

Richtlinie der Gemeinde Legden zur Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken Grundstücksvergaberichtlinie

Der Rat der Gemeinde Legden hat in seiner Sitzung am 21. August 2023 folgende Richtlinie zur Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken beschlossen:

Präambel

Durch das Angebot gemeindeeigener Bauplätze möchte die Gemeinde Legden zur Bildung von privatem Wohneigentum beitragen. Sie entwickelt daher bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete. Um dabei das soziale Gesamtinteresse der Gemeinde zu berücksichtigen, sollen die Bauplätze, die für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung stehen, vorrangig an Interessenten vergeben werden, die noch nicht über Wohn- bzw. Grundeigentum verfügen und einen Bezug zu Legden (Wohnort, Arbeitsort, Ehrenamt) haben.

Gleichzeitig fordern die eingeschränkte Verfügbarkeit und die hohe Nachfrage nach Bauplätzen zur Errichtung von Wohnhäusern eine nachvollziehbare Regelung zur Vergabe der von der Gemeinde angebotenen Baugrundstücke. Zu diesem Zweck sind die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem aufgestellt worden. Sie dienen der Erleichterung der Auswahl unter den Bewerbern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch begründet wird.

1. Grundsätzliches

- Diese Vergaberichtlinien gelten für Grundstücke, die mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut werden sollen.
- Über Grundstücksbewerbungen von Immobilienfirmen und Bauträgern entscheidet der Rat der Gemeinde Legden im Einzelfall.
- Zur Vergabe von Baugrundstücken führt die Gemeinde eine allgemeine Interessentenliste für den Erwerb eines Wohnbaugrundstücks im Gemeindegebiet. Bauwillige haben jederzeit die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen. Dies ist über den Internetauftritt der Gemeinde Legden zu jeder Zeit möglich.
- Bei der Zuteilung von Wohnbaugrundstücken werden Personen mit Bezug zu Legden vorrangig berücksichtigt.

2. Bewerbungsverfahren

- Für jedes neue Baugebiet wird ein eigenes Bewerbungs- und Vergabeverfahren durchgeführt. Die Entscheidung darüber, ob alle Grundstücke oder nur bestimmte Teilbereiche darin einbezogen werden, obliegt dem Rat der Gemeinde Legden vor Ankündigung und Durchführung des Verfahrens.
- Die Eröffnung eines neuen Vergabeverfahrens wird frühzeitig über die Internetseite sowie über das Amtsblatt der Gemeinde Legden bekanntgegeben. Auf der Internetseite werden alle Informationen und Formulare zur Verfügung gestellt.
- Zugleich erfolgt die Benachrichtigung aller auf der allgemeinen Interessentenliste stehenden Bauwilligen.
- Alle Interessenten haben sodann die Möglichkeit, sich innerhalb der Bewerbungs- bzw. Abgabefrist und die zeitgleiche Einreichung der geforderten Dokumente für ein Wohnbaugrundstück zu bewerben. Hierfür ist das für das jeweilige Baugebiet vorgehaltene Bewerbungsformular zu verwenden.

- Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, können nicht berücksichtigt werden. Kriterien, die bis zum Ablauf der Frist nicht durch entsprechende Nachweise belegt werden können, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.
- Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft, lebenspartnerschaftsähnlicher Gemeinschaft oder Alleinerziehendem kann nur eine Bewerbung abgegeben werden. Als Bewerber/in wird die- bzw. derjenige gewertet, die bzw. der die höhere Punktzahl erreicht
- Bewerben sich zwei Parteien um **ein** Grundstück, um dort gemeinsam ein Doppelhaus zu errichten, wird bei der Vergabe der Bewerber mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt. Der potenzielle Doppelhauspartner muss jedoch die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Tritt nach der Zusage der Bewerber mit der höchsten Punktzahl von der Reservierung zurück, ist beim Doppelhauspartner neu zu entscheiden, ob er die Zusage auch allein bekommen könnte. Gegebenenfalls ist einem neuen Bewerber das Grundstück anzubieten. Anfallende Vermessungskosten zur Teilung des Grundstücks tragen die Erwerber.
- Eine Bewerbung gilt immer für das benannte Baugebiet.
- Die Bewerbungs- bzw. Abgabefrist beträgt i. d. R. zwei volle Kalendermonate und beginnt mit dem Tag der Öffentlichen Bekanntmachung.

3. Zugangsvoraussetzungen

- Bewerbungen sind zugelassen von Personen
 - die das 18. Lebensjahr vollendet haben
 - die den Bauplatz mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) zur Eigennutzung bebauen wollen,
 - die in den letzten fünf Jahren nicht über Wohneigentum in der Gemeinde Legden verfügt haben
 - die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks in der Gemeinde Legden sind, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann

4. Vergabeverfahren

- Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt können sich alle Interessenten bis zum Stichtag auf die angebotenen Grundstücke bewerben. Nach Auswertung der Bewerbungen wird entsprechend der Höhe der erreichten Punktzahl eine Rangliste erstellt. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los über den Platz in der Rangliste. Im zweiten Schritt können sich die Bewerber entsprechend ihres Platzes in der Rangliste konkrete Baugrundstücke auswählen.
- Stehen nach Abschluss der Vergabe mit festgelegten Bewerbungsfristen noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Diese Einzelvergaben erfolgen quartalsweise und zwar jeweils am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines jeden Jahres. (Gibt es mehrere Einzelbewerbungen für ein bestimmtes Wohnbaugrundstück, ist die Bewerbung entsprechend der nachstehenden Vergabekriterien zu berücksichtigen, bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los).

