



Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Tannheim

I. Präambel

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

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Tannheim 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) oder auch durch bloße Mitgliedschaft in einem eingetragenen Verein, einer sozialkaritativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats und der örtlichen Kirchengemeinderäte, Elternbeiräte des örtlichen Kindergartens sowie der örtlichen Schulen wie auch insbesondere in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement in eingetragenen Vereinen oder Gruppierungen werden dabei z.B. Tätigkeiten in der Vorstanderschaft oder in Ausschüssen, die mittels Wahl in einer Jahreshauptversammlung erworben werden, berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Um den Zusammenhalt und die Integration innerhalb der Gemeinde zu stärken, sollen soziale Kriterien wie Schwerbehinderung, Pflegebedürftigkeit und die Berücksichtigung von minderjährigen Kindern einbezogen werden.

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

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats vom 14.07.2021 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Tannheim und im Amtsblatt in der Ausgabe Nr. 29/2021 am 22.07.2021 öffentlich bekanntgemacht.
2. Alle Bewerber können sich schriftlich ab dem 26.07.2021 bis zum 13.09.2021, 18:00 Uhr, bewerben. Die Bewerbung muss der Gemeinde Tannheim auf dem Postweg oder durch Einwurf in den Briefkasten des Rathauses, Rathausplatz 1, fristgerecht zugehen. Für die Bewerbung wird ein Formblatt bereitgestellt, das in der Bewerbungszeit nach Satz 1 auf der Homepage abrufbar ist und zugleich während der Öffnungszeiten des Rathauses (die von den Dienstzeiten abweichen können) dort in Papierform abgeholt werden kann. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen und unwahre Angaben führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist und der Vollständigkeitsprüfung wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
4. 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 schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich zu erklären, ob sie einen Bauplatz erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
5. In einem ersten Termin erhalten sodann die ersten sechs Bewerber in der Reihenfolge der ermittelten Punktzahl die Gelegenheit, einen Bauplatz zu wählen. In einem zweiten Termin erhalten die nächsten fünf Bewerber in der Reihenfolge der ermittelten Punktzahl die Gelegenheit, die restlichen Bauplätze zu wählen. Die Termine zur Wahl der Bauplätze werden den Bewerbern rechtzeitig mitgeteilt.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung sowie der Ablösungsvereinbarungen der KAG-Beiträge.
7. Es wird klargestellt, dass das Vergabeverfahren erst dann abgeschlossen ist, wenn der Gemeinderat der Gemeinde Tannheim der so zustande gekommenen Liste öffentlich zugestimmt hat.
8. Die Verwaltungspraxis in anderen Städten und Gemeinden hat gezeigt, dass Vergabeverfahren zum Teil gerichtlich ausgesetzt wurden. Hierauf hat die Gemeinde Tannheim keinen Einfluss. Schadenersatz oder Entschädigungsansprüche wegen hieraus resultierenden Aufwendungen im Zuge der Beplanung des Baugrundstücks, Beauftragung von Bauausführungen oder auch Sicherstellung der Finanzierung sind ausgeschlossen.

III. Bauverpflichtung, Selbstnutzung, sonstige Voraussetzungen und Regelungen

1. Der Käufer verpflichtet sich kaufvertraglich, das auf dem Baugrundstück zu erstellende Gebäude innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Datum Kaufvertrag bezugsfertig zu errichten. Bei Nichteinhaltung besteht ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde, das grundbuchrechtlich abgesichert wird.

2. Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist dies vom Käufer selbst zu beziehen und darf für einen Zeitraum von fünf Jahren nicht weiterveräußert werden. Anderenfalls wird auf den Kaufpreis eine Nachzahlungsverpflichtung von 50 % des Kaufpreises nach Maßgabe des Kaufvertrages erhoben. Die Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich ab Bezugsfertigkeit für jedes vollständige Jahr um 10 %. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle (z.B. Scheidung) entscheidet der Gemeinderat auf begründeten Antrag.

3. Antragsteller können Einzelpersonen wie auch Paare sein. Paare müssen bei Abschluss des Kaufvertrags als gleichberechtigte und gleichverpflichtete Erwerber im Kaufvertrag benannt werden.

4. Einzelpersonen oder Paare (letztere nur gemeinsam) sind antragsberechtigt; bewirbt sich ein Paar, ist ein weiterer Antrag als Einzelperson ausgeschlossen.

5. Die Bauplatzvergabe erfolgt nur zur Eigennutzung. Damit sind gewerblich Tätige, insbesondere Bauträger, Makler oder Bauunternehmen, die den Bauplatz mit dem Ziel erwerben, ihn an Dritte zu veräußern oder zu bebauen, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind insbesondere auch juristische Personen oder vergleichbare Gesellschaftsstrukturen, die im Bereich der Europäischen Union anerkannt sind.

