungsfreiheit und des freien Kapitalverkehrs) im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zu gewährleisten.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Pliezhausen wird geprägt von einer Vielzahl an Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Personen, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe, satzungsmäßige Funktion) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Organisation, die in der Gemeinde Pliezhausen ihren Sitz oder einen wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkt hat, als Mitglied des Gemeinderats und / oder der Ortschaftsräte und / oder als ehrenamtlicher Ortsvorsteher 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 (satzungsmäßiger Funktionsträger) 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. Rechtlich unselbstständige Ortsgruppen und Ortsvereine mit Sitz in der Gemeinde Pliezhausen von Hilfsorganisationen oder eingetragenen Vereinen (z.B. Schwäbischer Albverein, Deutsches Rotes Kreuz) werden eingetragenen Vereinen gleichgestellt. Berücksichtigt werden nur Ehrenämter in Vereinen, die als gemeinnützig im Sinne von § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt sind. Als kirchliche oder religiöse Organisationen gelten solche nach § 54 AO, zudem Religionsgemeinschaften, die nicht als Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts gelten, aber als gemeinnützig im Sinne von § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO anerkannt sind.

Entwurf

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 Pliezhausen setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

II. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken zur Selbstnutzung, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können, durch die Gemeinde. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen 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, in den Ortsteilen Dörnach, Gniebel und Rübgarten nach vorheriger Anhörung des jeweiligen Ortschaftsrats (§ 70 Abs. 1 Satz 2 GemO).

Entwurf

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats wird diese Vergaberichtlinie im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen öffentlich bekanntgemacht. Sie tritt damit in Kraft. Zudem wird sie auf der Internetseite der Gemeinde Pliezhausen eingestellt.

2. Bis zum Ausschreibungsbeginn des jeweiligen Vergabeverfahrens im Amtsblatt können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung, Bau- und Liegenschaftsverwaltung, eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats über die Anwendung der Vergaberichtlinie, die Kaufpreise und weitere Vertragsbedingungen (vgl. hierzu VI.) über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.

3. Alle Bewerber können sich in Schriftform (§ 126 BGB) bis zum Ende der Bewerbungsfrist unter Verwendung der von der Gemeindeverwaltung bereitgestellten Formulare bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Auf Verlangen sind bis zum Ende der Bewerbungsfrist geeignete Nachweise vorzulegen. Bei Ablauf der Bewerbungsfrist unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Sollten nach Abschluss des Vergabeverfahrens unrichtige Angaben auffallen, steht der Gemeinde das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Sobald mit der Errichtung eines Bauvorhabens begonnen wurde, steht der Gemeinde für diesen Fall ein Wiederkaufsrecht in Höhe von 95 % des Verkehrswertes zu. Mit der Abgabe der Bewerbung gelten die Bestimmungen dieser Vergaberichtlinie und die sonstigen vom Gemeinderat für das jeweilige Vergabeverfahren beschlossenen Rahmenbedingungen (wie Grundstückskaufpreis, Bau- und Bezugsverpflichtungen) als akzeptiert und anerkannt. Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf und Bauvorhaben) nachweist (mindestens 400.000 EUR).

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 von der Gemeinde

Entwurf

informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich in Textform zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren in der Form, dass ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge die zum Zuge kommenden Bewerber einen Bauplatz entsprechend ihres Wunsches zugeteilt bekommen. Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist. Bei weiterhin bestehender Punktegleichheit entscheidet das Los. Dies gilt sowohl für die Wahl des Bauplatzes als auch für die Frage, wer von mehreren Bewerbern einen Bauplatz zugeteilt bekommt. Sofern einer oder mehrere Wunschplätze bei Erreichen der Platzzahl des betroffenen Bewerbers bereits an höherrangig platzierte Bewerber vergeben wurden, besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Wunschplatzes. Der betroffene Bewerber kann daraufhin einen freien Platz auswählen oder seine Bewerbung zurückziehen. Die Zuteilung kann anstelle eines schriftlichen Verfahrens in Form eines Zuteilungstermins durchgeführt werden, an dem die zum Zuge kommenden Bewerber zugegen sein oder sich durch Vollmacht mit Handlungsanweisung vertreten lassen müssen.

6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge. Erfolgt der Vertragsabschluss durch Verschulden des Bewerbers nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zusendung des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar, gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den so freigewordenen Bauplatz anderweitig vergeben.

