

Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze in der Gemeinde Freudenberg

Beschluss des Gemeinderates Freudenberg vom 13.03.2018

Präambel

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen und nach diesen, durch den Gemeinderat Freudenberg, aufgestellten Vergaberichtlinien.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

Diese Vergaberichtlinien finden generell Anwendung für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen, sofern die Nachfrage nach Bauplätzen das Angebot der zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt oder sich mehrere Bewerber um eine Parzelle bewerben.

I.

Hinderungsgründe zur Teilnahme am Vergabeverfahren

1.

Bauplätze werden grundsätzlich nur an **volljährige natürliche Personen** (Vollendung des 18. Lebensjahres) im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) veräußert. Ausgenommen hiervon ist der Verkauf von Bauparzellen die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Hier behält sich die Gemeinde ein gesondertes Vergabeverfahren vor.

2.

Es erfolgt keine Veräußerung von Bauparzellen an Bewerber, die zum Stichtag der Bewerbung bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines mit Wohn- und Mischbebauung bebauten oder nachweislich bebaubaren Grundstücks sind.

Ausnahme:

Bewerber, die bereits Eigentümer eines bebauten oder nachweislich bebaubaren Grundstücks sind und dieses zur Finanzierung veräußern, können am Vergabeverfahren teilnehmen.

In diesem Fall muss die Immobilie oder das bebaubare Grundstück **innerhalb von 12 Monaten ab Beurkundung des Kaufvertrages** für die Bauparzelle nachweislich veräußert werden. Die Verkaufsabsicht ist bereits in den Bewerbungsunterlagen anzugeben.

Sollte eine Veräußerung nicht stattfinden, erfolgt eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durch die Gemeinde Freudenberg. Ebenso können durch die Gemeinde Freudenberg privatrechtliche Schadensersatzforderungen oder strafrechtliche Konsequenzen geltend gemacht werden.

3.

Die Vergabe des Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst auf Dauer zu bewohnen.

II. Grundsätzliches

- (1) Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde Freudenberg die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze, Unterlagen zum Baugebiet –Auszug aus dem Bebauungsplan– mit Lageplan und Quadratmeterpreis) übersandt.
Durch die Interessenten sind im beigelegten Bewerbungsbogen **3 „Wunschgrundstücke“** zu benennen.
Weitere Erläuterungen sind in V. der Vergaberichtlinien geregelt.
- (2) Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig bei der Gemeinde Freudenberg, Hammermühle 1, 92272 Freudenberg, einzureichen. Der Bewerbungstichtag wird den Bewerbern bekannt gegeben. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit Vermerk „Bewerbung für das Baugebiet z. B. Baugebiet Aschach-Ost“ erfolgen. Erst nach Bewerbungstichtag werden die einzelnen Bewerbungen von der Gemeindeverwaltung bearbeitet und ausgewertet.
Hinweis:
Aufgrund der hohen Bewerberanzahl bitten wir von Zwischennachfragen zum Bewerbungsstand abzusehen.

Datenverarbeitung

Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktvergabe und werden nicht weiter verarbeitet. Für die Erbringung von Nachweisen sollen stets Kopien vorgelegt werden. Eine Rücksendung durch die Gemeinde Freudenberg erfolgt nicht. Sollten weitere Nachweise als notwendig angesehen werden, können diese von der Gemeinde Freudenberg von den Bewerbern verlangt werden.

- (3) Nachweisliche Falschangaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren bzw. zur vollständigen Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Bewerbers.
- (4) Die Gemeinde vergibt die Bauplätze nach dem hier beschriebenen Punktesystem.
- (5) Die Vergabe der Bauplätze erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderates Freudenberg in einer nichtöffentlichen Sitzung.
- (6) Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach den Punktkriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtages maßgebend.
- (7) Ehegatten oder Personen in eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) sowie Personen die in eheähnlichen Gemeinschaften leben, **bewerben sich gemeinsam für eine Bauparzelle.**
- (8) Es sind stets Personen männlichen und weiblichen Geschlechts gleichermaßen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet.

III.

Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstückes erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bauplatzbewerber kaufvertraglich verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb **einer Frist von 3 Jahren** nach Beurkundung beim Notariat **zu bebauen**. Als Bebauung wird hier die Rohbaufertigstellung mit Eindeckung des Daches angesehen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde Freudenberg für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert ist.

IV.

Punktgleichheit von Bewerbern

Sofern im Auswahlverfahren Punktgleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende zusätzliche Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Länge des Hauptwohnsitzes des Bewerbers
2. Entscheidungskriterium: Die höhere Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder
3. Entscheidungskriterium: Eingang der Bewerbung bei der Gemeinde Freudenberg
4. Entscheidungskriterium: Losverfahren

V. Mehrere Bewerber für Wunschgrundstücke

Bewerben sich mehrere Bewerber auf ein Wunschgrundstück, so erhält der Bewerber den Zuschlag, welcher die höchste Punktzahl im Vergabeverfahren erreicht hat. Bei Punktgleichheit werden die in Ziffer IV. genannten Entscheidungskriterien herangezogen. Sollte ein Bewerber innerhalb seiner 3 Wunschgrundstücke keines erhalten, müssen durch ihn weitere potentielle Grundstücke benannt werden.

VI. Vergabekriterien

A) Ortsbezugs-kriterien (Gesamtpunktzahl: 50 Punkte)

1.) Ortsansässige Bewerber mit **gemeldeten Hauptwohnsitz** in der Gemeinde Freudenberg sowie einem früheren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Freudenberg von

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| ➤ mindestens <u>5 Jahren</u> | 10 Punkte |
| ➤ mindestens <u>10 Jahren</u> | 5 Punkte <u>zusätzlich</u> |
| ➤ mindestens <u>15 Jahren</u> | 5 Punkte <u>zusätzlich</u> |

- Bei Ehegatten / Lebenspartnerschaften oder Lebensgemeinschaften gilt die Ortsansässigkeit als erfüllt, wenn ein Partner die Voraussetzungen aufweist.
Der Nachweis über die Zeiten des gemeldeten Hauptwohnsitzes wird aus dem Melderegister der Gemeinde Freudenberg ermittelt.

