

Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Fischerbach



„Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbauplätzen
zur Förderung des Wohnungsbaus“
(Stand: 21.06.2021)

Präambel

Die Gemeinde Fischerbach 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 bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Ihnen soll die Möglichkeit eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken darf die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. Jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung nur aus zwingenden Gründen des Allgemeinwohlinteresse. Das städtebauliche Ziel, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln stellt einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. Gleiches gilt für die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger*innen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (vgl. auch § 1 Abs. 5 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde 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 Organisation, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des örtlichen 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 auch als Übungs-/Jugendleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

I. Grundsätze zum Bewerberverfahren

Die zur Veräußerung stehenden Grundstücke und Bauplätze werden auf der Internetseite der Gemeinde Fischerbach (www.fischerbach.de) sowie im Bürgerblatt der Raumschaft Haslach bekannt gemacht. Die bereits auf der Bauplatzbewerberliste stehenden Interessierten, werden per Mail über die anstehende Vergabe der Bauplätze und die entsprechende Veröffentlichung auf der Internetseite informiert.

Bewerber*innen können ein oder zwei volljährige natürliche Personen (Privatpersonen) sein. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen. Bewerbungen von juristischen Personen oder zum Zwecke der ausschließlichen Vermietung und Verpachtung werden nicht berücksichtigt.

II. Eigener Wohnbauplatz / Eigenheim ist bereits vorhanden

Bewerber, die bereits über Wohneigentum (Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Mehrfamilienhaus) oder einen unbebauten Wohnbauplatz im Eigentum verfügen, können grundsätzlich am Bewerbungsverfahren teilnehmen. Ihnen werden jedoch von der erreichten Gesamtpunktzahl insgesamt **40 Punkte abgezogen**. Die Bauplätze sind keine Spekulationsobjekte und sollen einem Personenkreis zur Verfügung stehen, der bislang noch nicht über ein Eigenheim oder Wohnbauplatz in der Gemeinde Fischerbach verfügt.

III. Vorgehensweise nach Rangfolge

Auf die Grundstücke können sich Interessierte im Rahmen eines festgelegten Zeitfensters bewerben. Die konkrete Auswahl des jeweiligen Bauplatzes erfolgt nach schriftlicher Aufforderung in einem gemeinsamen Termin durch die Gemeinde, beginnend mit den in der Rangfolge am Bestplatzierten. Die Priorisierung von Grundstücken bringt keinen Vor-/Nachteil hinsichtlich der Reihenfolge der Berücksichtigung der Bewerbungen bei der Vergabe mit sich. Ausschlaggebend hierfür ist die erreichte Gesamtpunktzahl.

Ausgewählte Bewerber*innen werden vorab informiert. Sie können auch im gemeinsamen Termin noch ihren Verzicht erklären, so dass der in der Rangliste Nächstplatzierte automatisch „nachrutscht“.

Erfolgt binnen 14 Tagen nach der Einladung zum Auswahltermin und vorheriger Kontaktaufnahme durch die Gemeinde keine Rückmeldung durch den/die ausgewählten Bewerber*innen, so erhalten automatisch die in der Rangliste Nächstplatzierten einen freien Bauplatz zur Auswahl. Sind ausgewählte Bewerber*innen am Auswahltermin verhindert, so kann auch eine Bevollmächtigung in Absprache mit der Gemeinde Fischerbach erfolgen.

Die Reservierung des Bauplatzes wird wirksam, wenn innerhalb einer Woche nach dem Vergabetermin eine Reservierungsgebühr von 500,00 Euro auf das Konto der Gemeinde Fischerbach bei der Sparkasse Kinzigtal, IBAN DE66 6645 1548 0000 0112 21 einbezahlt wird, die auf den späteren Kaufpreis bei Abschluss des Kaufvertrages innerhalb von 12 Monaten ab Reservierung angerechnet wird und ansonsten verfällt.

IV. Vorgehensweise bei Punktegleichheit

Bei Punktegleichheit entscheidet zwischen zwei Bewerbern das Los.

V. Einzureichende Unterlagen

Die Gemeinde Fischerbach legt die einzureichenden Unterlagen fest. Sind diese nicht vollständig bis zum Ablauf des Bewerbungszeitraums eingegangen, so werden die Bewerber*innen vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Rückfragen zur Vollständigkeit durch die Bewerber*innen sind möglich.

VI. Bauverpflichtung

Das Baugrundstück darf nur entsprechend den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bebaut werden. Es ist innerhalb von **drei Jahren** Bebaubarkeit bezugsfertig herzustellen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist durch den Gemeinderat angemessen um bis zu 12 Monate verlängert werden. Grundlage für den Baubeginn ist neben dem rechtskräftig festgestellten Bebauungsplan eine Mitteilung des Erschließungsträgers über die Baureife des Grundstücks.

VII. Hinweis

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Fischerbach basieren auf dem Modell der EU-Kautelen und berücksichtigen dabei ferner die aktuelle Rechtsprechung des VG Sigmaringen (Beschluss vom 21.12.2020 – 7 K 3840/20).

Die vom Gemeinderat verabschiedeten Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch auf Bauplatzzuteilung und Grunderwerb.

Fischerbach, den 02.07.2021



Thomas Schneider, Bürgermeister

Nr.	Kriterium	Punktezahl
1. soziale Kriterien		
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Paare nicht miteinander verheiratet, jedoch in fester Beziehung mit gemeinsamem Wohnsitz	5 Punkte
	Verheiratet eingetragene Partnerschaft nach LPartG	10 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	20 Punkte
	2 Kinder	30 Punkte
	3 Kinder und mehr	40 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft 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	
	Grad der Behinderung mind. 50 % <u>oder</u> Pflegegrad 1-5	10 Punkte
Summe soziale Kriterien		max. 60 Punkte
2. Ortsbezugskriterien der Bewerber		
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde Fischerbach	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem, ununterbrochenem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Fischerbach innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 5 Punkte. Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 2+2 Jahre = 4 Jahre x 5 Punkte = 20 Punkte)	max. 25 Punkte

2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder Selbständigkeit der Bewerber in der Gemeinde Fischerbach bzw. „Altkreis Wolfach“	
	<p>Erwerbstätigkeit in der Gemeinde Fischerbach Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter oder Beamter in der Gemeinde Fischerbach ausüben, erhalten für jedes volle, ununterbrochene Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte.</p> <p>Erwerbstätigkeit im „Altkreis Wolfach“ Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter oder Beamter in einem Ort des „Altkreis Wolfach“ ausüben, erhalten für jedes volle, ununterbrochene Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 1 Punkt.</p> <p>Gewerbetreibende, Freiberufliche oder Selbstständige (vertretungsberechtigte Person / <u>kein</u> Kleinunternehmer nach § 19 UStG) mit Sitz in der Gemeinde Fischerbach bzw. im „Altkreis Wolfach“ erhalten für jedes volle, ununterbrochene Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte.</p> <p>Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte)</p>	max. 10 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement: Zeitdauer seit Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde Fischerbach	
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde Fischerbach als <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitative Einrichtung • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Jahr der Tätigkeit innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 5+2 Jahre = 7 Jahre x 3 Punkte = 21 Punkte) <p>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder • Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 	max. 25 Punkte
	Summe Ortsbezugsriterien	max. 60 Punkte

Maximale Gesamtpunktzahl	120 Punkte
---------------------------------	-------------------

3. Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- im Losverfahren zum Zuge kommt