

Bauplatzvergabekriterien der Stadt Gaildorf

I. Präambel

Die Stadt Gaildorf 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 Stadt Gaildorf bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Gaildorf 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, sozial-karitativen, kirchlichen oder gemeindlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, 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 in gewählter Funktion berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

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 Stadt Gaildorf 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 Stadt Gaildorf bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur bestehend aus Kindergärten und Schulen. 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 Stadt Gaildorf auch unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit der Einwohner zu fördern.

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 Gaildorf setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Gaildorf kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 25. Mai 2022 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Gaildorf und der Gaildorfer Rundschau öffentlich bekanntgemacht.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste unter <https://www.gaildorf.de/de/Bauen-in-Gaildorf/Baugebiete> oder direkt über die Homepage <https://www.baupilot.com/> registrieren. 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 Stadt Gaildorf festgesetzten Frist unter Verwendung eines von der Stadt erstellten Bewerbungsbogens bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung 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 Stadt Gaildorf 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 Stadt 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 Stadtverwaltung 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	Punktzahl	
1.	Soziale Kriterien		
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach dem Einkommen		
	Einkommen		
	Alleinstehend	Paare	
	> 40.000 €	> 80.000 €	0 Punkte
	< 40.000 €	< 80.000 €	5 Punkte
	< 30.000 €	< 60.000 €	10 Punkte
			max. 10 Punkte
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien		
1.2.1	Familienstand		
	Alleinstehend		0 Punkte
	Paar (seit 2 Jahren selbe Meldeadresse)		3 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft		5 Punkte
			max. 5 Punkte
1.2.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder		
	1 Kind		4 Punkte
	2 Kinder		8 Punkte
	3 Kinder		12 Punkte
	4 und mehr Kinder		16 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).		
			max. 16 Punkte
1.2.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder		
	< 6 Jahre		14 Punkte
	6 bis 10 Jahre		8 Punkte
	11 bis 18 Jahre		6 Punkte
			max. 56 Punkte
1.2.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen		
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegestufe 1, 2 oder 3		4 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegestufe 4 oder 5		9 Punkte
	Eine Bescheinigung oder ein Behindertenausweis ist vorzulegen.		
			max. 13 Punkte
Soziale Kriterien (50 %)			max. 100 Punkte

2.	Ortsbezugskriterien	
2.1	Zeitdauer des Wohnsitzes der Bewerber in der Gemeinde	
	<p>Bewerber erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 4 Punkte. Berücksichtigt werden auch Zeiten einer früheren Ortsansässigkeit in der Gemeinde innerhalb der letzten 15 Jahre vor einer Bewerbung. Pro Jahr einer früheren Ortsansässigkeit erhält der Bewerber 1,3 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes oder eines früheren Wohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten Lebenspartnern und Paaren werden kumuliert berücksichtigt.</p>	max. 40 Punkte
2.2	Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	<p>Bewerber die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für diese Tätigkeit 15 Punkte unabhängig von der Dauer der Tätigkeit. Ehegatten, Lebenspartner und Paare werden kumuliert berücksichtigt.</p>	max. 30 Punkte
	<p>Bei Selbständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Gemeinde liegen. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.</p>	
2.3	Ehrenamtliches Engagement	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt Gaildorf, z.B. als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr, oder einer anderen Rettungseinrichtung („Blaulichtfraktion“) • geschäftsführender Vorstand oder ehrenamtlich Tätiger in gewählter Funktion in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitative Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat, Organist) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 3 Punkte. Engagement von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren oder mehrere Tätigkeiten werden kumuliert berücksichtigt.</p> <p>Auch Mitglieder eines gemeinnützigen Gaildorfer Vereins erhalten einmalig 2 Punkte.</p> <p>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit oder eine Mitgliedschaft im Verein ist ein Nachweis erforderlich, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auszug aus Vereinsregister oder ▪ Nachweis durch den Vereinsvorstand 	max. 30 Punkte
Ortsbezugskriterien (50 %)		max. 100 Punkte

3.	Auswahl bei Punktgleichheit
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die höchste Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist.

IV. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den Musterverträgen der Stadt Gaildorf. Die Stadt Gaildorf 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 Stadt Gaildorf zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.