

Richtlinie zur Vergabe von Bauland im Markt Buch

Vorbemerkungen

Der Markt Buch verfolgt mit der Richtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger des Marktes zu stärken und zu festigen. Auf eine Durchmischung der verschiedenen Wohnformen wird bei zukünftigen Baugebieten besonders geachtet. Hierzu wird der Markt Buch in den künftigen Baugebieten verschiedenste Wohnformen ausweisen und die örtlichen Begebenheiten hierzu beachten. Einen rechtlichen Anspruch auf eine bestimmte Wohnform bzw. auf ein bestimmtes Vergabeverfahren lässt sich aus dieser Richtlinie nicht ableiten. Der Marktgemeinderat legt die Wohnformen und die nachfolgend genannten Vergabeverfahren für die jeweiligen Grundstücke separat fest.

Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt Buch zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zu örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig im Markt Buch bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Die Richtlinien sollen eine transparente, gleichbehandelnde und diskriminierungsfreie Vergabe unter Berücksichtigung europarechtlichen Vorgaben gewährleisten. Aus städtebaulichen Gründen soll eine gesellschaftliche Chancengleichheit und soziale Durchmischung erreicht werden.

Auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird hierzu verwiesen, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung Beachtung finden.

Der Marktgemeinderat Buch hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, auch hinsichtlich der Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, die zum Verkauf stehen Baugrundstücke nach den folgenden drei Vergabeverfahren zu verkaufen:

- A) Vergabeverfahren zum festgesetzten Verkehrswert**
- B) Vergabeverfahren nach Gebot**
- C) Vergabeverfahren nach Konzept**

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers/der Antragstellerin abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner/die andere Ehepartnerin bzw. Lebenspartner*in ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller/der Antragstellerin einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

A) Vergabeverfahren zum festgesetzten Verkehrswert

I. Zugangsvoraussetzungen

Der Antragsteller/die Antragstellerin darf zum Zeitpunkt der Bewerbung, bzw. Vergabe keinen ausreichend bebauten oder unbebauten Grundbesitz, keine ausreichende Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht im Gemeindegebiet besitzen.

Ist dies der Fall, kann er/sie als Antragssteller*in zugelassen werden, wenn er/sie diesen Besitz zum Zwecke des Erwerbs einer Bauparzelle veräußert.

II. Punktekatalog

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

Bewerben sich zwei Antragsteller*innen als Bauherrengemeinschaft für eine Bebauung mit einem Doppelhaus, so werden die Punkte der beiden Bewerber*innen addiert. Eine Bewerbung als Bauherrengemeinschaft für ein Doppelhaus sowie eine Bewerbung für eine Bauparzelle für ein Einfamilienhaus ist zulässig. Der Zuschlag kann nur für ein Grundstück erteilt werden. Der Markt Buch führt eine Bewerber*innenliste, um Interessenten/Interessentinnen für eine eventuelle Bauherrengemeinschaft zusammen zu führen.

Für die Bewertung des Punktekatalogs wird ein Stichtag von Markt festgesetzt und öffentlich bekannt gemacht.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt kann nicht abgeleitet werden.

1. Familienverhältnisse

Ehepaare/eheähnliche Lebensgemeinschaften,

Lebenspartnerschaften, Alleinerziehende

20 Punkte

je Kind

10 Punkte

(Kinder max. 30 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

2. Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers/einer Antragstellerin oder eines im Haushalt lebenden Familienmitgliedes

(durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte
	(max. 30 Punkte)

3. Unangemessene Wohnverhältnisse

Unangemessene Wohnverhältnisse	20 Punkte
--------------------------------	-----------

Punkte für unangemessene Wohnverhältnisse erhalten nur Familien oder Alleinerziehende. Die Kinder müssen mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sein.

