

Gemeinde Berghaupten



Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.07.2021 die Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Am Bettacker III“ beschlossen, die im Anschluss im Wortlaut abgedruckt ist:

Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach Vergabekriterien im Baugebiet „Am Bettacker III“

A. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Berghaupten entwickelt derzeit das Neubaugebiet „Am Bettacker III“ als attraktives Wohngebiet zur nahtlosen Erweiterung der Wohnbebauung. Der zugehörige Bebauungsplan ist bereits in Kraft getreten. Als nächsten Entwicklungsschritt beabsichtigt die Gemeinde, 20 in ihrem Eigentum stehende Wohnbaugrundstücke nach den im Anschluss im Wortlaut abgedruckten Vergaberichtlinien zu veräußern.

Es handelt sich dabei um die folgenden Bauplätze im Baugebiet „Am Bettacker III“, welche im Vermarktungsplan grün schraffiert sind:

Nr.	Flst. Nr.	Bauplatzgröße
1	1017	610 m ²
2	1019	528 m ²
3	1020	489 m ²
4	1021	642 m ²
5	1022	305 m ²
6	1023	305 m ²
7	1025	537 m ²
8	1026	375 m ²
9	1027	283 m ²
10	1028	277 m ²
11	1030	394 m ²
12	1031	516 m ²
13	1032	489 m ²
14	1033	445 m ²
15	1035	532 m ²
16	1036	526 m ²
17	1037	529 m ²
18	1040	556 m ²
19	1041	556 m ²
20	1043	537 m ²

Um in Anbetracht der sich abzeichnenden großen Nachfrage eine transparente und diskriminierungsfreie Grundstücksvergabe zu gewährleisten, erfolgt diese auf der Grundlage der vorliegenden Vergaberichtlinie. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines der zu vergebenden Grundstücke kann aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

B. Vergabeverfahren

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt unter Beachtung des folgenden Verfahrens:

I. Antragsberechtigung

Unter Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell sind nur Personen antragsberechtigt, welche die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- 1.1 Der Bewerber oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist nicht bereits Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung in Berghaupten.

Ausnahmen:

- 1.1.1 Bisheriges Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familiengröße: Wohneigentum zu klein, wobei eine Wohnfläche von 100 m² für einen 4-Personen-Haushalt zzgl. 15 m² für jede weitere Person für angemessen gilt. (Nachweis Wohnflächenberechnung)
- 1.1.2 Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen, z.B. nicht jedes minderjährige Kind hat ein eigenes Zimmer. (Nachweis Wohnungsschnitt)
- 1.1.3 Neubau aufgrund einer Behinderung eines Haushaltsmitglieds notwendig. (Nachweis Schwerbehindertenausweis)
- 1.2 Der Bewerber darf maximal über ein Einkommen (Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte) in Höhe von 51.000 € verfügen. Falls der Erwerb durch ein Paar erfolgt, dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze (102.000 €) nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je minderjährigem, unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen (auch für ungeborene Kinder, wenn der Nachweis der 12. Schwangerschaftswoche erbracht wird). Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (Einkommensteuerbescheide 2020, 2019, 2018) zu belegen. Sofern der Einkommensteuerbescheid 2020 noch nicht vorliegt, sind die Einkommensteuerbescheide 2019, 2018 und 2017 einzureichen. Liegt auch der Bescheid 2019 noch nicht vor, ist eine Bestätigung des Steuerberaters bzgl. des voraussichtlichen Gesamtbetrages der zu erwartenden Einkünfte 2019 vorzulegen.

II. Teilnahmebedingungen

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die volljährigen Interessenten frist- (III.) und formgerecht (IV.) eine vollständig ausgefüllte Bewerbung einreichen, alle Angaben sind mit ausreichenden Nachweisen zu belegen. Weiterhin ist die Richtigkeit der gemachten Angaben zu bestätigen.

Die im Bewerberfragebogen angeforderten Nachweise sowie die Bestätigung über den möglichen Finanzierungsrahmen müssen vom Antragsteller bis zum Ende der Bewerbungsfrist (III.) eingereicht werden. Angaben in der Bewerbung, zu welchen innerhalb der Bewerbungsfrist keine Nachweise eingereicht werden, finden keine Berücksichtigung in der Bewertung.

