



Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.05.2022 die Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Wirtsbuck“ beschlossen, die im Anschluss im Wortlaut abgedruckt ist:

Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Wirtsbuck“

A. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Gütenbach entwickelt derzeit das Neubaugebiet „Wirtsbuck“ als attraktives Wohngebiet zur nahtlosen Erweiterung der Wohnbebauung des Ortssetters. Der zugehörige Bebauungsplan ist am 15.12.2021 in Kraft getreten. Als nächsten Entwicklungsschritt beabsichtigt die Gemeinde, 16 in ihrem Eigentum stehende Wohnbaugrundstücke zu veräußern.

Es handelt sich dabei um die folgenden, auf dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Grundstücke:

Bauplatz Nr.	Straße / HausNr.	Flst. Nr.	Fläche in m ²	Status
1	Wirtsbuck 12		ca. 554	
2	Wirtsbuck 14		ca. 469	
3	Wirtsbuck 16		ca. 552	
4	Wirtsbuck 18		ca. 442	
5	Wirtsbuck 20		ca. 435	
6	Vogtsgrundweg 22		ca. 1.595	
7	Vogtsgrundweg 24		ca. 836	
8	Vogtsgrundweg 26		ca. 747	
9	Vogtsgrundweg 28		ca. 670	
10	Vogtsgrundweg 32		ca. 688	
11	Vogtsgrundweg 32/1		ca. 451	
12	Vogtsgrundweg 32/2		ca. 725	
13	Vogtsgrundweg 25		ca. 734	privat
14	Vogtsgrundweg 23		ca. 679	privat
15	Vogtsgrundweg 21		ca. 705	
16	Wirtsbuck 13		ca.450	
17	Wirtsbuck 11		ca. 586	
18	Wirtsbuck 19		ca. 626	
19	Wirtsbuck 17		ca. 858	privat

Um in Anbetracht der sich abzeichnenden großen Nachfrage eine transparente und diskriminierungsfreie Grundstücksvergabe zu gewährleisten sowie den „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“ der Europäischen Kommission (im Folgenden als „Leitlinien“ bezeichnet) gerecht zu werden, 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. Beschluss über Vergaberichtlinie

Nachdem der Gemeinderat diese Vergaberichtlinie in seiner öffentlichen Sitzung am 18.05.2022 beraten und beschlossen hat, wird sie auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.guetenbach.de/de/wirtschaft-leben-wohnen/bauplaetze>) und im Amtsblatt „Bregtalkurier“ in der Ausgabe am 25.05.2022 öffentlich bekanntgemacht.

II. Teilnahmebedingungen

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- (III.) und formgerecht (IV.) eine vollständig ausgefüllte Bewerbung einreichen.

Bewerbungen, die nicht frist- oder/und formgerecht eingehen, führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Unvollständige Bewerbungen können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Sollten bei einer Bewerbung einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Gemeinde den Bewerber unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Die Gemeinde ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

III. Bewerbungsfrist

Die Frist zur Abgabe von Bewerbungen (Bewerbungsfrist) läuft vom 30.05.2022 bis zum 26.06.2022, 24 Uhr. Anfragen bzgl. der Veräußerung eines der zu vergebenden Grundstücke, die die Gemeinde vor Beginn der Bewerbungsfrist erreichen, werden in einer Interessentenliste geführt. Die Interessenten werden spätestens mit Beginn der Bewerbungsfrist über den Bewerbungsbeginn und den Ablauf der Bewerbungsfrist per E-Mail informiert. Sie werden zugleich aufgefordert, form- und fristgerecht eine vollständige Bewerbung einzureichen.

Sollten innerhalb der Bewerbungsfrist weniger Bewerbungen als zur Verfügung stehende Grundstücke eingehen, wird nach Vergabe der Bauplätze an die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen ein erneuter Bewerbungsaufwurf gestartet.

