

Öffentliche Bekanntmachung Bauplatzvergaberichtlinie Baugebiet „Breite III“ (2. Ausschreibungsrunde)

Der Gemeinderat der Gemeinde Heiningen hat am 25.09.2023 in öffentlicher Sitzung die Vergabekriterien für einen Wohnbauplatz (Flst. Nr. 4737) im Baugebiet „Breite III“ beschlossen.

Die Vergabekriterien in der Fassung vom 26.09.2023 zusammen mit der in öffentlicher Sitzung am 25.09.2023 beschlossenen Richtlinie zur Vergabe gemeindeeigener Wohnbauplätze im Baugebiet „Breite III“ treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der Gemeinderat hat für den gemeindeeigenen Bauplatz in diesem Baugebiet einen einheitlichen qm-Preis von 460€/qm beschlossen.

Bewerbungen können vom 01.10.2023 bis einschließlich 31.10.2023 bei der Gemeinde Heiningen eingereicht werden (vor und nach dieser Frist eingereichte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt).

Die Vergabekriterien und Richtlinie, der Bewerbungsbogen sowie der Bebauungsplan samt einer Übersicht der zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze werden zeitnah auf der Internetseite der Gemeinde Heiningen veröffentlicht.

Vergaberichtlinie und -kriterien der Gemeinde Heiningen zur Vergabe des gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücks Nr. 36 (Flst. Nr. 4737) im Baugebiet „Breite III“ (2. Ausschreibungsrunde)

Präambel

Die Gemeinde Heiningen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien verschiedene städtebauliche, soziale wie ökologisch nachhaltige Ziele. Die Kriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, da diese die soziale Integration und den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt.

Abweichend zu vergangenen Vergaberunden soll mit dem aktualisierten Kriterienplan das Thema Umwelt- und Klimaschutz bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt werden. Aus diesem Grund kann energiesparendes Bauen von der Gemeinde finanziell gefördert werden.

Gesellschaftliches Engagement soll in der Bauplatzvergabe, wie in vergangenen Jahren, ebenfalls berücksichtigt werden. Die vorliegenden Bauplatzvergabekriterien stärken die Vergabemöglichkeiten an örtliche Bewerber oder diejenigen mit einem zurückliegenden Ortsbezug. Auswärtigen Bewerbern wird der Zugang zu Baugrundstücken in der Gemeinde Heiningen dadurch nicht unmöglich gemacht.

Der Gedanke der Freizügigkeit nach deutschem und europäischem Recht ist gewahrt. 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 Gemeinde Heiningen orientieren sich an den EU-Kautelen und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Hinweis: Aus Gründen der Übersichtlichkeit und besseren Lesbarkeit wird im folgenden Text ausschließlich die männliche Form und die Einzahl verwendet.

A. Anwendungsbereich

Die Vergaberichtlinien für Bauplätze im Gebiet „Breite III“ finden ausschließlich Anwendung bei der Vergabe des Wohnbauplatzes Nr. 36 (Flst. Nr. 4737) zur Bebauung mit selbstgenutzten Eigenheimen im Zuge der zweiten Ausschreibungsrunde. Plätze, die dazu bestimmt sind von Bauträgern bebaut zu werden, sind nicht vorgesehen. **Ein Rechtsanspruch an die Gemeinde auf Grunderwerb oder auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks kann aus den Vergaberichtlinien nicht abgeleitet werden.**

B. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 25.09.2023 werden die Bauplatzvergabekriterien im amtlichen Teil des Mitteilungsblattes in der Ausgabe vom 28.09.2023 öffentlich bekanntgemacht, sowie ab demselben Zeitpunkt auf der Internetseite der Gemeinde Heiningen.

2. Der Wohnbauplatz Nr. 36 (Flst. Nr. 4737) im Gebiet „Breite III“ wird nach Beschluss des Gemeinderats zum Kauf angeboten. Der zum Kauf zur Verfügung stehende Wohnbauplatz wird im Amtsblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde Heiningen öffentlich bekanntgemacht.

