Gemeinde Sielenbach

Vergabekriterien für gemeindliche Baugrundstücke

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Sielenbach verfügt über eine sehr geringe Anzahl an gemeindlichen Bauplätzen. Dies bedingt, dass die Nachfrage regelmäßig das Angebot übersteigt. Um eine nachvollziehbare, transparente und diskriminierungsfreie Vergabe sicherzustellen, vergibt die Gemeinde Sielenbach ihre Grundstücke nach festgelegten Kriterien.
Die Gemeinde Sielenbach verfolgt vorrangig das städtebauliche Ziel sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Besondere Berücksichtigung bei der Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen findet daher das ehrenamtliche Engagement im Ort.

Zuzug steht nicht primär im Fokus der Gemeinde Sielenbach, da bereits mit dem Verkauf von Häusern und Grundstücken durch Privatleute ein kontinuierlicher Zuzug erreicht wird. Im Durchschnitt der Jahre 2013-2016 betrug laut Bayerischem Landesamt für Statistik der jährliche Zuzug im Durchschnitt 98,25 Personen (bereinigt um den Wegzug ergibt sich ein Überschuss von 17,5 Personen). Des Weiteren wächst die Gemeinde Sielenbach kontinuierlich durch Geburten. Diese betrugen laut Bayerischem Landesamt für Statistik in den Jahren 2013-2016 im Durchschnitt 21,5 Personen pro Jahr (bereinigt um Sterbefälle ergibt sich ein Zuwachs von 8,25 Personen). Dieses moderate Wachstum soll beibehalten werden, so dass sich auch die Infrastruktur angemessen mitentwickeln kann.

I. Vergabekriterien:

Die Reihenfolge der Vergabe richtet sich nach der erreichten Punktzahl der Bewerber:

Kriterium	Punkte pro Jahr	Punkte maximal
1. Wohnsitz 1.1 Einwohner (Hauptwohnsitz) in der Gemeinde Sielenbach 1.2 früherer Einwohner	 8 4	 **40** **20**
2. Berufstätigkeit im Gemeindegebiet Punkte erhält, wer in Sielenbach pro Jahr, bezogen auf den Stichtag □ zeitlich unbefristet hauptberufstätig ist oder □ sich in einer Berufsausbildung befindet oder □ eine freiberufliche Tätigkeit im Haupterwerb ausübt oder □ eine gewerbesteuerpflichtige Tätigkeit hauptberuflich ausübt Geringfügige Beschäftigungen gelten nicht als Berufstätigkeit in diesem Sinne.	 1	 **5**
2. Verein ✓ *Punkte können für mehrere Vereine gesammelt werden* ✓ *Es werden auch Mitgliedschaften berücksichtigt, die bereits beendet sind.*		

❖ aktives Mitglied (als Abgrenzung zum passiven Mitglied)	2	10
❖ Übungsleiter/Trainer	4	20
❖ Vorstandsmitglied (gemäß jeweiliger Vereinssatzung)	4	20
3. Feuerwehr: ✓ *Es werden auch Tätigkeiten berücksichtigt, die bereits beendet sind.*		
❖ aktives Mitglied (als Abgrenzung zum passiven Mitglied)	3	15
❖ Tätigkeit auf Kreisebene	4	20
❖ Funktionsträger / Kommandant	6	30
4. weitere Tätigkeit, welche dem Gemeinwohl zugutekommen	2	10
5. je Kind, das im Haushalt lebt und für das noch Kindergeld bezogen wird		8
6. Behinderte Menschen mit Ausweis:		
❖ über 50 %		10
❖ über 80 %		20

II. Vergabeverfahren

1. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach vorstehenden Vergabekriterien Punkte vergeben. Dabei werden nur Angaben berücksichtigt, die durch Nachweise belegt werden. Alle nicht nachgewiesenen Angaben werden mit 0 Punkten berücksichtigt.

2. Nach Auswertung der Punkte werden alle Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht (1–x; wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten die Platzziffer 1 erhält).

3. Die Bauplätze werden nach der Reihenfolge der erreichten Punkte vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet als erstes der Eingang der Bewerbung bei der Gemeinde Sielenbach und als zweites das Los. Gemäß dieser Reihenfolge erhalten die Bewerber das Wahlrecht der Bauplätze.

4. Bei Bewerbungen mit Null Punkten behält sich der Gemeinderat die Möglichkeit offen, von der Bauplatzvergabe abzusehen.

Ein Rechtsanspruch auf Bauplatzvergabe bzw. auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht nicht.

Die Vergaberichtlinien sind eine **Entscheidungshilfe** für den Gemeinderat. Die letztendliche Entscheidung über die Vergabe eines Bauplatzes durch den Gemeinderat erfolgt in einer **Einzelfallbeschlussfassung.**

Der Gemeinderat behält sich vor, in besonderen Härtefällen oder aus Interessen des Gemeindewohls eine im Einzelfall abweichende Zuteilungsregelung zu treffen.

III. Vergabebedingungen / Vertragliche Regelungen

Falschangaben
Bei nachweislichen Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung kann die Bauplatzbewerbung nicht weiter berücksichtigt werden.
Wurde bereits ein Bauplatzverkauf notariell beurkundet und es stellt sich im Nachhinein heraus, dass nachweislich Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung gemacht wurden, so kann die Gemeinde Sielenbach

- eine Rückabwicklung auf Kosten des Käufers,
- eine Vertragsstrafe und
- eine strafrechtliche Verfolgung wegen Betrugs

einleiten. Näheres wird im Notarvertrag geregelt.

Baupflicht
Das Baugrundstück ist für das eigengenutzte Eigenheim des Bewerbers gedacht. Der Bewerber verpflichtet sich, auf dem Baugrundstück innerhalb von 7 Jahren ab Bebaubarkeit ein den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechendes Wohngebäude zu erstellen. Bebaubarkeit liegt mit geschlossenem Notarvertrag und Inkrafttreten der Satzung / des Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht sowie wenn die Erschließung gesichert und fertig gestellt ist, vor. Das Wohngebäude gilt als erstellt, wenn dessen Bezugsfertigkeit hergestellt ist. Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde durch den Bewerber schriftlich mitzuteilen.
Bei einem Verstoß kann die Gemeinde Sielenbach die Rückübertragung des Grundstücks verlangen. Alle hierbei anfallenden Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) gehen zu Lasten des Bewerbers.

Eigennutzungspflicht
Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde mitzuteilen.
Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Strafzahlung von 50 % des zum Verkaufszeitpunkt geltenden Bodenrichtwertes pro m² Bauland zu leisten, sofern dies nicht den tatsächlichen durch den Grundstücksverkauf erzielten Vorteil übersteigt.

Beispiel:

Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Verkaufs: 250,00 EUR pro m²
50 %: des Bodenrichtwerts: 125,00 EUR pro m²

für 600 m² -> 75.000 €

Im ersten Jahr: 75.000 € *10 Jahre /10 Jahre = 75.000 €
Im zweiten Jahr: 75.000 € * 9 Jahre / 10 Jahre = 67.500 €
Im dritten Jahr: 75.000 € * 8 Jahre / 10 Jahre = 60.000 €
usw.

In besonderen Härtefällen wie z. B. Scheidung, schwere Krankheit, kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden. Hierüber entscheidet der Gemeinderat.