

## **Richtlinien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Am Öschelbronner Weg“**

### **1. Präambel**

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

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Bondorf 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.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

### **2. Verkauf von Wohnbaugrundstücken**

Die Gemeinde Bondorf verkauft Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Am Öschelbronner Weg“ sowohl an Bauplatzinteressenten, die in Bondorf wohnen oder arbeiten, als auch an auswärtige Bewerber. Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ausgeschrieben und an die Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft.

### **3. Vergabeverfahren**

- a. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 07.05.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Bondorf und im Amtsblatt in der Ausgabe Nr. 20 (Kalenderwoche 20) öffentlich bekanntgemacht.
- b. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte in eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung Bondorf, Hindenburgstraße 33 eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
- c. Alle Bewerber können sich in Textform (Brief oder E-Mail) bis einschließlich 15.07.2020 bewerben. Auf dem Bewerbungsformular können die Bewerber eine Prioritätenliste angeben, welche Grundstücke sie bevorzugt erwerben möchten. 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.
- d. Nach Ablauf des 15.07.2020 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 absteigend geordnet.
- e. Die Bewerber der Platzziffern von 1 bis zur Zahl der ausgeschriebenen Grundstücke werden anschließend in Textform darüber informiert, welches Grundstück sie, unter Berücksichtigung der Rangfolge und der angegebenen Prioritätenliste in der Bewerbung, reservieren können. Die Bewerber der darauffolgenden fünf Platzziffern werden in Textform darüber informiert, dass Sie sich vorerst auf der Warteliste befinden. Alle weiteren Bewerber erhalten eine Absage in Textform. Die Bewerber der Platzziffern 1 bis zur Zahl der ausgeschriebenen Grundstücke haben sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information der Reservierungsmöglichkeit verbindlich in Textform zu erklären, ob sie den genannten Bauplatz für ein Jahr reservieren möchten. Die Reservierungsgebühr beträgt 2.000 € und wird nach einem erfolgreichen Zustandekommen des notariellen Kaufvertrags zurückerstattet. Nach fruchtlosem Ablauf der 14-tägigen Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber der Warteliste vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
- f. Die Bewerber, die ein Grundstück für ein Jahr reserviert haben, müssen im Zeitraum der Reservierung eine Baugenehmigung einholen, die Finanzierung nachweisen und ggf. den Verkauf des ausreichenden Wohneigentums nachweisen.
- g. Anschließend erfolgen die Vergabe und der Abschluss des Kaufvertrags mit der Vorgabe, dass entsprechend der Baugenehmigung gebaut wird.

#### 4. Zugangsvoraussetzungen

- a.) Wer bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erhalten hat oder bereits im Besitz eines Bauplatzes in Bondorf ist, wird bei der Zuteilung neuer Bauplätze nicht berücksichtigt.
- b.) Bewerber, die über ausreichendes Wohneigentum verfügen, werden nur dann berücksichtigt, wenn sie ihr Wohneigentum zur Realisierung eines Neubaufvorhabens einsetzen. Ein Verkaufsnachweis ist spätestens bis zum Abschluss des Kaufvertrags zu erbringen.

Über ausreichendes Wohneigentum im Sinne dieser Richtlinien verfügen Personen, die

- ein Haus (inkl. Doppelhaus und Reihenhaus)
- eine Wohnung

in ihrem Eigentum haben und sofern mindestens folgende Wohnfläche für die dort gemeldeten Personen gegeben ist:

1 Person	$\geq 60 \text{ m}^2$
2 Personen	$\geq 70 \text{ m}^2$
3 Personen	$\geq 80 \text{ m}^2$
4 Personen	$\geq 90 \text{ m}^2$
5 Personen	$\geq 100 \text{ m}^2$
6 Personen	$\geq 110 \text{ m}^2$

Bei abweichender Personenzahl ist die Bemessungsgrundlage pro Person um  $10 \text{ m}^2$  zu erhöhen.

## 5. Bewerberauswahlkriterien, Punktesystem

Nr.	Kriterium	Punktzahl
<b>1.</b>	<b>Soziale Kriterien</b>	
1.1.	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 und mehr Kinder	15 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Pflegekinder, deren Pflegschaft auf Dauer angelegt ist, werden ebenfalls berücksichtigt (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
1.2.	<b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	< 6 Jahre	10 Punkte je Kind
	6 – 10 Jahre	7 Punkte je Kind
	11 – 18 Jahre	4 Punkte je Kind
		Max. 20 Punkte
1.3.	<b>Familienstand</b>	
	Alleinstehend oder ledig	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG	6 Punkte
		Max. 6 Punkte
1.4.	<b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b> (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte je Person
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	14 Punkte je Person
		Max. 19 Punkte
<b>Soziale Kriterien</b>		<b>Max. 60 Punkte</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsbezugsriterien der Bewerber</b>	
2.1.	<b>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde Bondorf innerhalb der letzten 5 Jahre</b>	
	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 5 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 5 Punkte = 25 Punkte).	Max. 30 Punkte

2.2.	<p><b>Zeitdauer des Hauptwohnsitzes von Bewerbern in der Gemeinde Bondorf vor über 5 Jahren</b></p> <p>Bewerber (alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde außerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte).</p>	Max. 10 Punkte
2.3.	<p><b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Bondorf</b></p> <p>Bewerber (alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 2 Punkte. Die Zeitdauer von Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte).</p>	Max. 10 Punkte
2.4.	<p><b>Ehrenamtliches Engagement</b> <b>Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) der Gemeinde Bondorf</b></p> <p>Für eine nachweislich ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Bewerbung als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Bondorf</li> <li>• Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Bondorf</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein z.B. Vorstand, Kassierer, Schriftführer oder vergleichbare Sonderaufgabe</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung</li> <li>• ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat)</li> </ul> <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte).</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder</li> <li>- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein.</li> </ul>	Max. 10 Punkte

Ortsbezugskriterien		max. 60 Punkte
<b>3.</b>	<b>Auswahl bei Punktegleichheit</b>	
	<p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,</li> <li>2. in Summe die jüngeren haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist,</li> <li>3. im Losverfahren zum Zuge kommt.</li> </ol>	

## 6. Verkaufspreise

Die Verkaufspreise betragen 360 € pro m<sup>2</sup>.

In diesen Verkaufspreisen sind sämtliche öffentlich-rechtlichen Beiträge für die erstmalige Erschließung des Grundstücks enthalten. Nicht enthalten sind die privatrechtlichen Anschlusskosten z.B. der EnBW, der Telekom, usw.

## 7. 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 Bondorf 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.

## 8. Weitere Vergabebedingungen

### 8.1 Bauverpflichtung

Jeder Erwerber muss sich im Kaufvertrag dazu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu überbauen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Rückkaufsrecht der Gemeinde Bondorf begründet.

### 8.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser werden nur dann zugelassen, wenn eine einheitliche und zeitgleiche Bebauung beider Doppelhaushälften gewährleistet wird und der Bebauungsplan die Errichtung eines Doppelhauses zulässt.

## **9. Rechtlicher Hinweis**

Diese Richtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Bondorf und den einzelnen Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.

## **10. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Am Öschelbronner Weg“ treten am 18.05.2020 in Kraft. Vorherige Richtlinien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Am Öschelbronner Weg“ treten außer Kraft.

Bondorf, den 08.05.2020

Bernd Dürr  
Bürgermeister