Unangemessene Wohnverhältnisse liegen vor bei Familien mit Kindern

bei einem	3- Personenhaushalt in einer	2-Zimmer-Wohnung
	4- Personenhaushalt in einer	3-Zimmer-Wohnung
	5- Personenhaushalt in einer	4-Zimmer-Wohnung

Unangemessene Wohnverhältnisse liegen vor bei Alleinerziehenden mit Kindern

bei einem	2- Personenhaushalt in einer	2-Zimmer-Wohnung
	3- Personenhaushalt in einer	3-Zimmer-Wohnung
	4- Personenhaushalt in einer	4-Zimmer-Wohnung

4. Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz im Markt Buch

(lt. Einwohnermeldedaten, auch frühere Zeiträume,
je Person maximal 5 Jahre)

- für den Antragssteller/die Antragstellerin je volles Jahr 6 Punkte
- seine(n)/ihre(n) Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner*in je volles Jahr 6 Punkte

(zusammen max. 60 Punkte)

5. Arbeitsstätte

Hauptberuf im Markt Buch
(maximal 5 Jahre je Person)

- für den Antragssteller/die Antragstellerin je volles Jahr 4 Punkte
- seine(n)/ihre(n) Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner*in je volles Jahr 4 Punkte

(zusammen max. 20 Punkte)

6. Ehrenamt

Die Ausübung des Ehrenamtes in einem ortsansässigen Verein muss über die normale Vereinstätigkeit hinausgehen wie zum Beispiel Mitgliedschaft in der Vorstandschaft, Übungsleitertätigkeit oder aktive Tätigkeit in einer Hilfsorganisation.

Vereinsvorstände und deren Stellvertreter sowie Kommandanten und deren Stellvertreter in den kommunalen Feuerwehren des Markt Buch, welche diese Position zum Zeitpunkt der Vergabe innehaben, erfüllen diese Vorgabe grundsätzlich. In anderen Fällen ist durch den Vorsitzenden/die Vorsitzende zu bestätigen, dass sich der Bewerber/die Bewerberin über das übliche Maß hinaus engagiert und in welcher Form.

- für den Antragsteller/die Antragstellerin pro Jahr 4 Punkte
- seine(n)/ihre(n) Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner* pro Jahr 4 Punkte

(zusammen max. 20 Punkte)

III. Reihung

Soweit Bewerber*innen gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die aus 4. bis 6. die größere Summe an Punkten hat. Sollte wieder Gleichstand sein, wird eine Entscheidung per Los getroffen.

IV. Verkaufsbedingungen

Der Markt Buch behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Markt Buch, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages ein nach öffentlichem Recht zulässiges Wohngebäude im Rohbau zu erstellen.

b) Nutzung

Der Käufer/die Käuferin hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 3 Jahren (Bindefrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Rückkaufsrecht

Der Rückkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Wertgutachtens hat der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin zu tragen.

d) Annahme des Baugrundstückes

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerber*innenkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte/die Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

e) Jeder Bewerber/Jede Bewerberin kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine/ihre Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstückes erkennt der Erwerber/die Bewerberin die „Richtlinie zur Vergabe von Bauland im Markt Buch“ in allen Teilen verbindlich an.

B) Vergabeverfahren nach Gebot

Der Markt Buch legt fest, ob bestimmte Grundstücke durch das Vergabeverfahren nach Gebot verkauft werden. Hierzu werden bestimmte Grundstücke, ggf. im jeweils gültigen Bebauungsplan, benannt und ausgeschrieben. Die Ausschreibung wird mit einer Angebotsfrist und dem Termin für die Angebotsöffnung öffentlich bekannt gegeben. Zur Angebotsabgabe müssen die Gebote in einem verschlossenen Umschlag schriftlich eingegangen sein.

I. Zugangsvoraussetzungen

Für den Erwerb einer Bauparzelle im „Vergabeverfahren nach Gebot“, sind keine sozialen Bedingungen gestellt. Als Mindestgebot wird der vorher bekannt gegebene Quadratmeterpreis festgelegt.

Wird von einem Bewerber/einer Bewerberin auf mehrere Grundstücke ein Gebot abgegeben, so muss eine Priorisierung der Bauparzellen erfolgen. Ein Zuschlag kann nur für ein Grundstück erfolgen.