6. Das Baugrundstück wird voll erschlossen veräußert. KAG-Beiträge werden mittels Ablösungsvereinbarung erhoben. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden.

7. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen. Dies gilt auch für spätere zusätzliche, nachträgliche oder wiederholte Leistungen zur Vermarktung des Baugrundstücks nach Abschluss des Kaufvertrags. Der Kaufpreis wird innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Kaufvertrags zur Zahlung fällig.

8. Bewerber, die sich für ein Baugrundstück bewerben, haben mit der Bewerbung eine entsprechende Finanzierungsbestätigung über den Kauf des Grundstücks und über die Errichtung eines Wohngebäudes in Höhe von insgesamt 500.000 € vorzulegen. Die Finanzierungsbestätigung muss durch ein Kreditinstitut oder einen Kreditversicherer erfolgen, sofern das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer in der Europäischen Gemeinschaft, in einem statt der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen sind.

9. Sofern ein Bewerber von seinem Recht zum Bauplatzerwerb zurücktritt oder der Kaufpreis entsprechend Kaufvertrag nicht fristgerecht bezahlt wird und die Gemeinde Tannheim aufgrund gesondertem Gemeinderatsbeschluss vom Kaufvertrag zurücktritt, rückt der in der Bewerberliste nächstplatzierte Bewerber nach.

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 Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
1.	Soziale Kriterien der Bewerber	
1.1.	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder unverheiratetes Paar	25 Punkte
		max. 25 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten minderjährigen Kinder	
	1 Kind	10 Punkte
	2 Kinder	25 Punkte
	3 und mehr Kinder	45 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.)	
		max. 45 Punkte
1.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
	Grad der Behinderung 80% oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte
		max. 30 Punkte
Soziale Kriterien		max. 100 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktezahl
2.	Ortsbezugs-kriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer des Hauptwohnsitzes der Bewerber	
2.1.1	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte.	max. 30 Punkte
2.1.2	Ehemalige Einwohner (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt ehemals gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Es werden jedoch nur die Zeit ab dem 14.09.2016 sowie maximal 3 volle Jahre berücksichtigt Berechnungsbeispiel für 2.1.1 und 2.1.2: Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Jahren von Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte).	

2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Es werden jedoch nur die Zeit ab dem 14.09.2016 und für volle Jahre berücksichtigt. Paare werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte). Eine geringfügige Tätigkeit (Minijob) nach den Bestimmungen des SGB findet keine Berücksichtigung.	max. 20 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement	
2.3.1	Für einfache Vereinsmitgliedschaften gemäß Vereinsliste Anlage 1 erhält der Bewerber je vollem und ununterbrochenem Jahr Mitgliedschaft 1 Punkt. Es wird jedoch nur die Zeit ab dem 14.09.2016 berücksichtigt. Mitgliedschaften von Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 1 Punkt = 5 Punkte). Für einfache Vereinsmitgliedschaften können maximal 10 Punkte berücksichtigt werden.	
2.3.2	Gemäß Vereinsliste Anlage 1 erhält der Bewerber für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe), die mittels Wahl in einer Jahreshauptversammlung erworben wird, für jedes volle und ununterbrochene Jahr der Tätigkeit 4 Punkte. Es wird jedoch nur die Zeit ab dem 14.09.2016 berücksichtigt. Engagement von Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte).	
2.3.3	Ein Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Tannheim sowie des gewählten katholischen oder evangelischen Kirchengemeinderats, des Elternbeirats des Kinder- und Familienzentrums „Zum Guten Hirten“, der Grundschule Tannheim oder der Montessori Schule Illertal e.V., sowie ein Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Tannheim (aktive Abteilungen) erhalten für jedes volle und ununterbrochene Jahr der Tätigkeit 4 Punkte. Es wird jedoch nur die Zeit ab dem 14.09.2016 berücksichtigt. Engagement von Paaren werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte). Für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit gemäß Nrn. 2.3.2 und 2.3.3 können maximal insgesamt 30 Punkte berücksichtigt werden.	max. 40 Punkte
2.4	Pflege eines außerhalb des Haushalts des Bewerbers lebenden Angehörigen ersten Grades ab einem Alter von 70 Jahren mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Tannheim bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist am 13.09.2021	
	Grad der Behinderung 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80% oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
	Der Nachweis der Pflege muss am 26.07.2021 erfolgen.	max. 10 Punkte
Ortsbezugs Kriterien		max. 100 Punkte

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 dem notariellen Mustervertrag sowie beschlussmäßiger Zustimmung des Gemeinderats in der Sitzung vom 14.07.2021. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist jedenfalls der im Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Kaufvertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Tannheim zur Übernahme der Verpflichtungen und Regelungen dieser Vergaberichtlinien und auf Rechtsbehelfsverzicht. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises und der Beiträge nach KAG. Einzelheiten werden im Kaufvertrag geregelt.