7. Sofern die Gemeinde für die Bauplatzvergabe ein EDV-gestütztes Vergabeverfahren durchführt, sind Bewerbungen nur über dieses System möglich. Die Gemeinde ist zur Entgegennahme sonstiger Bewerbungen und deren Einpflegen in die Softwarelösung nicht verpflichtet. Sofern aus technischen und / oder rechtlichen Gründen bei der softwaregebundenen Vergabe Abweichungen von den vorgenannten Verfahrensschritten oder Formerfordernissen notwendig sind, gelten diese als von den Bewerbern mit Abgabe der Bewerbung akzeptiert und anerkannt.

8. Die Bewerber willigen mit der Abgabe einer Bewerbung ein, dass neben der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat und ggf. der nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung zu beteiligende Ortschaftsrat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangen.

Entwurf

IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen

1. Zugang zum Vergabeverfahren finden nur Bewerbungen volljähriger, natürlicher Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Als maßgebliche Grenze gilt hierfür ein selbstgenutzter Anteil von mindestens 50 % der Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes.

2. Ebenfalls bewerben können sich Ehepaare, Lebenspartnerschaften, Paare im Sinne der Ziffer 5, sonstige Paare und Bauherrengemeinschaften (z.B. Bewerber und deren Eltern zur Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses) zur Errichtung eines selbstgenutzten Eigenheims im Sinne der Ziffer 1.

3. Personen, die in der Gemeinde Pliezhausen oder den angrenzenden Gemeinden (Walddorfhäslach, Neckartenzlingen, Reutlingen, Kirchentellinsfurt, Tübingen und Dettenhausen) über Grundeigentum verfügen, das nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann, sind von der Bewerbung ausgeschlossen. Dies umfasst Grundeigentum in Gebieten nach §§ 2, 3, 4, 4a, 5, 6 und 6a BauNVO (in unbeplanten Gebieten in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) und § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

4. Der Ausschluss nach Ziffer 3 umfasst auch Personen, im Eigentum deren Eltern oder eines Elternteils entsprechende Grundstücke in der Gemeinde Pliezhausen stehen, sofern die Anzahl der Grundstücke der Anzahl der Kinder der Eltern oder des Elternteils mindestens gleichkommt oder diese übersteigt. Der Ausschluss tritt nicht ein bei Eigenbedarf der Eltern oder des Elternteils an einem der Grundstücke, sofern diese sich verpflichten, im Falle der Vergabe eines Baugrundstücks an den oder die betroffenen Bewerber das vorbezeichnete Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsschluss mit den Bewerbern mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu bebauen und die Anzahl der Grundstücke nach rechnerischem Abzug dieses Grundstücks der Anzahl der Kinder nicht mehr mindestens gleichkommt. Diese Verpflichtung wird mit einem grundbuchrechtlich gesicherten Ankaufsrecht zum jeweiligen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ankaufs für die Gemeinde bewehrt. Im Einzelfall kann der Gemeinderat die Frist für die vorbezeichnete Baupflicht angemessen verlängern, sofern eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren unzumutbar wäre. Mit der Bauverpflichtung wird die Verpflichtung verbunden, innerhalb von 3 Jahren ab Beginn der Baufrist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

Entwurf

5. Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, deren Ehe- oder Lebenspartner über Eigentum an Grundstücken nach Ziffer 3 in der Gemeinde Pliezhausen oder den angrenzenden Gemeinden (Walddorfhäslach, Neckartenzlingen, Reutlingen, Kirchentellinsfurt, Tübingen und Dettenhausen) verfügt, sofern die jeweiligen Partner nicht nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren und Lebenspartnern tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung nach Ziffern 3 und 4 auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach
§ 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden. Der Ausschluss tritt auch ein bei gemeinsamer Bewerbung von sonstigen Paaren (die nicht Ehepaare, Lebenspartner oder Paare im vorstehenden Sinne sind) und Bauherrengemeinschaften, für den Eintritt des Ausschlusses reicht es aus, wenn mindestens ein Mitbewerber über entsprechendes Grundeigentum verfügt.

6. Im Falle der gemeinschaftlichen Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften, Paaren im Sinne von Ziffer 5 sowie in sonstigen Konstellationen (sonstige Paare, Bauherrengemeinschaften etc.), wird zur Voraussetzung gemacht, dass alle Bewerber Miteigentum erwerben müssen. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in dem gemeinsamen Antrag aufgeht.

7. Personen, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrunde liegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

8. Als Vermögen im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten Miteigentumsanteile der Bewerber an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, Kunstgegenstände, Schmuck und sonstiges Anlagevermögen. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 20.000 Euro liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem

ENTWURF

Zeitwert zu beurteilen. Maßgeblicher Zeitpunkt ist das Datum der Bewerbung. Vorhandene Verbindlichkeiten sind vom Vermögen in Abzug zu bringen.

