

Gemeinde Allmannsweiler



Bauplatzvergabeverfahren

Baugebiet „Sandgrubäcker III“



I. Allgemeine Hinweise:

1. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen und weiblichen Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

2. Die in den Planunterlagen ausgewiesenen Angaben zu den Grundstücksgrößen können gegebenenfalls, nach der Vermessung, von der tatsächlichen Grundstücksgröße abweichen.

3. Bauleitpläne der Gemeinde Allmannsweiler (Bebauungspläne / Flächennutzungsplan) und Satzungen nach dem BauGB werden im Rathaus Allmannsweiler, Buchauer Str. 2, 88348 Allmannsweiler während der Öffnungszeiten bereitgehalten. Jeder Interessierte kann kostenlos Einsicht nehmen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auskünfte und Mehrfertigungen sowie Auszüge in Papierform oder digitaler Form erhalten Sie gegen Gebühr beim Bürgermeisteramt Tel. 07582-91333 oder Mail: info@allmannsweiler-bc.de

4. Die Vergabekriterien (siehe Anlage „Bauplatzvergabekriterien „Sandgrubäcker III“) der Gemeinde Allmannsweiler gelten ausschließlich für die Vergabe und den Verkauf von Bauplätzen im rechtsgültigen Bebauungsplan „Sandgrubäcker III“.

5. Von den 21 verfügbaren Bauplätzen werden, im Jahr 2024, 5 Plätze verkauft. Die restlichen Bauplätze werden zu einem späteren noch nicht festgelegten Zeitpunkt veräußert.

6. Die Entscheidung über die Anwendung der Vergabekriterien, sowie die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgt jeweils durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

7. Die Veräußerung der Wohnbaugrundstücke erfolgt zum vollen Wert (Verkehrswert) und nicht subventioniert.

8. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Allmannsweiler besteht nicht und kann auch aus diesen Vergabekriterien nicht abgeleitet werden.

5. Jeder Bewerber kann die Bewerbung zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens kostenlos zurückziehen.

6. Unvollständige Unterlagen führen zur Nichtanrechnung der jeweiligen Punkte, falsche Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Unterlagen können bis zum Ende der Bewerbungsfrist nachgeieicht werden.

7. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag). 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 dessen 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.

II. Zielsetzung:

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

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung der Bauplatzvergabekriterien das Ziel, im Interesse der Entwicklung der örtlichen Sozialstruktur auf die Vergabe der Bauplätze einzuwirken. Dies ist Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG), Art. 71 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg (LV). In diesem Sinne kann insbesondere auch die Ortsverbundenheit der Gemeindeeinwohner ein für den Bestand und die Entwicklung der kommunalen Gemeinschaft bedeutsamer Faktor sein, der durch die Möglichkeit, in der Gemeinde Grundeigentum zu erwerben, verstärkt werden kann. Selbiges gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur bestehend aus Kindergärten und Schulen. Die Kriterien lassen sich dem kommunalpolitischen Ziel zuordnen, das darauf gerichtet ist, die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde auch unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit der Einwohner zu fördern.

Die örtliche Gemeinschaft lebt vom engen Zusammenhalt der Generationen. Eltern unterstützen am Ende ihres Berufslebens ihre Kinder bei der Betreuung der Enkel. Dafür werden die Eltern im späteren Alter von ihren Kindern unterstützt und versorgt. Die Herausforderungen des modernen Berufslebens mit Kinderbetreuung, sowie der Seniorenversorgung werden durch diesen gelebten Generationen-Zusammenhalt gemeistert. Deshalb sollen junge Familien dabei unterstützt werden, wieder in ihre Heimatgemeinde und damit in die Nähe ihrer Eltern zurückzukehren.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Allmannsweiler 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.

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 Allmannsweiler setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

III. Antragsberechtigter Personenkreis:

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Die Hauptwohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden.

2. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz können einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch eheähnliche Lebensgemeinschaften. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Gemeinde werden.

3. Nicht antragsberechtigt sind:

a) Bewerber, die bereits innerhalb der letzten 15 Jahre (Stichtag Bewerbungsfristende) 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 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 zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

b) Der oder die Bewerber sind, innerhalb der Europäischen Union, Eigentümer eines bereits bebaubaren Grundstücks.

c) Juristische Personen, Bauträger, Firmen die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen, die als Kapitalanleger und Bauträger agieren, sind von der Vergabe ausgeschlossen.

IV. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks:

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

1. Der Bewerber hat das Baugrundstück nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu bebauen.

2. Für das Baugrundstück wird ein Baugebot laut § 176 Baugesetzbuch von drei Jahren auferlegt.

3. Der Bewerber verpflichtet sich weiter, sein Bauvorhaben nach Fertigstellung selbst zu beziehen und auf die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung selbst zu bewohnen. Innerhalb der Frist von 10 Jahren ab Einzug, darf das Bauvorhaben weder verkauft noch eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt werden.

Diese vorgenannten Verpflichtungen werden durch entsprechende vertragliche Regelungen gesichert und bei Zuwiderhandlung sanktioniert (Selbstnutzungsverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe).

V. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 08.04.2024 werden die Informationen zum Verfahren und die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Allmannsweiler am 12.06.2024 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bis zum Ausschreibungsbeginn konnten sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung Allmannsweiler, Buchauer Str. 2, 88348 Allmannsweiler, email: info@allmannsweiler-bc.de eintragen lassen. 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 zum 12. Juli 2024 um 24 Uhr** bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung 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 der Bewerbung wertet die Gemeindeverwaltung die 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 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 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 und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.