IV. Form der Bewerbung

Für die Bewerbung ist der dafür vorgesehene Bewerbungsbogen zu verwenden. Der Bewerbungsbogen kann auf der Homepage des Erschließungsträgers badenovaKONZEPT <https://www.badenovakonzept.de/projekte/aktuelle-projekte-wohnbau-a-j/> oder der Gemeinde (<https://www.guetenbach.de/de/wirtschaft-leben-wohnen/bauplaetze>) heruntergeladen werden oder 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 Bewerbung sind in einem verschlossenen, mit der Aufschrift „Bewerbungsunterlagen Vergabeverfahren Baugebiet Wirtsbuck“ gekennzeichneten Umschlag zu richten 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 Wirtsbuck“ 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 Gemeindeverwaltung per E-Mail bestätigt. Sollte auf eine Bewerbung per E-Mail innerhalb von zwei Werktagen keine Eingangsbestätigung folgen, gilt die Bewerbung als nicht eingegangen und ist gegebenenfalls zu wiederholen.

V. Prüfung der Bewerbungen

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die badenovaKONZEPT die wertbaren – form- und fristgerecht eingegangenen sowie vollständigen – Bewerbungen anhand der beschlossenen Auswahlkriterien (C.) aus und ordnet die Bewerbungen anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge. Erzielen zwei oder mehr Bewerbungen die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerbungen.

VI. Priorisierung der Bewerbungen

Die badenovaKONZEPT weist die Grundstücke den Bewerbern in der Reihenfolge der Punktzahl ihrer Bewerbungen zu. Dabei berücksichtigt sie die von den Bewerbern im Bewerbungsbogen angegebene Priorisierung der Grundstücke so weit wie möglich.

VII. Zuteilung von Bauplätzen

Im Anschluss hieran informiert die badenovaKONZEPT die erfolgreichen Bewerber schriftlich über das ihnen zugewiesene Grundstück einschließlich einer Bauplatzreservierung und setzt eine Frist von 28 Tagen nach Zugang, binnen derer sich die Bewerber zu erklären haben, ob sie das ihnen zugewiesene Grundstück erwerben wollen. Dabei hat der Bewerber eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen. Verzichtet ein Bewerber auf die Erwerbsmöglichkeit, äußert er sich nicht fristgerecht oder legt keine Finanzierungsbestätigung vor, gilt seine Bewerbung als zurückgenommen. Die Gemeinde kann in diesem Fall das Grundstück dem nächsten, bislang noch unberücksichtigten Bewerber zuweisen. Ziffer VI. und Ziffer VII. Sätze 1 bis 3 gelten in diesem Fall entsprechend.

VIII. Vergabe durch Gemeinderatsbeschluss

Die Vergabe der zugewiesenen Grundstücke erfolgt durch Beratung und Beschluss des Gemeinderats in nicht-öffentlicher Sitzung am 13.07.2022. Beschließt der Gemeinderat die Vergabe der Grundstücke, informiert die badenovaKONZEPT die Bewerber, die ein Grundstück erhalten sollen, und vereinbart mit ihnen Notartermine zum Abschluss der Grundstückskaufverträge. Die Notartermine haben dabei innerhalb von vier Monaten nach Zustimmung des Gemeinderats, frühestens jedoch nach Bildung der Bauplätze im Grundbuch, zu erfolgen.

IX. Information über unberücksichtigte Bewerbungen

Nach Zuweisung aller Grundstücke informiert die Gemeinde die nicht zum Zuge gekommenen Bewerber.

X. Aufbewahrung von Daten

Die Bewerbungsunterlagen werden von der Gemeinde nach der Beendigung des Verfahrens datenschutzkonform vernichtet.

C. Antragsberechtigung

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nach den Leitlinien nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten.