Antragsteller, deren Bewerbung falsche Angaben enthalten oder Antragsteller, welche im Bewerbungszeitraum keine Bestätigung über den möglichen Finanzierungsrahmen einreichen, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren erfordert die Zustimmung des Antragstellers, dass die Gemeinde Berghaupten berechtigt ist, die Einwohnermeldedaten und andere bei der Gemeinde vorliegende Daten zu prüfen.

Die Zustimmung des Antragstellers zu den Datenschutzhinweisen der badenovaKONZEPT sowie die Zustimmung des Antragstellers zur Einreichung einer Kopie der Bankselbstauskunft bei Anforderung durch badenovaKONZEPT, im Rahmen der stichprobenartigen Kontrolle der Antragsberechtigung, sind weitere Voraussetzung zur Teilnahme am Verfahren.

III. Bewerbungsfrist

Die Frist zur Abgabe von Bewerbungen (Bewerbungsfrist) sowie den darin angeforderten Nachweisen und der darin angeforderten Finanzierungsrahmenbestätigung läuft vom **09.05.2022** bis einschließlich **31.07.2022**.

IV. Form der Bewerbung

Für die Bewerbung ist der dafür vorgesehene Bewerbungsbogen „Bewerberfragebogen Vergabekriterien“ zu verwenden.

Der Bewerbungsbogen kann ab dem 09.05.2022 (III.) auf der Homepage der badenovaKONZEPT (<https://www.badenovakonzept.de/projekte/aktuelle-projekte-wohnbau-a-j/>) oder auf der Homepage der Gemeinde Berghaupten (<https://www.berghaupten.de>) heruntergeladen werden. Alternativ kann der Bewerbungsbogen bei der badenovaKONZEPT unter der untenstehenden Adresse angefordert werden.

Bewerbungen können innerhalb der Bewerbungsfrist schriftlich oder per E-Mail bei der badenovaKONZEPT eingereicht werden.

Schriftliche Bewerbungen sind zu entrichten an die:

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG
Zita-Kaiser-Straße 5
79106 Freiburg i. Br.

Bewerbungen per E-Mail sind zu senden an:

info@badenovakonzept.de

Die Kennzeichnung „Bewerbungsunterlagen Vergabeverfahren Baugebiet Am Bettacker III“ ist als Betreff der E-Mail anzugeben. Bei der Einreichung der Bewerbung per E-Mail ist zu beachten, dass das Datenvolumen der Dateianhänge als pdf-Dateien zu versenden sind (Bewerbungsbogen, u. U. erforderliche Nachweise für die Erfüllung von Auswahlkriterien) und die Anhänge einer E-Mail insgesamt 10 MB nicht überschreiten darf. Gegebenenfalls ist die Bewerbung auf mehrere E-Mails aufzuteilen. In diesem Fall ist in der letzten E-Mail mitzuteilen, wie viele E-Mails die Bewerbung umfasst. Es müssen alle zur Bewerbung gehörenden E-Mails vor Ablauf der Bewerbungsfrist bei der Gemeinde eingegangen sein. Der Eingang der Bewerbung wird von der badenovaKONZEPT per E-Mail bestätigt. Sollte auf eine Bewerbung per E-Mail innerhalb von fünf Werktagen keine Eingangsbestätigung folgen, gilt die Bewerbung als nicht eingegangen und ist gegebenenfalls zu wiederholen.

V. Weitere Unterlagen

Auf der Homepage des Erschließungsträgers badenovaKONZEPT (<https://www.badenovakonzept.de/projekte/aktuelle-projekte-wohnbau-a-j/>) und auf der Homepage der Gemeinde Berghaupten (<https://www.berghaupten.de>) sind weiterhin folgende Unterlagen eingestellt:

1. Vermarktungsplan mit Flurstücksnummern, Bauplatzgrößen und Grenzmaßen
2. rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bettacker III“
3. Datenschutzhinweise badenovaKONZEPT

VI. Prüfung der Bewerbungen

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der 31.07.2022. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die badenovaKONZEPT die wertbaren – form- und fristgerecht eingegangenen – Bewerbungen anhand der beschlossenen Auswahlkriterien (C.) aus und ordnet die Bewerbungen anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält eine Zuteilung für seinen Wunschbauplatz Nr. 1 usw.

