



Richtlinien der Gemeinde Meißenheim über die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Richtlinie die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

I. Allgemeine Grundsätze/Präambel:

Die Abgabe von Bauland durch die Gemeinde dient der Erfüllung einer gemeindlichen Aufgabe. Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Der Abschluss privatrechtlicher Kaufverträge zu diesem Zweck ist üblich und unterliegt im Wesentlichen nur einer Bindung durch den Gleichheitsgrundsatz, was die Auswahl der Bewerber und die Verkaufsbedingungen angeht. Da die Bauplätze zum vollen Wert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien als Voraussetzung für die Bewerbung auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

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

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Meißenheim 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, einem politischen Gremium, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Gemeinde ihren Sitz hat, sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr, verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei insbesondere Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden.

Die Vergaberichtlinien regeln das Verfahren zur Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Gemeinde Meißenheim. Unter den Begriff des selbstgenutzten Eigenheims, fällt auch die Nutzung durch die eigenen Kinder oder die eigenen Eltern, des/der Bewerber/s. Bauplätze zur Errichtung von Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienwohnhäusern, sowie gewerbliche Nutzungen sind nicht Gegenstand dieser Vergaberichtlinie.

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

II. Vergabeverfahren:

Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung / Bauamt eintragen lassen. Sie werden über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.

Die Bauplatzvergabe erfolgt in einzelnen Vergaberunden, diese bestehen aus folgenden Schritten:

Schritt 1: Ausschreibung

Bei einer Vergaberunde wird eine bestimmte Anzahl an Bauplätzen im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Meißenheim ausgeschrieben. Im Laufe der Vergaberunde kann die Anzahl der zu vergebenden Bauplätze auf Grund der Nachfrage erhöht werden.

In der Ausschreibung wird eine angemessene Bewerbungsfrist genannt. Innerhalb der Bewerbungsfrist können sich die Interessenten schriftlich oder per E-Mail für einen Bauplatz bewerben. Der Bewerbung ist ein von der Gemeinde vorgegebener Fragebogen (Kriterienabfrage) beizufügen.

Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Es bleibt der Verwaltung vorbehalten, Unterlagen nachzufordern. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Der maßgebliche Stichtag für die Angaben der Vergabekriterien ist grundsätzlich das Ende der Bewerbungsfrist. Nach Eingang der Bewerbung stellt die Verwaltung eine Eingangsbestätigung aus.

Schritt 2: Auswahl der Bewerber

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist sichtet die Verwaltung die eingegangenen Bewerbungsunterlagen und wertet diese entsprechend der Vergaberichtlinien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Je mehr Punkte ein Bewerber erreicht hat, desto höher ist sein Ranglistenplatz.

Schritt 3: Zuweisung der Grundstücke

Entsprechend der Rangliste werden die Grundstücke den einzelnen Bewerbern zugewiesen.

Im Rahmen der Kriterienabfrage können die Bewerber ein Wunschgrundstück und entsprechende Alternativen benennen. Je nach Rang werden die Grundstücke bevorzugt zugewiesen, d.h. der Bewerber mit der höheren Anzahl an erreichten Punkten hat, gegenüber einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl, Vorrang bei der Auswahl eines Wunschbauplatzes. Dies gilt nicht, wenn der Bewerber selbst oder ein Familienangehöriger Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes im Altbestand ist. Die Bewerber werden über die Zuweisung informiert. Innerhalb einer Frist von 14 Tagen müssen die Bewerber gegenüber der Gemeinde schriftlich mitteilen, ob weiterhin Interesse am Erwerb des zugewiesenen Grundstückes besteht. Geht innerhalb dieser Frist keine Mitteilung bei der Gemeinde ein, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Es rückt entsprechend der Rangliste ein Bewerber nach.

Schritt 4: Zuschlag und Verkauf

Nach Zuweisung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über die Zuteilung und den Verkauf.

