

Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Graben-Neudorf

Die nachfolgenden Leitlinien gelten bei dem Verkauf von Bauplätzen für Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Doppelhaushälften, soweit der Gemeinderat nichts Abweichendes beschließt. Das Verfahren gestaltet die Verwaltung auf der Grundlage der nachfolgenden Kriterien in transparenter Weise, insbesondere macht sie die Vergabe von Bauplätzen im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde bekannt.

I. Zwingende Voraussetzungen

Beim Vergabeverfahren nach diesen Leitlinien werden ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen.

1. Allgemeine Voraussetzungen

- Antragsteller können ausschließlich zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige natürliche Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Jede Person darf max. 1 Antrag stellen. Jeder Antragsteller kann max. 1 Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere, maximal 5 Bauplätze bewerben.
- Der/die Antragsteller werden bei Zuteilung eines Bauplatzes Vertragspartner des Kaufvertrags.
- Zwei volljährige Antragsteller können gemeinsam einen Antrag stellen, wenn sie anstreben, das Grundstück gemeinsam zu erwerben und zu nutzen.

2. Einkommensgrenze der Antragsteller

- Das Haushaltseinkommen der Antragsteller darf nach den jüngsten Steuerbescheiden der drei letzten Jahre jeweils maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte nach Steuerbescheid) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen von 80.000 € (Einzelbewerber) bzw. 160.000 € (Paarbewerbungen oder Alleinerziehende mit mindestens einem unterhaltspflichtigen Kind) betragen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je (weiterem) unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
- Beim Haushaltseinkommen wird auch das Einkommen anderer dauernd im Haushalt lebender Personen addiert, die nicht Antragsteller sind.
- Unterliegt das Grundstück den Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus sind die dafür geltenden Einkommensgrenzen maßgeblich.

3. Vermögensgrenze der Antragsteller

- Der/die Antragsteller dürfen maximal über ein Vermögen verfügen, das für jeden Bauplatz durch die Verwaltung im Einzelfall festgelegt wird, in der Regel aber den doppelten Grundstückswert nicht überschreiten soll. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen (Aktien, Wertpapiere, Sparanlagen, Lebensversicherungen, (auch nicht fällige) werthaltige Forderungen außer Altersversorgung etc.), Immobilien, bebaute und unbebaute Grundstücke und sonstige Geldwerte.
- Beim Vermögen wird auch das Vermögen anderer dauernd im Haushalt lebender Personen berücksichtigt, die nicht Antragsteller sind.
- Der/die Antragsteller darf nicht schon Eigentümer eines mit einem Wohngebäude bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein.

4. Bau- und Nutzungsverpflichtungen, Nachweis von Angaben

- Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben auf Verlangen der Gemeinde nachweisen. Falsche Angaben und unvollständige Angaben zu Ausschlusskriterien führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Unvollständige Angaben zu Vergabekriterien führen zum Punktverlust für das betroffene Kriterium.
- Die Antragsteller müssen sich im Kaufvertrag verpflichten,
 - auf dem Bauplatz innerhalb von 2 Jahren ab Vertragsschluss mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss ein Wohngebäude entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu errichten (Bauverpflichtung).
 - für die Dauer von 10 Jahre nach Erstbezug das Wohngebäude selbst zu nutzen und dort ihren Hauptwohnsitz zu nehmen und das Grundstück solange nicht zu veräußern oder sonst einem Dritten zu überlassen (Nutzungsverpflichtung). Eine Einliegerwohnung darf vermietet oder veräußert werden.
- Im Kaufvertrag werden zugunsten der Gemeinde bei Verletzung der Bauverpflichtung oder der Nutzungsverpflichtung sowie für den Fall von Falschangaben im Vergabeverfahren ein dinglich abgesichertes Wiederkaufsrecht bzw. ein Ankaufsrecht und angemessene Vertragsstrafen vereinbart. Strafrechtliche Sanktionen bleiben in jedem Fall vorbehalten.

5. Kaufpreis und Finanzierung

- Die Antragsteller müssen eine unverbindliche Finanzierungszusage zur Finanzierung des Kaufpreises, bei Bewerbungen für mehrere Grundstücke für das größte Grundstück, vorlegen. Auf Verlangen der Gemeinde müssen die Antragsteller auch die Finanzierbarkeit der von ihnen angestrebten Bebauung nachweisen.
- Der Kaufpreis beträgt 400,00 €/m² für Bauplätze in der Spöcker Straße und 480,00 €/m² für Bauplätze im Baugebiet Mitte Ost IV für voll erschlossenes Bauland. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen. Ein Musterkaufvertrag übersendet die Gemeinde auf Verlangen eines Bewerbers.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

II. Vergabekriterien und Punktesystem

1. Allgemeines

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach folgenden Kriterien:

- a) Förderung von Familien
- b) Bezug des/r Antragsteller(s) zur Gemeinde unter Berücksichtigung der verstrichenen Zeitdauer
 - seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde,
 - seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde,
 - seit der Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in der Notfallhilfe (Feuerwehr, DRK, DLRG) oder des nachhaltigen Engagements in einem in der Gemeinde ansässigen Verein.

