

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbauplätzen im Baugebiet Kropfbühn in Dundenheim vom 02.10.2024

Präambel

Der Ortschaftsrat Dundenheim hat in seiner Sitzung vom 05.07.2023 die Richtlinie für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen im Baugebiet Kropfbühn in Dundenheim beschlossen und in der Sitzung vom 02.10.2024 wie folgt geändert. Mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien wird ein transparentes Verfahren zur Vergabe gemeindeeigener Wohnbauplätze geschaffen und der soziale Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde gestärkt und gefestigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Diese 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 Familien und Menschen mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Neuried bleiben zu können.

Ebenfalls nicht außer Acht gelassen wird das besondere Engagement für das Gemeindeleben. Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Neuried 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 sozialkaritativen oder kirchlichen Organisation, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der freiwilligen Feuerwehr engagieren, besonders berücksichtigt werden.

Diese Richtlinie begründet keinerlei Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Wohnbauplatzes der Gemeinde. Die Vergabe stellt eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde dar, die letzte Zuteilung erfolgt durch einen Beschluss des Ortschaftsrats.

§ 1 Verfahren

- (1) Die gemeindeeigenen Wohnbauplätze im Baugebiet Kropfbühn werden öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Neuried „Amtsblatt Neuried“ ausgeschrieben.
- (2) Innerhalb einer Frist von 2 Monaten können sich Interessenten anhand der zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen schriftlich per Mail oder postalisch bei der Gemeinde um einen Wohnbauplatz bewerben.
- (3) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand dieser beschlossenen Vergabekriterien aus. Die Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Näheres hierzu in § 4 Vergabeentscheidung.
- (4) Die Bewerber können sich nicht auf einen bestimmten Wohnbauplatz bewerben. Es erfolgt lediglich eine Bewerbung um einen Wohnbauplatz im Baugebiet Kropfbühn. Die Zuteilung erfolgt dann nach der gebildeten Rangfolge je nach

Gesamtwert der erreichten Punkte des Bewerbers. Je mehr Punkte ein Bewerber erreicht hat, desto höher ist sein Ranglistenplatz.

Hinweis: Im Baugebiet entstehen 2 Bauplätze für Einzelhäuser und 2 Bauplätze für Doppelhaushälften. Bei der Bewerbung ist die bevorzugte Bauweise anzugeben.

- (5) Bei Ehepartnern oder sonstigen Partnerschaften können sich beide Partner gemeinsam um einen Wohnbauplatz bewerben.
Die nachfolgend in § 2 aufgeführten Ausschlusskriterien werden dabei auf beide Partner zusammen angewendet, unabhängig davon, ob sich nur einer der beiden Partner bewirbt oder sich beide bewerben. Dies bedeutet, dass, wenn ein Partner unter die Ausschlusskriterien fällt, sich beide nicht um einen Wohnbauplatz bewerben können. Die Bewertungskriterien in § 3 werden bei gemeinsamer Bewerbung auf jeden Partner einzeln angewendet und die jeweils erreichten Punktzahlen bis zur jeweiligen Höchstpunktzahl addiert.
- (6) Nach vorläufiger Zuteilung aller Bauplätze durch die Gemeindeverwaltung berät und beschließt der Ortschaftsrat in nichtöffentlicher Sitzung über die tatsächliche Zuteilung und den Verkauf der Bauplätze. Anschließend versendet die Gemeinde die Zusagen und Absagen an die Bewerber und vereinbart nach einer einmonatigen Frist, in der die Bewerber den zugeteilten Bauplatz bestätigen oder ablehnen, die Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

§ 2 Ausschlusskriterien

Bewerber sind vom Verfahren ausgeschlossen, wenn

- (1) der Bewerber bereits Eigentümer von Wohnbauflächen (bebaut oder unbebaut) oder Wohnungseigentum in der Gemeinde Neuried ist, mit der Ausnahme, dass
 1. das Wohneigentum kleiner als 100 m² ist oder
 2. der Bewerber die Veräußerung dieses Eigentums zusichert oder in vorweggenommener Erbfolge weitergibt oder
- (2) der Bewerber das Baugrundstück zu einem gewerblichen Zweck verwenden möchte (Makler, Bauunternehmer, Kapitalgesellschaften, o.ä.) oder
- (3) der Bewerber bereits Eigentum oder Teileigentum an einem Baugrundstück im Neubaugebiet hat oder
- (4) der Bewerber in der Vergangenheit von der Gemeinde ein Baugrundstück erworben, jedoch die Vertragsbedingungen nicht eingehalten hat oder
- (5) der Bewerber innerhalb der letzten 20 Jahre ein Baugrundstück von der Gemeinde erworben hat oder
- (6) die Grundstücksfinanzierung nicht gesichert oder nicht nachweisbar ist oder
- (7) im Bewerbungsformular bewusst falsche Angaben gemacht wurden.

§ 3 Bewertungskriterien

Zur Ermittlung derjenigen Bewerber, die nach den Zielsetzungen dieser Richtlinie am geeignetsten sind, um einen Wohnbauplatz zu erhalten, wurde eine Vergabematrix erstellt. Durch Addition der einzelnen Teilpunkte wird eine Gesamtpunktzahl festgestellt. Der Stichtag zur Ermittlung der folgenden Angaben ist der Tag der Bewerbung. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt im Anschluss an die Auswertung anhand einer Rangliste und den zuvor bei Bewerbung angegebenen Bauplatzprioritäten der Bewerber.

