

Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Fichtenberg

Für die Vergabe der Bauplätze Flurstück 2001/24 (Im Hoffeld 29), Flurstück 2001/23 (Im Hoffeld 31), Flurstück 2001/3 (Im Hoffeld 38– Mischnutzung notwendig) und Flurstück 236/7 (Am Dorfheim)

I. Präambel

Die Gemeinde Fichtenberg 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 Gemeinde Fichtenberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Fichtenberg 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 zehn Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. 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 Fichtenberg setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 23.04.2021 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Fichtenberg und im Amtsblatt in der Ausgabe am 29.04.2021 öffentlich bekanntgemacht.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung 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 30.05.2021 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 Ablauf des 30.05.2021 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 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 durch die Gemeindeverwaltung. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Die Gemeindeverwaltung informiert den Gemeinderat über die Zuteilungen.

III. Zugangsvoraussetzungen

Bewerber, welche im Besitz von Wohneigentum sind, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Ausnahmen sind in begründeten Härtefällen möglich, z.B. Notwendigkeit durch Behinderung, Familienzuwachs usw..

Auch Bewerber, welche im Eigentum eines Baugrundstückes in der Gemeinde oder einer angrenzenden Gemeinde sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Hierbei gilt auch das Vorhandensein eines verfügbaren Grundstückes oder Wohneigentums in der Familie (3.Grades).

Um trotz eines Bauplatzes im regionalen (in der Gemeinde oder einer angrenzenden Gemeinde) und familiären Umfelds zum Verfahren zugelassen zu werden, ist vom Bewerber darzulegen, warum dieser Bauplatz oder das Wohneigentum für den Bewerber nicht zur Verfügung steht.

IV. 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 (max. 50 Punkte)

1.1 Familienstand (max. 10 Punkte)

Alleinstehend 0 Punkte

Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder Paare, welche seit mindestens 2 Jahren unter derselben Meldeadresse registriert sind 10 Punkte

1.2 Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (max. 30 Punkte)

1 Kind 10 Punkte

2 Kinder 20 Punkte

3 und mehr Kinder 30 Punkte

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).

1.3 Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (max. 10 Punkte)

Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5

10 Punkte

2. Ortsbezugskriterien der Bewerber (max. 50 Punkte)

Hier werden die letzten 5 Jahre rückwirkend betrachtet. Punkte von Partnern werden kumuliert, jedoch kann insgesamt max. die Maximalpunktzahl je Unterpunkt erreicht werden.

2.1 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde (max. 20 Punkte)

Bewerber (Alleinstehend oder Paare) 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
Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt.
Der maximal erreichbare Wert hierbei liegt bei 20 Punkten.

2.2 Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde (max. 10 Punkte)

Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde

bei einer Tätigkeit zur Erzielung des Lebensunterhaltes im Umfang von

- > und = 50 % 4 Punkte
- < 50 % 2 Punkte

Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.
Der maximal erreichbare Wert hierbei liegt bei 10 Punkten.

2.3 Ehrenamtliches Engagement (max. 20 Punkte)

Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde
Für eine intensive, ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als

- Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Fichtenberg
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Fichtenberg
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritative Einrichtung,
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte.
Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:

- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden
Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder
- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)

Der maximal erreichbare Wert hierbei liegt bei 20 Punkten.

3. Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt.

V. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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 Gemeinde Fichtenberg zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.