

Bauplatzvergabekriterien der Stadt Bad Dürkheim

I. Präambel

Die Stadt Bad Dürkheim verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Stadt 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 Stadt 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 Stadt Bad Dürkheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Bad Dürkheim 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 religiösen sowie weltanschaulichen Organisationen, die in der Stadt ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats oder als Mitglied des Ortschaftsrates 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.

Bei den Bauplatzvergaberichtlinien kann als Voraussetzung für die Bewerbung auf die Vermögens- und Einkommensgrenzen verzichtet werden, da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden.

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.

Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Bad Dürkheim setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 28.11.2019 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Bad Dürkheim und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Stadtverwaltung eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum **31.01.2020** bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf des **31.01.2020** wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
5. 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 in Textform oder schriftlich von der Stadt informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und — soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können — welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der.

III. Zugangsvoraussetzungen

1. Der Bewerber darf nicht Eigentümer oder Miteigentümer (zu mindestens 50 %) eines bebaubaren Grundstücks in Bad Dürkheim sein.
2. Bewerber, die innerhalb der letzten 10 Jahre von der Stadt ein Wohnbaugrundstück erworben haben sind von der Vergabe ausgeschlossen.

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 Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach Einkommen	
	Einkommen	
	Alleinstehend	Paare
	< 50.000 €	< 100.000 €
	< 40.000 €	< 80.000 €
		5 Punkte
		10 Punkte
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien	
1.2.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG sowie andere Lebenspartnerschaften	6 Punkte
1.2.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 und mehr Kinder	15 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
1.2.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	< 6 Jahre	18 Punkte
	6 — 10 Jahre	10 Punkte
	11 — 18 Jahre	8 Punkte
		max. 54 Punkte
1.2.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
		max. 15 Punkte
Soziale Kriterien		max. 100 Punkte
2.	Ortsbezugskriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare): Erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte.</p> <p>Einwohner, die in der Vergangenheit ihren Hauptwohnsitz in Bad Dürkheim hatten, erhalten pro vollem Kalenderjahr 1,5 Punkte für einen maximalen Zeitraum von 10 Jahren.</p> <p>Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	max. 30 Punkte

2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Stadtgebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	max. 30 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Stadt Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt als <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderats der Stadt Bad Dürkheim oder Mitglied des Ortschaftsrates in einem Ortsteil • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Dürkheim • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritativen Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung einer religiösen oder weltanschaulichen Gemeinschaft zuzuordnen ist erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)	max. 40 Punkte
Ortsbezugskriterien		max. 100 Punkte
3.	Auswahl bei Punktgleichheit	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der <ul style="list-style-type: none"> - die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist, - das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist, - der im Losverfahren zum Zuge kommt 	

V. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Stadt 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 Stadt Bad Dürkheim 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.

VI. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Stadt behält sich an dem Bauplatz ein Rückkaufsrecht vor für den Fall, dass

- das Kaufgrundstück nicht innerhalb von 24 Monaten ab Zeitpunkt des Vertragsschlusses nach den gesetzlichen und baupolizeilichen Vorschriften mit dem Bau eines Wohngebäudes wesentlich begonnen und nicht innerhalb eines weiteren Jahres vollendet wird, wobei die Fertigstellung des Rohbaus ausreichend ist
- das Wohngebäude nach Herstellung nicht selbst bezogen wird (Anmeldung Erstwohnsitz) und für die Dauer von mindestens drei Jahren selbst bewohnt wird
- das Kaufgrundstück innerhalb von vier Jahren seit Übergabe weiterveräußert wird

VII. Wirksamkeit

Diese Vergaberichtlinien findet unmittelbar nach dem Beschluss Anwendung.