2.) Ortsansässige mit **Hauptwohnsitz** von mindestens 5 Jahren in der Ortschaft, in welcher das Bauland erschlossen und veräußert wird, erhalten weitere **5 Punkte zusätzlich**.
(Unmittelbarer Ortsbezug)

Ausschlaggebend für den unmittelbaren Ortsbezug ist stets das Gemarkungsgebiet der ehemaligen Gemeinden vor der Gebietsreform. Ausnahme bildet hier der „Doppelort“ Freudenberg – Wutschdorf, welcher als eine Einheit anzusehen ist.

- 3.) Mit Ortsbezug gelten auch Bewerber, die seit mindestens 5 Jahren hauptberuflich in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis bei einem Arbeitgeber **in der Gemeinde Freudenberg** stehen oder hier ein dauerhaftes, hauptberufliches Gewerbe selbst betreiben.

Diese Bewerber erhalten hierfür **10 Punkte**.

Eine Bescheinigung über den Nachweis durch den Arbeitgeber ist hier in den Bewerbungsunterlagen beizulegen. Bei selbstständig Gewerbetreibenden erfolgt der Nachweis über den Eintrag im Gewerberegister der Gemeinde Freudenberg

4.) Ehrenamtliche Tätigkeit

- a) Mindestens **5-jährige Tätigkeit im Ehrenamt** in einer gemeinnützigen, anerkannten Organisation oder in einem Verein.

Der Bewerber erhält für die Tätigkeit im Ehrenamt **5 Punkte**.

Als Nachweis ist hier eine Bestätigung des Vereinsvorstandes, Kommandanten oder gesetzlichen Vertreters des Vereins oder Organisation vorzulegen.

- b) Mindestens **5-jährige ehrenamtliche Tätigkeit in der geschäftsführenden Vorstandschaft** einer gemeinnützigen, anerkannten Organisation oder in einem eingetragenen Verein.

Der Bewerber erhält für die herausragende Tätigkeit im Ehrenamt **10 Punkte zusätzlich**.

Als Nachweis ist hier eine Bestätigung des Vereinsvorstandes, Kommandanten oder gesetzlichen Vertreters des Vereins vorzulegen.

B) Sozialbezugs Kriterien (Gesamtpunktzahl: 50 Punkte)

1.) Familienstand bzw. Familienverhältnisse

Der Familienstand / die Familienverhältnisse des Bewerbers stellt / stellen sich derzeit folgendermaßen dar:

- a) In einer **bestehenden Ehe oder Lebenspartnerschaft** im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes wird das beworbene Bauland gemeinschaftlich erworben **(25 Punkte)**

Als Nachweis ist eine Eheurkunde bzw. Lebenspartnerschaftsurkunde vorzulegen.

- b) **Alleinerziehend mit Kind / Kindern** welches / welche das beworbene Bauland beziehen wird / werden.

(20 Punkte)

Als Nachweis hierfür ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung, Geburtsurkunde oder Lohnsteuerbescheinigung, für das Merkmal „Alleinerziehend“, vorzulegen.

- c) In einer eheähnlichen Gemeinschaft ohne geschlossene Ehe oder eingetragener Lebenspartnerschaft.

(15 Punkte)

Als Nachweis einer eheähnlichen Gemeinschaft ist ein gemeinsamer Mietvertrag, eine Bestätigung der Wohnungs- / Hauseigentümer oder eine Meldebescheinigung vorzulegen.

- d) Ich bewerbe mich als **Einzelperson** um ein Baugrundstück.

(5 Punkte)

Zu den Buchstaben a – d ist nur eine Nennung möglich!!

2.) Unterhaltsberechtigte Kinder, die im Haushalt leben:

- für das erste Kind **10 Punkte**
- für das zweite Kind **5 Punkte zusätzlich**
- für das dritte Kind **3 Punkte zusätzlich**
- ab dem vierten Kind die Maximalpunktzahl **20 Punkte**

Der Nachweis ist durch eine Geburtsurkunde oder Meldebescheinigung zu erbringen.

Anerkennung als Kind:

Kinder werden anerkannt, solange eine **Kindergeldberechtigung** gegeben ist.

Der Nachweis ist durch einen Berechtigungsnachweis der Familienkasse oder durch Lohnsteuerbescheinigung zu erbringen.

Bei bestehender Schwangerschaft

Ab der 12. Schwangerschaftswoche erfolgt eine Anerkennung als Kind. Maßgebend ist hier der Eingang der Bewerbung.

Der Nachweis ist hier durch Mutterpass oder ärztlicher Bescheinigung zu erbringen.

3.) Schwerbehinderung

Berücksichtigt wird hier eine Behinderung des Bewerbers bzw. Ehe- oder Lebenspartners oder seiner leiblichen Kinder, sowie seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in einer Haushaltsgemeinschaft leben.

- bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % **2 Punkte**
- bei einem Grad der Behinderung von mindestens 70 % **3 Punkte zusätzlich**

Der Nachweis ist über eine gemeinsame Haushaltsbescheinigung zu erbringen. Der Nachweis über den Grad der Behinderung ist durch einen Schwerbehindertenausweis, durch das Zentrum Bayern für Familie und Soziales, darzulegen.

Freudenberg, den 13.03.2018



Alwin Märkl
Erster Bürgermeister