5. Kriterien- und Punktekatalog

Nr.	Kategorie/Kriterium Für nachfolgenden Aspekte werden folgende Punktzahlen vergeben:	Punkte
1.	Soziale Kriterien	
1.1	<u>Familienstand / familiäre Situation:</u>	
	Alleinstehend	0
	Bewerbung als Paar (verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG) ohne Kinder	15
	Bewerbung als Paar/Alleinerziehende/r, falls minderjährige Kinder das Grundstück mitbewohnen sollen	15
1.2	<u>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (max. 30 Punkte)</u>	
	je Kind	10
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
1.3	<u>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (am Stichtag) (max. 54 Punkte)</u>	
	je Kind	18 abzgl. Lebensalter zum Bewerbungs- zeitpunkt
1.4	<u>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (max. 15 Punkte)</u>	
	Pflegegrad 1, 2 oder 3, ab Grad der Behinderung 50 %	5
	Pflegegrad 4 oder 5, ab Grad der Behinderung 80 %	10
2.	Ortsbezugskriterien	
2.1	<u>Hauptwohnsitz des/der Antragsteller/s/in: (max. 40 Punkte)</u>	
	Seit mindestens 3 Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist Inhaber eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Für jedes volle ununterbrochene Jahr	4
	Personen die nicht mehr oder noch keine 3 Jahre in der Gemeinde leben, jedoch früher dort mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten: <ul style="list-style-type: none"> • für die ersten 10 Jahre • für jedes weitere Jahr 	20 2
2.2	<u>Arbeitsplatz / Selbständigkeit des/der Antragsteller/s/in: (max. 30 Punkte)</u>	

	Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet; für jedes volle, ununterbrochene Jahr in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist.	3
2.3	<u>Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde (mit Nachweis) (max. 40 Punkte)</u>	
	Seit mindestens 3 Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde Legden als <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderats • aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr, des Deutschen Roten Kreuzes oder vergleichbarer Hilfsdienste • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe mit mindestens 100 Stunden pro Jahr) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Einrichtung • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Vorstand, Kirchengemeinderat) für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit. Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeit als Mitglied im geschäftsführenden Vorstand (Auszug aus Vereinsregister) oder • Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 	4

6. Ortsteilbezogene Grundstücksvergabe

Bei der Vergabe von Baugrundstücken im Ortsteil Asbeck wird ein Anteil in Höhe von 50 % dieser Wohnbaugrundstücke vorrangig an Bewerbungen vergeben, die diesem Ortsteil (unter Anwendung der unter Ziffer 5 genannten Kriterien) zugehörig sind. Die verbleibenden Wohnbaugrundstücke werden an die übrigen Bewerbungen in der Reihenfolge der erzielten Punktzahl, mit Ausnahme der unter genannten Kriterien, vergeben.

7. Beurteilung / Bewertung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse sind grundsätzlich die Angaben der schriftlichen Bewerbung am Stichtag (Ende der Bewerbungsfrist) maßgebend. Es besteht die Verpflichtung, im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäße Angaben zu machen.

Bei Paaren wird bzgl. der Kriterien „Wohnort“ und „Arbeitsplatz“ nur die jeweils höhere Punktzahl von einem der Antragsteller berücksichtigt. Es findet somit keine Doppelwertung statt.

Lediglich bei der Bewertung der ehrenamtlichen Tätigkeit (2.3) wird das Engagement von Paaren zusammen berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)

8. Verpflichtungen

- Die Bewerberin / der Bewerber verpflichtet sich
 - im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäße Angaben zu machen. Eine nachweisbare Falschauskunft führt automatisch zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.
 - innerhalb von drei (3) Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Wohngebäude baurechtlich errichtet werden kann, das Bauvorhaben bezugsfertig zu errichten. Für den Fall, dass dieser Verpflichtung nicht nachgekommen wird, wird der Gemeinde ein Rückübertragungsrecht eingeräumt und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
 - das errichtete Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab Einzug mindesten zwei (2) Jahre selbst zu bewohnen. Sollte der Bewerber ein Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten (z. B. bei Einliegerwohnung) errichten, verpflichtet er sich, die flächenmäßig größte Wohnung selbst zu bewohnen. Wird einer dieser Verpflichtungen nicht nachgekommen, ist ein Aufschlag von 40 % auf den Kaufpreis an die Gemeinde Legden nachzuzahlen. Diese Regelungen sind in den Kaufvertrag aufzunehmen.

9. Schlussbestimmungen

- Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche; ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht.
- Verbindliche Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Legden und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.
- Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Legden nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes oder unvorhergesehene Ereignisse, die die geplante Bebauung nicht möglich machen, eintreten.
- Sollte ein wirksamer Grundstückskaufvertrag trotz Zusage des Bewerbers/der Bewerberin nicht zustande kommen, trägt der Bewerber/die Bewerberin die anfallenden Notargebühren.
- Macht der Bewerber oder der Partner falsche Angaben, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden.
- Grundsätzlich gilt eine 6-Monats-Frist für das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrages ab Vergabebeschluss. Andernfalls erlischt automatisch der Vergabebeschluss.

Der Rat der Gemeinde Legden behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von dieser Richtlinie zuzulassen.