I. Vermögen

Es erfolgt keine Prüfung der Vermögensobergrenze, da die Prüfung rechtlich nicht abschließend möglich ist. Der/die Bewerber dürfen nicht Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebaubaren oder bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung innerhalb der Gemeinde Gütenbach sein. Eine Ausnahme besteht, wenn das bestehende Wohneigentum keine angemessenen Wohnverhältnisse gewährleistet. Dies ist anzunehmen, wenn

- das bisherige Wohneigentum nicht mehr der Familiengröße entspricht bzw. das Wohneigentum zu klein oder zu groß ist, wobei eine Wohnfläche von 100 m² für einen 4-Personen Haushalt zzgl. 15 m² für jede weitere Person für angemessen gilt.
- Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (z. B. nicht jedes Kind hat ein eigenes Zimmer).
- Neubau aufgrund einer Behinderung eines Haushaltsmitglieds notwendig ist.

II. Einkommen

Gemäß den Leitlinien wird die Prüfung des Einkommens (Gesamtbetrag der Einkünfte) vorgenommen. Der jährliche, durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte nach der Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2017 beträgt für die Gemeinde Gütenbach 34.106 Euro (aktuellste vorhandene Statistik).

Aufgrund der überholten Statistik und aus Vereinfachungsgründen sollen generell folgende Einkommensgrenzen gelten:

- Maximales Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte*) in Höhe von 51.000 EUR oder von 102.000 EUR, wenn der Erwerb durch ein Paar erfolgt.
- Zur Obergrenze ist jeweils ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind (auch für ungeborene Kinder, wenn der Nachweis der 12. Schwangerschaftswoche erbracht wird) hinzuzurechnen. Als Stichtag gilt das Datum des Bewerbungsendes.

*Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Bewerbung (Einkommenssteuerbescheid 2021, 2020, 2019). Sofern der Bescheid 2021 noch nicht vorliegt, sind die Bescheide 2020, 2019 und 2018 einzureichen. Alternativ ist eine Bestätigung des Steuerberaters bzgl. des voraussichtlichen Gesamtbetrages der zu erwartenden Einkünfte 2021 sowie die Einkommensteuerbescheide 2020 und 2019 vorzulegen.

D. 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 Familienstand		
Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebende minderjährigen Kinder. Ungeborene Kinder werden ab der 12. Schwangerschaftswoche berücksichtigt.		
2.2.1.1	3 Kinder und mehr	50 Punkte
2.2.1.2	2 Kinder	40 Punkte
2.2.1.3	1 Kind	30 Punkte
2.2.2 Schwerbehinderung/ Pflegebedürftigkeit		
2.2.2.1	Grad der Behinderung von 50 % oder Pflegegrad 1 eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebender Angehöriger	30 Punkte
2.2.2.2	Grad der Behinderung von 70 % oder Pflegegrad 2 eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebender Angehöriger	40 Punkte
2.2.2.3	Grad der Behinderung von 90 % oder Pflegegrad 3 eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebender Angehöriger	50 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für soziale Kriterien		max. 60 Punkte

2.3 Ortsbezugs-kriterien

2.3.1 Erstwohnsitz		
2.3.1.1	Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Gütenbach, dabei zählen auch zurückliegende Zeiträume die durch Wegzug vorübergehend unterbrochen wurden. Maximal können jedoch 5 Kalenderjahre gewertet werden.	3 Punkte pro Jahr, maximal 5 Jahre
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3 Jahre Ehegattin + 2 Jahre Ehegatte = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	
		max. 20 Punkte
2.3.2 Betrieb/ Arbeitsplatz		
2.3.2.1	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit durch den Bewerber in der Gemeinde Gütenbach oder in einem im Interkommunalen Gewerbegebiet Neueck ansässigen Unternehmen. Gewertet werden maximal 5 Kalenderjahre.	3 Punkte je Jahr, maximal 5 Jahre
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 5 Jahre Ehegattin + 5 Jahre Ehegatte = 10 Jahre x 3 Punkte = 30 Punkte → Wertung mit Maximalpunktzahl 20 Punkte)	
		max. 10 Punkte
2.3.3 Ehrenamtliches Engagement		
2.3.3.1	Der Antragsteller ist aktives, ehrenamtliches Mitglied der Feuerwehr Gütenbach	10 Punkte
2.3.3.2	Der Mitantragsteller (Ehegatte/ Partner) ist aktives, ehrenamtliches Mitglied der Feuerwehr Gütenbach	10 Punkte
2.3.3.3	Der Antragsteller ist aktives, ehrenamtliches Mitglied im geschäftsführenden Vorstand oder in vergleichbarer leitender Funktion (Kassenwart, Schriftführer, Ausbildungsleiter, Gemeinderat etc.) in einem Gütenbacher Verein oder einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Gütenbach	10 Punkte je Tätigkeit