Nach einem positiven Beschluss des Gemeinderates wird das Grundstück für den Bewerber für 2 Monate reserviert. Für die Reservierung des Bauplatzes wird eine Reservierungsgebühr i.H.v. 1.000,- € erhoben. Die Reservierungsgebühr ist innerhalb von 14 Tagen zu bezahlen. Geht innerhalb der Frist keine Zahlung bei der Gemeinde ein, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Es rückt entsprechend der Rangliste ein Bewerber nach.

Die Reservierung kann um weitere 2 Monate verlängert werden, hierzu ist eine weitere Reservierungsgebühr i.H.v.1.000,- € fällig.

Die Reservierungsgebühr wird bei einem späteren Kauf auf den Kaufpreis angerechnet. Kommt kein Kaufvertrag zustande, verbleibt die Reservierungsgebühr für den entstandenen Verwaltungsaufwand bei der Gemeinde.

Die Gemeinde vereinbart, nach der Beratung im Gemeinderat, mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

Schritt 5: Nachrücker / Abschluss der Vergaberunde

Bewerber, die keinen Zuschlag erhalten, werden schriftlich benachrichtigt und automatisch als Nachrücker in einer Liste geführt.

Falls Interessenten, die lt. Gemeinderatsbeschluss einen Zuschlag erhalten haben, von ihrem Kaufinteresse zurücktreten, wird anhand der festgelegten Rangfolge der Zuschlag an den nächsten Bewerber in der Rangliste neu erteilt.

Nach Abschluss der Vergaberunde wird die Rangliste gelöscht. Die nichtberücksichtigten Bewerber können sich dann in der nächsten Vergaberunde erneut bewerben.

III. Ausschlusskriterien

Bewerber sind vom Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. das erworbene Grundstück nicht als selbstgenutztes Eigenheim, bzw. für die Nutzung der eigenen Kinder oder Eltern vorgesehen ist
2. der Bewerber bereits ein Baugrundstück von der Gemeinde erworben hat und die Vertragsbedingungen nicht eingehalten hat oder
3. der Bewerber im Bewerbungsformular falsche Angaben gemacht hat.
4. die Finanzierung nicht gesichert ist.

IV. Verpflichtungen und Bedingungen:



Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück mindestens 10 Jahre nicht zu veräußern. Davon ausgenommen ist die Übergabe an Familienangehörige im Wege der vorweggenommenen Erbfolge.

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von drei Jahren seit Kaufvertragsabschluss nach den Bebauungsplanvorschriften zu bebauen. Bei den letzten 10 zu veräußernden Baugrundstücken wird die Bauverpflichtung auf zwei Jahre gekürzt.

Die Gemeinde behält sich das Wiederkaufsrecht vor für den Fall, dass die Frist für die Bebauung des Gebäudes nicht eingehalten wird, wobei die von der Gemeinde bei einem Rückkauf zu entrichtende Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchkosten vom ursprünglichen privaten Erwerber oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen sind.

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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 Gemeinde Meißenheim zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung, sowie einem Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt

Bewerben sich mehrere Bewerber zusammen als Gemeinschaft auf ein Grundstück, werden alle Bewerber im Kaufvertrag als Miteigentümer aufgeführt.

V. Auswahlkriterien und ihre punktbasierende Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der maßgebliche Stichtag für die Angaben der Vergabekriterien ist grundsätzlich das Ende der Bewerbungsfrist.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinerziehend	20 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, eheähnliche auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft	20 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (Minderjährig sind Kinder bis zur Vollendung des 18 Lebensjahres)	
	<u>1 Kind</u>	10 Punkte
	<u>2 Kinder</u>	20 Punkte
	<u>3 und mehr Kinder</u>	30 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	