II. Verkaufsbedingungen

Der Markt Buch behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bestandteilen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Markt Buch, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kauvertrages ein nach öffentlichem Recht zulässiges Wohngebäude im Rohbau zu erstellen.

b) Nutzung

Der Käufer/die Käuferin hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 3 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Reihung

Soweit mehrere Höchstbietenden ein gleich hohes Gebot abgeben, wird eine Entscheidung per Los getroffen.

d) Rückkaufsrecht

Der Rückkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, wird zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Wertgutachtens hat der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin zu tragen.

e) Annahme des Baugrundstückes

Mit Abgabe eines Gebotes verpflichtet sich der Bewerber/die Bewerberin das Grundstück zu erwerben. Sollten Gründe dazu führen, dass der Kaufvertrag nicht zu Stande kommt, wird das nächst höchste Gebot gewertet.

C) Vergabeverfahren nach Konzept

Der Markt Buch legt fest, ob bestimmte Grundstücke nach dem Vergabeverfahren nach Konzept zum Verkauf ausgeschrieben werden. Hierzu werden bestimmte Grundstücke, ggf. im jeweils gültigen Bebauungsplan, benannt und ausgeschrieben. Die Ausschreibung wird mit einer Angebotsfrist und dem Termin für die Angebotsöffnung öffentlich bekannt gegeben.

Die Kriterien der Vergabebedingungen fließen bei der Vergabe der Grundstücke mit einer hohen Priorität in die Entscheidungsfindung des Marktgemeinderates ein.

I. Zugangsvoraussetzung

Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptausschreibung vergeben. Für die Teilnahme an der Konzeptvergabe müssen Bewerber*innen dem Marktgemeinderat ein Kaufpreisangebot sowie ein Gesamtkonzept mit visueller Darstellung des Baukörpers, vorlegen. Als Mindestgebot wird der vorher bekannt gegebene Quadratmeterpreis festgelegt. Es ist keine Planleistung gefordert.

II. Vergabebedingungen

Folgende Kriterien werden bei einer Vergabe erwartet:

- Energieeffiziente Bebauung (z. B. KfW 40 Standard)
- Innovative Bau- und Wohnprojekte
 - z. B. Gemeinsames Wohnen im Alter oder generationsübergreifendes Wohnen
 - z. B. Konzept zur Reduktion des individuellen Wohnflächenverbrauchs
 - z. B. plausibles Konzept mit alternativen Mobilitätsformen
 - besonders konstruktive oder architektonische Konzepte des kostengünstigen und nachhaltigen Bauens
- Sozialer und funktionaler Mehrwert
 - Besondere Eigentumsformen
 - Sonstige soziale Konzepte, z. B. zur Barrierefreiheit
 - Angebote für Nachbarschaft oder Ort, z. B. Gemeinschaftsräume
- Mindestens ein Drittel der Wohnungen soll für die Dauer von wenigstens fünf Jahren vermietet werden.

Ausdrücklich sind ungewöhnliche und innovative Konzepte erwünscht. Eine Konzepterstellung über mehrere Grundstücke ist möglich, solange sich diese Grundstücke im Vergabeverfahren nach Konzept befinden.

Eine vom MGR festgelegte Jury trifft eine Vorauswahl. Die Vorstellung der ausgewählten Konzepte, sowie die Vergabe erfolgen in einer öffentlichen MGR Sitzung. Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Markt Buch, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 2 Jahren, nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages, ein nach öffentlichem Recht zulässiges Wohngebäude im Rohbau zu erstellen.

Sollten obige Bedingungen nicht erfüllt oder eingehalten werden, so erfolgt ein Rückkauf durch den Markt Buch zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, wird zum Wertgutachten abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin zu tragen.

Schlussbestimmungen

Verfahren

Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.

a) **Rechtsausschluss**

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.

b) **Inkrafttreten**

Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 23.11.2021 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Buch, den 24.11.2021

gez. Markus Wöhrle

1. Bürgermeister