1.	Soziale und sozialstrukturelle Kriterien	
1.1	Kinder im Haushalt	
		1 Punkt
1.2	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im zukünftigen Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung ab 50 % oder Pflegegrad 2 bis 5	1 Punkt
1.3	Ehrenamtliches Engagement	
	Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit	
	<p>Für eine aktive ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers seit mindestens einem Jahr als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderates oder Ortschaftsrates, • aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe*) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe*) in einer sozialkaritativen Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenrat oder Kirchengemeinderat) <p>erhält der Bewerber jeweils einen Punkt.</p> <p>Als Nachweis 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 dem Vereinsregister) - Tätigkeit z.B. als Übungsleiter in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 	Max. 2 Punkte
Soziale und sozialstrukturelle Kriterien		Max. 4 Punkte

*Sonderaufgabe:

Als Sonderaufgabe gilt insbesondere die Wahrnehmung einer Tätigkeit als:

- Mitglied der Vorstandschaft eines Vereins
- Helfer vor Ort (HvO)
- Organist
- Trainer/Übungsleiter
- Jugendleiter
- Platzwart
- Vergleichbares

2. Ortsbezugskriterien	
2.1	Aktueller oder ehemaliger Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde Neuried
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten insgesamt drei Punkte, wenn sie zum Zeitpunkt der Bewerbung</p> <ul style="list-style-type: none"> • seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Neuried wohnen oder • in der Vergangenheit mindestens zehn Jahre in der Gemeinde Neuried gewohnt haben oder • seit mindestens zwei Jahren ihren Arbeitsplatz im Gemeindegebiet haben. Als Arbeitsplatz gilt eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit, die Dienststelle eines Beamten, eine selbstständige Tätigkeit mit Hauptsitz der Firma in der Gemeinde Neuried. <p>(Bei gemeinsamen Bewerbungen genügt, dass ein Partner dieses Kriterium erfüllt)</p>
2.2	Kind mit eigenem Haushalt, Eltern oder Großeltern wohnhaft in der Gemeinde Neuried
	<p>Bewerber, bei denen mindestens ein Kind mit eigenem Haushalt, ein Elternteil oder ein Großelternanteil zum Zeitpunkt der Bewerbung in Neuried wohnt, erhalten einen Punkt.</p>
Ortsbezugskriterien	
Max. 4 Punkte	

§ 4 Vergabeentscheidung

- (1) Anhand der ermittelten Gesamtpunktzahl erstellt die Gemeindeverwaltung für das Neubaugebiet eine anonymisierte Rangfolge der einzelnen Bewerber.
- (2) Bei Punktgleichheit erhalten jene Bewerber zuerst die Auswahlmöglichkeit, die die größte Zahl an im zukünftigen Haushalt lebenden Kindern vorweist. Trifft dies auf alle Bewerber mit dem gleichen Ranglistenplatz zu, sowie auch in allen anderen Fällen erfolgt die Entscheidung per Los. Den Bewerbern wird in der Reihenfolge der ausgelosten Rangfolge ihre angegebene Priorität zugeteilt.
- (3) Aus wichtigen Gründen oder wenn sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten ergeben würden, kann im Einzelfall vom Vergabevorschlag der Gemeindeverwaltung durch Einzelbeschluss des Ortschaftsrates abgewichen werden.
- (4) Nach Benachrichtigung des jeweiligen Bewerbers durch die Gemeindeverwaltung haben die Bewerber innerhalb einer Frist von einem Monat die Möglichkeit, sich verbindlich für einen Wohnbauplatz zu entscheiden.
- (5) Sollten im Zuge dieser Frist bzw. nach Ablauf dieser Wohnbauplätze nicht in Anspruch genommen werden, werden diese dem jeweils nächsten Bewerber auf der Rangliste für einen Wohnbauplatz angeboten.

§ 5 Veräußerungsbedingungen

- (1) Der erworbene Wohnbauplatz ist innerhalb von drei Jahren nach notariellem Vertragsschluss zu bebauen. Wird hiergegen verstoßen, wird die Gemeinde Neuried von ihrem vertraglich gesicherten Rückkaufsrecht Gebrauch machen.
- (2) Hat der Bewerber die Veräußerung oder die Weitergabe in vorweggenommener Erbfolge von Wohnbauflächen oder Wohnungsteileigentum zugesichert, so wird im Kaufvertrag eine zeitlich befristete auflösende Bedingung vereinbart, die dann eintritt, wenn die Veräußerung entgegen der Angabe nicht erfolgt. Bis zum Nachweis der Veräußerung wird keine Auflassung von Seiten der Gemeinde Neuried veranlasst werden.
- (3) Die Veräußerungsbedingungen in den Abs. 1 und 2 stellen keine abschließende Aufzählung dar. Die Gemeinde behält sich für den notariellen Kaufvertrag noch Änderungen und Ergänzungen der Kaufvertragsbedingungen vor.

§ 6 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit der Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuried in Kraft.

Neuried, den 02.10.2024

Andreas Walter
Ortsvorsteher