3. Informationen zum Musterkaufvertrag können bei Bedarf bei der Gemeinde Heiningen angefordert werden. Damit ist gewährleistet, dass die Bauplatzinteressenten sich für ihre Entscheidung zur Bewerbung rechtzeitig über den Vertragsinhalt und die Vertragsbedingungen informieren können. Insbesondere sind dabei die Informationen zur Erschließung, zum Bauzwang und seiner Fristen sowie der Verpflichtung zur Selbstnutzung und den sich hieraus ergebenden möglichen Vertragsstrafen oder Rückkaufmöglichkeiten der Gemeinde Heiningen von Bedeutung.

4. Für Bewerbungen um den Platz setzt der Gemeinderat eine Bewerbungsfrist fest. Die Frist wird im Mitteilungsblatt öffentlich bekanntgemacht und ebenso auf der Internetseite der Gemeinde Heiningen veröffentlicht. Bewerbungen außerhalb der Frist nehmen nicht am Vergabeverfahren teil. Zudem setzt der Gemeinderat für die Bewerbung um den Platz fest, dass ausschließlich die Bebauung mit einem Doppelhaus zugelassen wird. Bewerbungen die eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus (auch mit Einliegerwohnung) vorsehen, werden von der Vergabe ausgeschlossen.

5. Alle Interessenten um den Wohnbauplatz können sich schriftlich oder in Textform (Brief, Fax oder E-Mail) bewerben. Für die Bewerbung ist das Bewerbungsformular der Gemeinde Heiningen zu verwenden (ggf. mit zusätzlichen Informationen/Blättern). Die Bewerbung ist um die Nachweise zu ergänzen, die bei den einzelnen Kriterien aufgeführt sind. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt, nicht aber die Vollständigkeit. Bewerbungsunterlagen können spätestens am letzten Tag der Bewerbungsfrist ergänzt werden (ausschlaggebend ist der Eingang bei der Gemeinde, nicht die Absendung der Unterlagen). Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

6. Datenschutz: Mit der Abgabe der Bewerbung um den Wohnbauplatz willigt der Bewerber ein, dass die Gemeinde Heiningen die personenbezogenen Daten für die Dauer des Vergabeverfahrens verarbeitet und speichert. Dies schließt auch das Einverständnis mit ein, dass der Gemeinderat nichtöffentlich Kenntnis von der Bewerberliste und der geplanten Zuteilung erhält.

7. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen

Vergaberichtlinien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Die Bewerbenden mit den höchsten Punktzahlen erhalten, gestaffelt ab der höchsten Punktzahl abwärts, die Möglichkeit, den zum Verkauf stehenden Bauplatz zu erwerben. Die entsprechenden Bewerber werden diesbezüglich von der Gemeinde informiert.

8. Anschließend haben sich die jeweiligen Bewerber innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Informationen verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie den Bauplatz erwerben wollen. Nach Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann auf den nachrückenden Bewerber (mit den nächst höchsten Gesamtpunkten) zugehen.

9. Nach Vergabe des Bauplatzes und Vorlage eines Finanzierungsnachweises von der Bank, beauftragt die Gemeindeverwaltung den Verkauf nach entsprechendem Beschluss im Gemeinderat. Der Gemeinderat wird in der auf die Vergabe folgenden Sitzung nichtöffentlich über den Käufer informiert. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen der Bauplatz zugewiesen wurde, einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrags und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

C. Zugangsvoraussetzungen

a) Bewerben können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen Ein Bewerber kann – auch zusammen mit anderen Bewerbern – jeweils nur eine Bewerbung abgeben und auch nur diesen einen Bauplatz erhalten. Bei einer gemeinsamen Bewerbung zweier Bewerber/innen müssen alle Bewerber auch Teile am Miteigentum des Baugrundstücks erhalten.

b) Die Vergabe des Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der/die Bewerber/in sein Bauvorhaben nicht innerhalb von zwei Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags beginnen und ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig errichten möchte.

c) Die Vergabe des Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der/die Bewerber/in nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgrundstück zu erstellende Gebäude nach Bezugsfertigkeit mindestens 10 Jahre lang mit Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen. Bei mehreren Wohnungen im Gebäude muss mindestens eine Wohnung vom Erwerber mit Hauptwohnsitz selbst bezogen und bewohnt werden.