Pro Antrag ist eine maximale Punktzahl von 250 Punkten zu erreichen. Bei zwei Antragstellern (oder Antragsteller und Kind) werden die jeweiligen Kriterien und Punkte auf beide Antragsteller bezogen (z. B. Addition der Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde).

2. Förderung von Familien

Bewertungskriterium	Punkte (maximal 100 Punkte)
Paarbewerbung oder Partner des Antragstellers zieht in den geplanten Neubau mit ein oder Antragsteller ist alleinerziehend mit mind. einem unterhaltsberechtigten Kind im Haushalt (zusätzlich zu den Punkten für die Kinder)	20 Punkte
Kindergeldberechtigte Kinder, die dauerhaft im Haushalt der Antragsteller leben.	20 Punkte pro Kind, max. 60 Punkte
Betreuung von Angehörigen (auch Kinder), die derzeit im Haushalt der Antragsteller leben und in den Neubau miteinziehen sollen	

<ul style="list-style-type: none"> • bei Pflegegrad 1-2 oder Schwerbehinderungsgrad 50 und 75 • bei einem höheren Pflege- oder Schwerbehinderungsgrad 	<ul style="list-style-type: none"> • 20 Punkte • 40 Punkte
---	--

3. Bindung an die Gemeinde

Bewertungskriterium	Punkte (maximal 100 Punkte)
Dauer, die der oder die Antragsteller in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz in den letzten 5 Jahren wohnte(n), Unterbrechungen möglich, bei mehreren Antragsteller werden die Zeiten zusammengerechnet	5 Punkte pro vollem Jahr, maximal aber 50 Punkte
Dauer, die der oder die Antragsteller bis zum Stichtag ununterbrochen in der Gemeinde beschäftigt oder selbständig tätig war(en), bei mehreren Antragstellern werden die Zeiten zusammengerechnet	5 Punkte pro vollem Jahr, maximal aber 50 Punkte
Dauer, die der oder die Antragsteller in den letzten 5 Jahren in einem in der Gemeinde ansässigen Verein als 1. oder 2. Vorsitzender, Schriftführer, oder Kassenwart oder einem nachgewiesenen, gleichwertigen Engagement tätig war	5 Punkte pro vollem Jahr, maximal aber 50 Punkte.
Dauer, die sich der oder die Antragsteller in den letzten 5 Jahren in der Notfallhilfe bzw. dem Feuerwehrdienst ehrenamtlich engagiert hat.	10 Punkten pro vollem Jahr, maximal aber 50 Punkte.

4. Sonderfälle

- Bei Punktegleichstand ist die Zuteilung von der vom Antragsteller gewählten Reihenfolge abhängig. Dem Bewerber, der das betroffene Grundstück näher an Rang 1 gesetzt hat, wird das Baugrundstück zugeteilt. Bei gleichem Rang entscheidet das Los.
- Der Gemeinderat kann in begründeten Sonderfällen von dem Bewertungssystem abweichen.

III. Bewerbungsverfahren

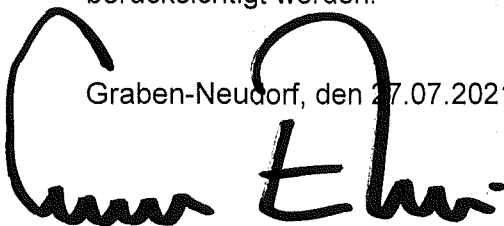
Die Bewerbung für die Vergabe muss bis zu dem jeweiligen festgelegten Stichtag bei der Gemeinde Graben-Neudorf abgegeben sein. Die Bewerbung ist in schriftlicher verschlossener Form mit allen nötigen Angaben, welche im Vorfeld ortsüblich bekannt gegeben werden, sowie einer unverbindlichen Finanzierungszusage einer Bank in Höhe des Kaufpreises des größten vom Bewerber favorisierten Grundstücks an die Gemeinde Graben-Neudorf, Liegenschaftsverwaltung, Hauptstr. 39, 76676 Graben-Neudorf zu richten. Der verschlossene Umschlag ist mit der Aufschrift „Bewerbung Bauplatz Spöcker Straße/Baugebiet Mitte Ost IV“ zu kennzeichnen.

Die Bewerbung erfolgt gebunden an eine bestimmte Grundstücksnummer. Jeder Bewerber hat die Möglichkeit sich für bis zu 5 Grundstücke zu bewerben. Die Grundstücke sollten in der Bewerbung in der Reihenfolge angegeben werden, die der persönlichen Priorisierung des/der Antragsteller entspricht.

Fehlende Angaben und Unterlagen, Bewerbungen in einem offenen oder durchsichtigen Umschlag sowie unwahre Auskünfte führen zum Ausschluss des Bewerbers und gegebenenfalls zur Rückübertragung des Grundstücks an die Gemeinde Graben-Neudorf. Die Bewerbung für weitere Grundstücke ist in diesem Fall ausgeschlossen. Ebenfalls führt der Rücktritt eines Bewerbers zum Ausschluss aus dem gesamten Verfahren.

Kommt ein Vertragsabschluss mit einem vorrangigen Bewerber nicht zustande, kann der nachrangige Bewerber, welcher aufgrund seiner Priorisierung kein Grundstück erhalten hat, berücksichtigt werden.

Graben-Neudorf, den 27.07.2021



Christian Eheim
Bürgermeister