

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Neubaugebiet „Prestelwiese“ im Markt Buchenberg

Vorbemerkungen

Der Markt Buchenberg verfolgt mit diesen Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ziel dieser Richtlinien 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. Das Modell, mit dem nicht vergünstigte Wohnbaugrundstücke zum Verkehrswert angeboten werden, dient 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. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind aufgrund des knappen Immobilienangebotes auf das gemeindliche Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig im Markt Buchenberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Im Vertrag von Lissabon wird 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 hervorgehoben. Der Gemeinderat des Marktes Buchenberg hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Dabei wird das Ziel verfolgt, eine gleichbehandelnde, diskriminierungsfreie und transparente Vergabe analog der EU-Vorgaben zu gewährleisten.

In die notariellen Kaufverträge werden Bau- und Nutzungsverpflichtungen eingearbeitet, auf die hier bereits hingewiesen wird. Mit dem Zuschlag wird ein Kaufvertragsmuster zugesandt, damit Bauwerber, die diese Verpflichtungen nicht erfüllen wollen, von einer Zusage abgehalten und frühzeitig auf diese Verpflichtungen hingewiesen werden.

Bei allen Kriterien, bei denen auf eine Zeitdauer abgestellt wird, ist als Stichtag der 19.06.2024 (= Tag der Beschlussfassung der Vergaberichtlinien im Gemeinderat) anzusetzen.

I.

Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen insgesamt erfüllen:

- a) Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die Antragsvoraussetzungen erfüllt.
- c) Der Antragssteller darf kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine „angemessene Wohnung“ für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen.

Als Kriterium für ein „angemessenes Eigenheim“ ist folgende Wohnfläche festgelegt:

Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	90 m ²
Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m ²

Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

Macht ein Antragsteller seinen bisherigen Wohnraum zum Erwerb frei, so ist er den vorgenannten Antragstellern gleichzusetzen.

- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktecatalog – Reihung

Auf den Bewerbungsformularen ist anzugeben, ob die Bewerbung für ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus abgegeben wird.

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Bei Bewerbungen auf Doppelhäuser werden in der ersten Auswahlrunde nur Bietergemeinschaften gewertet. Dabei dürfen die Bietergemeinschaften mit der jeweils höheren Punktzahl sich vor der Bietergemeinschaft mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle aussuchen. In der zweiten Auswahlrunde werden die Bewerbungen berücksichtigt, die sich nur auf jeweils ein Doppelhaus beziehen. Dabei wird eine Liste erstellt, die anschließend den Betroffenen zur Verfügung gestellt wird, um sich einen Doppelhaus-Partner zu suchen.

Aus dem Bewertungsbogen kann kein Rechtsanspruch auf Grunderwerb gegenüber der Gemeinde abgeleitet werden. Unabhängig davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktecatalog:

1.1 Ortsansässigkeit

Bei einem aktuellen (innerhalb von 10 Jahren vor dem Kalenderjahr der Antragstellung) oder ehemaligen Hauptwohnsitz im Markt Buchenberg (innerhalb von 25 Jahren vor dem Kalenderjahr der Antragstellung):

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers im Markt Buchenberg innerhalb der letzten 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt).

Früherer Hauptwohnsitz des Antragstellers im Markt Buchenberg innerhalb der letzten 25 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragene Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt).

Pro vollem Kalenderjahr vor der Antragstellung jeweils 3 Punkte; max. Berücksichtigung für 10 Kalenderjahre (= 30 Punkte).

= maximal 30 Punkte

1.2 Ehrenamtliche Tätigkeit

Besonderes Wirken für die Allgemeinheit im Markt Buchenberg, z.B. besondere ehrenamtliche Verdienste in gemeindlichen Vereinen oder in anderen öffentlichen Funktionen (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)partnern werden alle Engagements beider Personen bis zur Maximalpunktzahl berücksichtigt).

Grundsätzlich gilt, dass ein ehrenamtliches Wirken in den nachstehenden Funktionen nur dann vorliegt, wenn das Engagement nicht oder nicht mehr als in Höhe der Ehrenamtszuschale vergütet wird.

Darunter fallen:

- Aktives Feuerwehrmitglied: max. 10 Punkte
- Vorstand eines Vereins (1. Vorsitzender/ 2. Vorsitzender): max. 10 Punkte
- Vorsitzende und Stellvertreter in kirchlichen Gremien sowie Kirchenpfleger: max. 10 Punkte
- Mitglied des Gemeinderates: max. 10 Punkte
- Vorstandsmitglied eines Vereins (Schriftführer/ Kassier/ Beisitzer): max. 5 Punkte
- Trainer und Übungsleiter in Sportvereinen: max. 5 Punkte
- Jugendleiter in Sport- und Kulturvereinen: max. 5 Punkte
- Dirigenten, Chorleiter und Regisseure von Kulturvereinen: max. 5 Punkte
- Elternbeiräte in Schule / Kita: max. 5 Punkte

Für jedes Kalenderjahr, in dem eine der oben genannten Tätigkeiten ausgeübt wird, wird 1 Punkt vergeben. Die Summe aus allen ehrenamtlichen Tätigkeiten kann **maximal 15 Punkte** betragen.

1.3 Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind bis zur Volljährigkeit, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- Noch nicht geborene Kinder, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird 10 Punkte
 - Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr 10 Punkte
 - Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr 5 Punkte
- maximal 25 Punkte**

1.4 Behinderung oder Pflegegrad

eines Antragstellers oder eines derzeit und künftig dauerhaft zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (bei Erbringung der jeweils erforderlichen Nachweise)

- a) Grad der Behinderung ab 80 % 10 Punkte
- b) Pflegegrad 3 5 Punkte
- Pflegegrad 4 10 Punkte
- Pflegegrad 5 15 Punkte

maximal 15 Punkte

1.5 Familienstand des Antragsstellers

Der Antragsteller ist verheiratet, lebt in einer lebensgemeinschaftlichen Beziehung oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft

= 5 Punkte

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter sechs Jahren vorweist,
- 2.2 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter 18 Jahren vorweist,
- 2.3 die höhere Punktezahl im Ehrenamt vorweist
- 2.4 die höhere Punktezahl bei Behinderung / Pflege vorweist
- 2.5 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

Die in der entsprechenden Reihenfolge zum Zug kommenden Bewerbern haben sich innerhalb einer Woche für ein angebotenes Grundstück zu entscheiden. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus diesem Vergabeverfahren aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Neubaugebiet „Prestelwiese“ verbindlich an.

IV.

Schlussbestimmungen

a) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

b) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.06.2024 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien zur Bauplatzvergabe treten gleichzeitig außer Kraft.

Buchenberg, den 20.06.2024

Markt Buchenberg

Toni Barth
Erster Bürgermeister