d) Die Vergabe des Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der/ die Bewerber/in für das Baugrundstück bereits Eigentümer eines unbebauten, aber mit einem Wohnhaus zulässig bebaubaren Grundstücks (§§ 30 bis 35 BauGB) in der Gemeinde Heiningen ist.

e) Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben enthalten, sind von der Zulassung zum Bewerbungsverfahren ausgeschlossen.

f) Im laufenden Verfahren der Vergabe können Bewerbungen ausgeschlossen werden, sobald die Gemeinde Heiningen Kenntnis von den Ausschlussgründen erhält.

D. Hinweise zu den Kaufverträgen/Förderungszwecken

Bei einem Verstoß im Sinne der Regelungen, die sich erst nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags und/oder nach Verwirklichung der zulässigen Bebauung ergeben, enthalten die Kaufverträge Zuzahlungsklauseln oder Wiederkaufsrechte zugunsten der Gemeinde Heiningen.

Die Finanzierung des Bauplatzpreises ist nach Zuteilung, spätestens mit der Bestätigung der Annahme des angebotenen Bauplatzes nachzuweisen.

E. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber für die Erwerbsmöglichkeit des Bauplatzes ergibt sich gemäß der vorstehenden beschlossenen Auswahlmatrix anhand der erreichten Punktzahl. Die Bewerber mit der jeweils höchsten Punktzahl erhalten in absteigender Reihenfolge den Bauplatz zum Kauf angeboten. Die Bewertung erfolgt gemäß der mit Ablauf des Bewerbungsendes eingereichten Nachweisen und Informationen. Soweit Bewerber am Ende die gleichen Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der nachgenannten Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt. Die Verwaltung führt das Losverfahren, auf Wunsch der betroffenen gleichbepunkteten Bewerber, im Beisein dieser durch.

Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinie mit den Bauplatzvergabekriterien tritt am Tag ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft.

Heiningen, 26.09.2023

gez. Norbert Aufrecht
Bürgermeister

Kriterien bei der Bauplatzvergabe

1. Wohnort

Der/Die Bewerbende ist Einwohner oder war in der Vergangenheit bereits mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Heiningen wohnhaft.

über 5 Jahre	2 Punkte
über 10 Jahre	4 Punkte
über 15 Jahre	6 Punkte

2. Arbeitsplatz

In Heiningen (einschl. Gewerbepark Voralb) ausgeübte Arbeitstätigkeit.

über 5 Jahre	1 Punkt
über 10 Jahre	2 Punkte
über 15 Jahre	3 Punkte

Bei Ehepartnern genügt es, wenn ein Partner in der Gemeinde arbeitstätig ist. Sind beide Ehepartner in Heiningen arbeitstätig, wird **1 Zusatzpunkt** vergeben.

3. Familiäre Komponente

Der/Die Bewerbende/n mit dauerhaft im eigenen Haushalt lebenden Kindern bis zum 18. Lebensjahr erhalten pro Kind (pro Kind werden 5€/qm des Bauplatzpreises zurückerstattet)	2 Punkte
--	-----------------

4. Bisherige Wohnungsversorgung.

Mietwohnung	4 Punkte
Wohneigentum	0 Punkte

5. Ehrenamtliches Engagement in Heiningen

bis 5 Jahre ehrenamtlich tätig	2 Punkte
über 5 Jahre ehrenamtlich tätig	4 Punkte

Als Nachweis ist eine Kopie der Bescheinigung(en) beizulegen.

6. Förderung von energiesparendem Bauen

Die Gemeinde Heiningen fördert den Bau energiesparender Häuser:

- mit 3% des Bauplatzpreises den Bau eines KfW 40-Hauses
- mit 5% des Bauplatzpreises den Bau eines KfW 40Plus-Hauses

Die Auszahlung der Förderung ist innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit des Gebäudes beim Verkäufer durch die Vorlage eines Nachweises (z. B. Bescheinigung der KfW-Bank) zu beantragen und wird innerhalb eines Monats nach Beantragung auf das Konto des/der Erwerber/s (natürliche wie juristische Personen) ausbezahlt.