9. Als Einkommen gilt der Gesamtbetrag aller Einkünfte der Bewerber; der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung etc. für die drei dem Jahr der Vergabe vorausgegangenen Kalenderjahre nachzuweisen. Bei über die Jahre differierenden Beträgen wird der Durchschnittswert zum Ansatz gebracht.

10. Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab dem 4. Schwangerschaftsmonat. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

11. Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem eingetragenen oder gleichgestellten Verein sind zusätzlich erforderlich bei:

- Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft: Auszug aus dem Vereinsregister

- Tätigkeit als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. Trainer Sportverein, Dirigent Musikverein, Bereitschaftsleiter in einer örtlichen Rettungsdienstorganisation etc.):

Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).

Für die Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Organisation ist eine Bescheinigung der Organisation vorzulegen, aus der auch hervorgehen muss, dass die Organisation die in der Präambel (I.) beschriebenen Voraussetzungen erfüllt.

12. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Kumulierung von Punktzahlen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.

Entwurf

V. Vergabekriterien und 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 vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz auswählen. Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist. Bei weiterhin bestehender Punktegleichheit entscheidet das Los. Dies gilt sowohl für die Wahl des Bauplatzes als auch für die Frage, wer von mehreren Bewerbern einen Bauplatz zugeteilt bekommt.

1. Soziale Kriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.1	Einkommen der Bewerber niedriger als das aktuelle durchschnittliche Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde Pliezhausen nach Erhebung durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg; bei Ehepaaren, Lebenspartnerschaften oder Paaren (gemäß IV. Ziffer 5) als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Es gilt zudem ein oberer Kappungsbetrag in Höhe eines Einkommens von 51.000 € bzw. des doppelten Betrags, jeweils zum Zeitpunkt der Vergabe hochgerechnet anhand der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens. Zur Obergrenze ist ein gleichermaßen hochgerechneter Freibetrag in Höhe des jeweils aktuellen Kinderfreibetrags (Kinderfreibetrag + Freibetrag für Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf der Kinder) je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.	5 Punkte
1.2	Vermögen der Bewerber geringer als 75.000 EUR Vermögen der Bewerber geringer als 40.000 EUR	2 Punkte 5 Punkte
1.3	Familienstand der Bewerber - Alleinstehend - Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG oder ausländischem Recht, Paare im Sinne von IV. Ziffer 5	 0 Punkte 6 Punkte

Entwurf

1.4	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigen Kinder - 1 Kind - 2 Kinder - 3 und mehr Kinder	 6 Punkte 12 Punkte 18 Punkte
1.5	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigen Kinder - < 6 Jahre - 6-10 Jahre - 11-18 Jahre	 18 Punkte 12 Punkte 9 Punkte pro Kind, max. 54 Punkte
1.6	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen - mind. Grad der Behinderung von 50 oder Pflegegrad 1 oder 2 - mind. Grad der Behinderung von 70 oder Pflegegrad 3 - mind. Grad der Behinderung von 80 und höher oder Pflegegrad 4 oder 5	 6 Punkte 12 Punkte 18 Punkte max. 18 Punkte
1.7	Eltern oder Großeltern werden in das zu erbauende Wohngebäude aufgenommen (Mehrgenerationenwohnen)	18 Punkte, nur bei gemeinsamer Bewerbung als Bauherrengemeinschaft

Entwurf

1.8	Der Haushalt der Bewerber verfügt* bereits über Wohneigentum von angemessener Größe. In Anlehnung an §§ 11 Abs. 2 Nr. 1, 15 Abs. 4 LWoFG i.V.m. Abschnitt A Nr. 3 VwV-Wohnungsbau BW 2018 / 2019 und Teil 3 Nr. 3 lit. a) DH-LWoFG, Stand 31.07.2010, gilt als angemessener Wohnraum: - mind. 45 qm für die Nutzung durch eine Person, - mind. 60 qm mit mind. zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen, - mind. 75 qm mit mind. drei Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen, - mind. 90 qm mit mind. vier Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen, - mind. 105 qm mit mind. fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen. Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm und einen weiteren Wohnraum, wobei auch in absehbarer Zeit hinzukommende Haushaltsangehörige (z.B. bei zu erwartenden Geburten ab dem 4. Schwangerschaftsmonat) zu berücksichtigen sind.	minus 25 Punkte; der Malus wird nicht in Abzug gebracht bei Übernahme einer Veräußerungsverpflichtung des vorhandenen Wohneigentums bis spätestens zur Bezugsfertigkeit des neu zu erstellenden Wohnraums auf dem zu erwerbenden Bauplatz.
1.9	Der Haushalt der Bewerber verfügt* derzeit nicht über Wohnraum von angemessener Größe nach 1.8.	15 Punkte

*Als verfügbarer Wohnraum gilt jeglicher im Eigentum der Bewerber stehender Wohnraum. Miteigentumsanteile an Wohnraum, der den Bewerbern zusammen mit Dritten (Nichtbewerbern) gehört, werden erst ab einem Anteil von mindestens 50 % berücksichtigt.