Sind bei Bewerbern nach Durchführung der punktebasierten Wertung alle Voraussetzungen gleich, ist die Bewerbung mit dem geringsten nachgewiesenen Einkommen vorrangig zu berücksichtigen. Sind bei Bewerbern nach Durchführung der punktebasierten Wertung alle Voraussetzungen sowie das Einkommen gleich, ist die Bewerbung mit dem geringsten nachgewiesenen Vermögen zu berücksichtigen. Sind bei Bewerbern alle genannten Voraussetzungen gleich, entscheidet das Los.

VII. Priorisierung der Bewerbungen

Die badenovaKONZEPT weist die Grundstücke den Bewerbern in der Reihenfolge der Gesamtpunktzahl ihrer Bewerbungen zu. Dabei berücksichtigt sie die von den Bewerbern im Bewerbungsbogen angegebene Priorisierung der Grundstücke so weit wie möglich. Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktezahleine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (wenn möglich mit ähnlicher Größe) zugeteilt.

VIII. Ergebnis der Bewerbung

Die badenovaKONZEPT informiert die Bewerber nach Ablauf der Bewerbungsfrist und Auswertung aller Bewerbungen, voraussichtlich nach der Sommerpause 2022, schriftlich über das Ergebnis der Bewerbung. Da die Prüfung aller Bewerbungen einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bitten wir darum, von mündlichen oder schriftlichen Anfragen zum Stand der Bearbeitung abzusehen. Die Sachbearbeitung wird damit deutlich beschleunigt.

IX. Wesentliche Inhalte des abzuschließenden Grundstückskaufvertrages

Die Notartermine können nach Bildung der Bauplätze im Grundbuch abgeschlossen werden. Die badenovaKONZEPT informiert alle Bewerber mit Bauplatzzuteilung darüber, sobald alle Voraussetzungen für einen notariellen Verkauf vorliegen und Notartermine vereinbart werden können.

Der Antragsteller akzeptiert, dass zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Berghaupten im notariellen Kaufvertrag folgende Regelungen getroffen werden.

1. Die Vergabe bzw. der Verkauf eines Baugrundstückes durch die Gemeinde Berghaupten erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Erwerber verpflichtet, das Grundstück innerhalb von drei Jahren ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses mit einem Wohngebäude in bezugsfertigem Zustand zu bebauen. Für den Fall, dass der Erwerber nach einer weiteren angemessenen Frist die Bauverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt, kann die Gemeinde Berghaupten die Rückübereignung des Grundstücks fordern, wobei der ursprüngliche Erwerber alle hierdurch entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben zu zahlen hat. Das Recht der Gemeinde Berghaupten wird im Kaufvertrag bzw. durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Berghaupten im Grundbuch gesichert.

2. Der Erwerber muss das Gebäude (Hauptwohnung) mindestens fünf Jahre nach bezugsfertiger Herstellung selbst bewohnen. Besondere Härtefälle, z. B. für den Fall der einen Wohnsitzwechsel erfordernden wesentlichen Änderung privater oder beruflicher Verhältnisse können eine Ausnahme darstellen. Für den Fall, dass der Erwerber die Selbstnutzung, ohne Zustimmung der Gemeinde Berghaupten, nicht erfüllt, kann die Gemeinde Berghaupten einen Nachzahlungsbetrag verlangen. Der Nachzahlungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten ermäßigten Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs maßgebenden Verkehrswert des Grundstückes nach dem Richtwert des zuständigen Gutachterausschusses oder seiner Nachfolgeeinrichtung. Dieses Recht der Gemeinde Berghaupten wird im Kaufvertrag gesichert.

3. Der Erwerber darf das Baugrundstück nicht unbebaut weiterveräußern. Zur Absicherung vor Spekulationsgeschäften wird für die Zeitdauer von drei Jahren ein Ankaufsrecht zugunsten der Gemeinde Berghaupten im Kaufvertrag bzw. durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingeräumt. Im Falle der Ausübung trägt der Bauplatzkäufer alle hierdurch entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben.