1.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung mind. 50 % oder Pflegegrad 1-5 je Anzahl des im Haushalt lebenden Angehörigen	5 Punkte
		max. 10 Punkte
1.4	Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) außerhalb der Gemeinde Meißenheim	
	für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers im Blaulichtbereich (Freiwillige Feuerwehr, DLRG, DRK, u.a.) von mindestens 3 vollen Kalenderjahren erhält der Bewerber 10 Punkte, wenn die Tätigkeit nicht mehr als 5 Jahre zurückliegt. Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich ein Nachweis der Vereinsführung (Vorstand) erforderlich, bei Feuerwehrangehörigen ein Nachweis der jeweiligen Gemeinde/Stadt.	10 Punkte
Soziale Kriterien		max. 60 Punkte
2	Ortsbezugskriterien	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Wohnsitzes durch Bewerber, sowie Eltern oder Großeltern, in der Gemeinde	
2.1.1	Bewerber erhalten insgesamt 15 Punkte, wenn sie zum Zeitpunkt der Bewerbung: <ul style="list-style-type: none">- seit mind. 5 Jahren in der Gemeinde Meißenheim wohnen oder- In der Vergangenheit mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Meißenheim wohnhaft waren (Bei gemeinsamen Bewerbungen reicht eine Person aus, die diesen Punkt erfüllt)	15 Punkte
2.1.2	Bewerber erhalten insgesamt 10 Punkte, wenn zum Zeitpunkt der Bewerbung deren Eltern, Großeltern oder Kinder mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Meißenheim wohnen. (Bei gemeinsamen Bewerbungen reicht eine Person aus, die diesen Punkt erfüllt)	10 Punkte
2.2	Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber, die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben.	10 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde	
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde Meißenheim von mindestens 2 vollen Kalenderjahren als <ul style="list-style-type: none">- aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr / DRK- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial- karitativen Einrichtung,	15 Punkte

	<ul style="list-style-type: none"> - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) - Gemeinderäte, sowie Orts- und Bezirksbeiräte <p>erhält der Bewerber 15 Punkte, wenn die Tätigkeit nicht mehr als 5 Jahre zurückliegt.</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich ein Nachweis der Vereinsführung (Vorstand) erforderlich.</p> <p>(Bei gemeinsamen Bewerbungen reicht eine Person aus, die diesen Punkt erfüllt)</p>	
Ortsbezugs-kriterien		max. 50 Punkte
Bewerbern, die in den letzten 10 Jahren bereits ein Baugrundstück von der Gemeinde erworben haben, werden 15 Punkte in Abzug gebracht.		abzgl. 15 Punkte



3.	Auswahl bei Punktgleichheit
	<p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der</p> <ul style="list-style-type: none"> - die größte Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist, - noch kein Wohneigentum in der Gemeinde hat, - das Grundstück selbst nutzt und nicht an Eltern/Kinder weitergibt (vermietet), - sich wiederholt ohne Erfolg auf einen Bauplatz in der Gemeinde beworben hat - der im Losverfahren zum Zuge kommt


VI. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderats in Kraft, etwaige anderslautende Richtlinien des gleichen oder ähnlichen Inhalts treten zu dem gleichen Zeitpunkt außer Kraft.

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 08.11.2021 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Meißenheim und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Meißenheim, den _____

A. Schröder
Bürgermeister



Auslegungshinweise zu den Richtlinien der Gemeinde Meißenheim über die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken

zu II. Vergabeverfahren:

Die Gemeindeverwaltung ist bemüht, bei der Grundstückszuteilung die Wünsche der Bewerber zu berücksichtigen.

zu IV. Verpflichtungen und Bedingungen:

Der Ortschaftsrat hat am 11.02.2019 folgende Auslegungshinweise beschlossen:

Für Alteigentümer, die an der Erschließungsgemeinschaft beteiligt sind, besteht keine Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren nach Zuteilung.

zu V. Auswahlkriterien und ihre punktbasierende Gewichtung

In Punkt 2.3 werden Sonderaufgaben bei ehrenamtlichen Tätigkeiten genannt, als Sonderaufgaben gelten insbesondere:

- Mitglied in der Vorstandschaft eines Vereins oder eine sozial-karitative Tätigkeit
- Trainer/Übungsleiter
- Jugendleiter
- Notenwart
- oder Vergleichbares