Entwurf

2. Ortsbezugskriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit oder einer Erwerbstätigkeit als Beamter in der Gemeinde; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte
2.3	Zeitdauer seit Ausübung einer Tätigkeit als Gewerbetreibender, Freiberufler, Geschäftsführer und / oder Teilhaber eines Unternehmens, oder Arbeitgeber (mind. 3 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) mit Hauptsitz in der Gemeinde; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte
2.4	Ehrenamtliches Engagement der Bewerber in der Gemeinde - aktive Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr - Mitgliedschaft im Gemeinderat und / oder Ortschaftsrat - Tätigkeit als ehrenamtlicher Ortsvorsteher (sofern nicht gleichzeitig Mitglied im Gemeinderat und / oder Ortschaftsrat) - ehrenamtliche Tätigkeit in einem eingetragenen oder einem solchen gleichgestellten Verein als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter - ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Einrichtung mit Sitz oder wesentlichem Tätigkeitsschwerpunkt in der Gemeinde (z.B.	4 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr der Tätigkeit in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 40 Punkte. Die Punktzahl ermäßigt sich um die Hälfte, wenn die jeweilige Tätigkeit im vorgenannten Zeitraum ausgeübt, zwischenzeitlich aber aufgegeben wurde.

Entwurf

	aktiver Einsatzdienst als Helfer-vor-Ort in einer Rettungsdienstorganisation, Tätigkeit im Organisationsteam des Freundeskreises Asyl) - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchenleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis) Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte). Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bepunktete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.	

4. Gewichtung der Kriterien

Je Kriteriengruppe können maximal folgende Punktzahlen in Anrechnung gebracht werden:

1. Soziale Kriterien max. 100 Punkte

2. Ortsbezugskriterien max. 100 Punkte

Entwurf

VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

1. Bauverpflichtung

Festlegung der Frist durch den Gemeinderat je Vergabeverfahren in Abhängigkeit von den aktuellen Gegebenheiten (Dauer Baugenehmigungsverfahren, Auslastung Baufirmen etc.). Zur Erfüllung der Bauverpflichtung ist die bezugsfertige Erstellung des Wohngebäudes erforderlich. Die bloße Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden genügt zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht.

2. Bezugsverpflichtung

Es wird eine Bezugsverpflichtung von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit des zu erstellenden Objekts für alle Personen, die Grundlage und Bestandteil der Vergabe waren, vereinbart. Für Kinder gilt die Bezugsverpflichtung nur bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres. Sollte wegen Arbeitslosigkeit, berufsbedingter großer örtlicher Veränderung, Scheidung oder Krankheit die Bezugsverpflichtung ganz oder teilweise nicht erfüllt werden können, ist die Gemeinde verpflichtet, einen Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts (siehe Ziffer 3) angemessen zu prüfen. Im Todesfall ist die Gemeinde verpflichtet, auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts zu verzichten.

3. Bewehrung

Die Bauverpflichtung wird bis zum Baubeginn (i.S. von § 59 LBO) mit einem Rücktrittsrecht und nach Baubeginn mit einem Wiederkaufsrecht für die Gemeinde zu 95 % des jeweiligen Verkehrswerts des Objektes gesichert. Im Falle des Fristablaufs für die Bauverpflichtung ist die Gemeinde nach Baubeginn verpflichtet, nach den Umständen des Einzelfalls angemessen zu prüfen, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Erhebung einer Vertragsstrafe von bis zu 20.000 EUR als milderes Mittel zu prüfen. Die Bezugsverpflichtung wird ebenfalls mit einem Wiederkaufsrecht für die Gemeinde zu 95 % des jeweiligen Verkehrswerts des Objektes gesichert. Die Veräußerungsverpflichtung nach dem Vergabekriterium Nr. 1.8 wird mit einem Ankaufsrecht zum Verkehrswert für die Gemeinde gesichert.

Entwurf

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Vergabe der Grundstücke nach dieser Vergaberichtlinie wird vom Gemeinderat vor Einleitung des jeweiligen Vergabeverfahrens beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

5. Vorkaufsrecht für die Gemeinde

Es wird ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Gemeinde innerhalb von 12 Jahren ab Kaufvertragsabschluss vereinbart und dinglich gesichert.

Entwurf