C. Auswahlkriterien und ihre Gewichtung

Die Bewertung der Bewerbungen durch die Gemeinde als Grundlage für die Erstellung der Bewerbungsreihenfolge erfolgt anhand der nachfolgenden gewichteten Auswahlkriterien:

2.2 Soziale Kriterien

2.2.1 Im Haushalt lebende, minderjährige Kinder		
Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebende minderjährigen Kinder (Nachweis Geburtsurkunde)		
Ungeborene Kinder werden ab der 12. Schwangerschaftswoche berücksichtigt (Nachweis durch Gynäkologen/ Mutterpass)		
2.2.1.1	3 Kinder und mehr	24 Punkte
2.2.1.2	2 Kinder	12 Punkte
2.2.1.3	1 Kind	6 Punkte
		max. 24 Punkte
2.2.2 Schwerbehinderung/ Pflegebedürftigkeit		
2.2.2	Grad der Behinderung von 50 % oder Pflegegrad 2 eines oder mehrerer Haushaltsmitglieder (Nachweis Schwerbehindertenausweis/ Bescheinigung Pflegegrad)	9 Punkte
		max. 9 Punkte
2.2.3 Mitgliedschaft Rettungsorganisation		
Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.		
2.2.3.1	Antragsteller ist seit bis zu 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o.ä.) (Nachweis Bescheinigung Rettungsorganisation)	6 Punkte
	Antragsteller ist seit mehr als 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.) (Nachweis Bescheinigung Rettungsorganisation)	9 Punkte
		max. 9 Punkte
2.2.3.1	Mitantragsteller ist seit bis zu 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o.ä.) (Nachweis Bescheinigung Rettungsorganisation)	6 Punkte
	Antragsteller ist seit mehr als 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.) (Nachweis Bescheinigung Rettungsorganisation)	9 Punkte
		max. 9 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für soziale Kriterien		51 Punkte

2.3 Ortsbezugskriterien

2.3.1 Erstwohnsitz/ Betrieb/ Arbeitsplatz		
2.3.1.1	Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes/ früheren Erstwohnsitzes oder Betriebes/ Arbeitsplatzes in Berghaupten (Nachweis Wohnsitz ist nicht zu erbringen und wird durch die Gemeinde geprüft, Nachweis Arbeitgeber: Kopie Lohnabrechnung oder Bestätigung Arbeitgeber)	
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3 Jahre Ehegattin + 2 Jahre Ehegatte = 5 Jahre = 24 Punkte)	
	bis 1 Jahr	3 Punkte
	bis 2 Jahre	6 Punkte
	bis 3 Jahre	9 Punkte
	bis 4 Jahre	12 Punkte
	bis 5 Jahre	24 Punkte
		max. 24 Punkte
2.3.2 Ehrenamtliches Engagement		
Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.		
2.3.2.1	Der Antragsteller ist seit bis zu 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Berghaupten, z. B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä., hierzu zählt auch kirchliches und soziales Engagement (Nachweis Bescheinigung der gemeinnützigen Organisation)	6 Punkte
	Der Antragsteller ist seit mehr als 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Berghaupten, z. B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä., hierzu zählt auch kirchliches und soziales Engagement (Nachweis Bescheinigung der gemeinnützigen Organisation)	9 Punkte
		max. 9 Punkte
2.3.2.2	Der Mitantragsteller ist seit bis zu 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Berghaupten, z. B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä., hierzu zählt auch kirchliches und soziales Engagement (Nachweis Bescheinigung der gemeinnützigen Organisation)	6 Punkte
	Der Mitantragsteller ist seit mehr als 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Berghaupten, z. B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä., hierzu zählt auch kirchliches und soziales Engagement (Nachweis Bescheinigung der gemeinnützigen Organisation)	9 Punkte
		max. 9 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugskriterien		42 Punkte

D. Baulandpreis

Der Verkaufspreis für die in A. genannten voll erschlossenen Bauplätze liegt bei **330,00 €/m²**.

E. Schlussbestimmungen

I. Macht der Bewerber in seiner Bewerbung, insbesondere im Bewerbungsbogen, oder im weiteren Verfahren falsche Angaben, ist die Gemeinde berechtigt, den Bewerber vom Verfahren auszuschließen.

II. Kosten für die Erstellung der Bewerbung sowie für sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

III. Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in dieser Vergaberichtlinie definierten Vergabebedingungen.