2.3.3.4	Der Mit Antragsteller ist aktives, ehrenamtliches Mitglied im geschäftsführenden Vorstand oder in vergleichbarer leitender Funktion (Kassenwart, Schriftführer, Ausbildungsleiter, Gemeinderat etc.) in einem Gütenbacher Verein oder einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Gütenbach	10 Punkte je Tätigkeit
2.3.3.5	Der Antragsteller ist aktives Mitglied in einem Verein oder einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Gütenbach	1 Punkt je Mitgliedschaft
2.3.3.6	Der Mit Antragsteller ist aktives Mitglied in einem Verein oder einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Gütenbach	1 Punkt je Mitgliedschaft
		max. 30 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugskriterien		max. 60 Punkte

E. Preisgestaltung

Der Quadratmeterpreis beträgt für die ersten sechs verkäuflichen Grundstücke 199 Euro pro Quadratmeter. Der Quadratmeterpreis für den Verkauf aller weiteren Grundstücke wird nach Abschluss der ersten Vergaberunde kalkuliert und festgelegt.

Auf den Kaufpreis wird ein Kinderbonus von 2.000 Euro je Kind für maximal vier Kinder bis zum 18. Lebensjahr gewährt. Diese Regelung gilt ausdrücklich auch für Kinder, die innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages geboren werden.

F. Wesentliche Inhalte des abzuschließenden Grundstückskaufvertrags

In den Kaufvertrag zwischen der Gemeinde (Veräußerer) und einem erfolgreichen Bewerber (Erwerber) über das an diesem vergebenen Grundstück werden folgende wesentliche Vertragsbedingungen aufgenommen:

I. Bauverpflichtung

Der Erwerber hat das Grundstück innerhalb von 5 Jahre nach Grundstückskauf unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans „Wirtsbuck“ mit einem bezugsfertigen Wohngebäude zu bebauen.

II. Selbstnutzung

Der Erwerber hat das Grundstück grundsätzlich bis zum Ablauf von 5 Jahren nach bezugsfertiger Herstellung des Wohngebäudes in seinem Eigentum zu halten und selbst als Hauptwohnsitz zu nutzen. Ausnahmen gelten für den Fall der einen Wohnsitzwechsel erfordernden wesentlichen Änderung der beruflichen und/oder privaten Verhältnisse des Erwerbers.

III. Weiterveräußerung unbebautes Grundstück

Das Grundstück darf innerhalb von 5 Jahren nicht unbebaut weiterveräußert werden.

IV. Sanktionen

Für den Fall eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen sieht der Vertrag ein Wiederkaufsrecht (zum Veräußerungspreis) der Gemeinde nach den §§ 456 ff. BGB bzw. eine Kaufpreisnachzahlung vor.

G. Schlussbestimmungen

I. Macht der Bewerber in seiner Bewerbung, insbesondere im Bewerbungsbogen, oder im weiteren Verfahren falsche Angaben, ist die Gemeinde berechtigt, ihn 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. Alle Informationen, die der Bewerber im Zuge des Vergabeverfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht für andere Zwecke als für das Vergabeverfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

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

V. Diese Vergaberichtlinie tritt am 18.05.2022 in Kraft.

Gütenbach, 18.05.2022



Lisa Hengstler
Bürgermeisterin