

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Neubaugebiet „Am Drumlin“ in der Gemeinde Lauben

Vorbemerkungen:

Die Gemeinde Lauben verfolgt mit diesen Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ziel dieser Richtlinien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell, mit dem Wohnbaugrundstücke zum Verkehrswert angeboten werden, dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft ermöglichen und Einheimische aufgrund des knappen Immobilienangebotes auf das gemeindliche Ansiedlungsmodell angewiesen sind, um auch zukünftig in der Gemeinde Lauben bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Im Vertrag von Lissabon wird 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 hervorgehoben. Der Gemeinderat von Lauben hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Dabei wird das Ziel verfolgt, eine gleichbehandelnde, diskriminierungsfreie und transparente Vergabe analog den EU-Vergaben zu gewährleisten.

In die notariellen Kaufverträge werden die folgenden Bau- und Nutzungsverpflichtungen eingearbeitet. An dieser Stelle wird bereits auf die Verpflichtungen hingewiesen, die im Kaufvertrag auch sanktioniert werden, damit Bauwerber, die diese Verpflichtungen nicht erfüllen wollen, von einer Antragstellung abgehalten werden und somit frühzeitig auf diese Verpflichtungen hingewiesen sind.

Der Käufer hat bis zu einem im notariellen Kaufvertrag festgelegten Zeitpunkt (in der Regel drei Jahre nach dem Kaufvertragsdatum) den Bauplatz mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen. Eine Überschreitung der Frist ist nur bei höherer Gewalt zulässig (= ein von außen kommendes, nicht voraussehbares und nicht abwendbares Ereignis wie z. B. Naturkatastrophen, Streik).

Der Käufer hat das zu errichtende Gebäude zu mindestens 2/3 der Wohnfläche auf die Dauer von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der Hauptwohnung als Haupt- und Dauerwohnsitz (= Mittelpunkt der Lebensführung) selbst zu nutzen oder durch Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung nutzen zu lassen.

Bei allen Kriterien, bei denen auf eine Zeitdauer abgestellt wird, ist als Stichtag der 26.09.2022 [= Tag der Beschlussfassung der Vergaberichtlinien im Gemeinderat] anzusetzen.

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Ehegatten, eingetragene Lebenspartner und in eheähnlicher Gemeinschaft Lebende haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die Antragsvoraussetzungen erfüllt.

- c) Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind diejenigen Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Lauben erhalten haben.
- d) Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine „angemessene Wohnung“ für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen; dies bedeutet, dass bei einer Hausimmobilie eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.
- Kriterium für eine „angemessene Wohnung“ ist die Wohnfläche, die als Schonvermögen nach § 13 Abs. 3 SGB II anrechnungsfrei bleibt. Dabei hat das Bundessozialgericht mit Urteil vom 07.11.2006 folgende Richtwerte für die Größe der Eigentumswohnung bzw. Eigenheim festgelegt:
- | | | |
|-------------------|---|---------------------|
| Eigentumswohnung: | Bei bis zu zwei im Haushalt lebende Personen: | 80 m ² |
| | Für jede weitere im Haushalt lebende Person: | + 20 m ² |
| Eigenheim: | Bei bis zu zwei im Haushalt lebende Personen: | 90 m ² |
| | Für jede weitere im Haushalt lebende Person: | + 20 m ² |
- Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, sein nichtehelicher Lebenspartner und seines Lebenspartners zugerechnet.
- e) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist zwei Wochen nach Zuschlag vorzulegen. Die Höhe wird gesondert festgelegt.

II. Bewerbung – Punktekatalog – Reihung

Im Baugebiet am Drumlin BA I sind keine Doppelhäuser oder Reihenhäuser geplant. Somit sind die nachstehenden, kursiv geschriebenen Bemerkungen für diesen BA obsolet.

Auf den Bewerbungsformularen ist anzugeben, ob die Bewerbung für ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus abgegeben wird.

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktzahl sich vor dem Bewerber/die Bewerberin mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle aussuchen darf.

Bei Bewerbungen auf Doppelhäuser werden in der ersten Auswahlrunde nur Bietergemeinschaften gewertet. Dabei dürfen die Bietergemeinschaften mit der jeweils höheren Punktzahl sich vor der Bietergemeinschaft mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle aussuchen. In der zweiten Auswahlrunde werden die Bewerbungen berücksichtigt, die sich nur auf jeweils ein Doppelhaus beziehen. Dabei wird eine Liste erstellt, die anschließend den Betroffenen zur Verfügung gestellt wird, um sich einen Doppelhaus-Partner zu suchen.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebene Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unabhängig davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog

1.1 Ortsansässigkeit

Bei einem aktuellen (innerhalb von 10 Jahren vor dem Kalenderjahr der Antragstellung) oder ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Lauben (innerhalb von 25 Jahren vor dem Kalenderjahr der Antragstellung):

Erläuterung:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Lauben innerhalb der letzten 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partnern wird nur der Ehegatte oder des eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt).

Früherer Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Lauben innerhalb der letzten 25 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partnern wird nur der Ehegatte oder die eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt).

Pro vollem Kalenderjahr vor der Antragstellung jeweils 2,5 Punkte; max. Berücksichtigung für 10 Kalenderjahre (=25 Punkte).

= maximal 25 Punkte

1.2 Hauptberuf in Lauben bzw. der Region

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragsstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in Lauben bzw. der Region, d. h. nicht weiter als 15 km Luftlinie von Lauben entfernt (maßgeblich ist die Entfernungsmessung ab dem Rathaus Lauben, Dorfstr. 2) seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mind. 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt).

Begründung: Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sowie mit Blick auf die zahlreichen Arbeitsplätze im Nahbereich von Lauben werden Nahpendlern gegenüber Arbeitnehmern mit einem weiten Arbeitsweg priorisiert.

Je vollem Jahr Hauptberuf wird 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren unmittelbar vor der Antragstellung vergeben.

= maximal 5 Punkte

1.3 Ehrenamtliche Tätigkeit

Besonderes Wirken für die Allgemeinheit in Lauben, z.B. besondere ehrenamtliche Verdienste in gemeindlichen Vereinen oder in anderen öffentlichen Funktionen (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partnern werden alle Engagements beider Personen bis zur Maximalpunktzahl berücksichtigt).

Grundsätzlich gilt, dass ein ehrenamtlicheres Wirken in den nachstehenden Funktionen nur dann vorliegt, wenn das Engagement nicht oder nicht mehr als in Höhe der **Ehrenamts-pauschale** vergütet wird und dass das Ehrenamt im Zeitpunkt der Antragstellung aktiv ausgeübt wird

Darunter fallen:

- Aktives Feuerwehrmitglied: maximal **10 Punkte**

- Vorstand eines Vereines (1. Vorsitzender/ 2. Vorsitzender): maximal **10 Punkte**
 - Vorstandsmitglied eines Vereines (Schriftführer/ Kassier/ Beisitzer): maximal **5 Punkte**
 - Jugendleiter, Trainer und Übungsleiter in Sportvereinen: maximal **5 Punkte**
 - Jugendleiter, Dirigenten, Chorleiter, Regisseure insbesondere im Musikverein: maximal **5 Punkte**
 - Mitglied des Gemeinderates: maximal **5 Punkte**
 - Elternbeiräte in Schule / Kita: maximal **5 Punkte**
 - Engagement in der Nachbarschaftshilfe: maximal **5 Punkte**
 - Sonstige Jugendleiter: maximal 5 Punkte
- = maximal 20 Punkte**

Für jedes volle Kalenderjahr, in dem eine der oben genannten Tätigkeiten ausgeübt wird, wird 1 Punkt vergeben. Die Summe aus allen ehrenamtlichen Tätigkeiten kann maximal 20 Punkte betragen.

1.4 Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind bis zur Volljährigkeit, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- Noch nicht geborene Kinder, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird **10 Punkte**
 - Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr **10 Punkte**
 - Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr **5 Punkte**
 - Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr **5 Punkte**
- = maximal 25 Punkte**

1.5 Familienstand

Der Antragsteller ist verheiratet, lebt in einer lebensgemeinschaftlichen Beziehung oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft **= 5 Punkte**

1.6 Behinderung oder Pflegegrad

eines Antragsstellers oder derzeit und künftig dauerhaft im Gemeindegebiet gehörenden Familienmitglieds (bei Einbringung der jeweils erforderlichen Nachweise)

- | | | | |
|----|-------------------------------------|---------|----------------------------|
| a) | Grad der Behinderung | ab 80 % | 5 Punkte |
| | | ab 90 % | 10 Punkte |
| | | 100 % | 15 Punkte |
| b) | Pflege Angehöriger bis Pflegegrad 3 | | 5 Punkte |
| c) | Pflege Angehöriger ab Pflegegrad 4 | | 10 Punkte |
| d) | Pflege Angehöriger ab Pflegegrad 5 | | 15 Punkte |
| | | | = maximal 20 Punkte |

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/ diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter sechs Jahren vorweist,
- 2.2 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter 18 Jahren vorweist,
- 2.3 die höhere Punktezahl an Ehrenamt vorweist
- 2.4 die höhere Punktezahl bei Behinderung / Pflege vorweist
- 2.5 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe zwei Monate reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus diesem Vergabeverfahren aus. Jeder Bewerber kann vor, während nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Neubaugebiet „Am Drumlin“ verbindlich an.

III. Schlussbestimmungen

Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am **26.09.2022** beschlossen. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien zur Bauplatzvergabe treten gleichzeitig außer Kraft.

Lauben, den 26.09.2022



Florian Gröger
Erster Bürgermeister