

# Richtlinien über die Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Oppenweiler (Bauplatzvergaberichtlinien)

## I. Präambel

Die Gemeinde Oppenweiler 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 Oppenweiler bleiben zu können (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Oppenweiler 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 Weise in den vergangenen fünf Jahren für das Gemeinwohl verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt 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 hervor.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Oppenweiler setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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

## II. Zugangsvoraussetzungen / Hinderungsgründe

1. Der Bewerber muss eine allgemeine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzerwerb und das Bauvorhaben vorlegen.
2. Wohnbauplätze werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind möglich, falls ein besonderes gemeindliches Interesse hierfür vorliegt (z.B. Schaffung von Wohnraum durch Mehrfamilienhäuser).
3. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
4. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nicht innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 5 Jahren vom Bewerber selbst eigengenutzt werden soll.
5. Ausgeschlossen sind Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind, es sei denn, dieses Eigentum wird zur Finanzierung des Bauvorhabens eingesetzt.
6. In begründeten Ausnahmefällen kann abweichend von Ziff. 4 und Ziff. 5 eine Eigennutzung durch enge Familienangehörige des Bewerbers als Zugangsvoraussetzung anerkannt werden.
7. Nachweisliche falsche Angaben im Bewerbungsbogen führen zum Ausschluss des Bewerbers.

### III. Vergabeverfahren

1. Auf die Bauplatzvergabekriterien und die Möglichkeit, diese auf der Homepage der Gemeinde einzusehen, wird im Amtsblatt hingewiesen. Die Bewerbungsunterlagen (Bauplatzvergabekriterien, Bewerbungsbogen, Lageplan) werden online gestellt und bei Bedarf in Papierform versendet.
2. Der Beginn der Vermarktung eines Baugebietes wird im Mitteilungsblatt, auf der Homepage und den SocialMedia-Plattformen der Gemeinde mit dem Verweis auf die Bauplatzvergabekriterien und die Bewerbungsfrist bekanntgegeben.
3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
7. Die Gemeinde behält sich vor, Grundstückseigentümer, die für die örtliche Baulandentwicklung auf dem Einigungswege Flächen einbringen, vorrangig vor den übrigen Bewerbern zu behandeln. Die Regelungen von förmlichen Baulandumlegungsverfahren bleiben hiervon unberührt.
8. Die Gemeinde behält sich vor, bei besonderem Interesse des örtlichen Gemeinwohls einzelne Bauplätze in angemessenem Umfang vorrangig vor den übrigen Bewerbern und abweichend von den Zugangsvoraussetzungen und Vergabekriterien zuzuteilen.
9. Es ist sicherzustellen, dass die Veräußerung von mindestens zwei Drittel der Bauplätze über die Bauplatzvergabekriterien erfolgt.

#### IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen. Bei Mehrfachbelegung eines Bauplatzes entscheidet das Los.

| Nr.          | Kriterium  | Punktzahl      |
|--------------|--|----------------|
| <b>1.</b>    | <b>Soziale Kriterien</b>   |                |
| <b>1.1</b>   | <b>Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien</b>   |                |
| <b>1.1.1</b> | <b>Familienstand</b>   |                |
|              | Alleinstehend  | 1 Punkt        |
|              | Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG  | 3 Punkte       |
| <b>1.1.2</b> | <b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>  |                |
|              | 1 Kind   | 5 Punkte       |
|              | 2 Kinder   | 9 Punkte       |
|              | 3 und mehr Kinder  | 14 Punkte      |
|              | Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).  |                |
| <b>1.1.3</b> | <b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>   |                |
|              | < 6 Jahre  | 7 Punkte       |
|              | 6 – 10 Jahre   | 6 Punkte       |
|              | 11 – 18 Jahre  | 5 Punkte       |
|              |  | max. 21 Punkte |
| <b>1.1.4</b> | <b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b>   |                |
|              | Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 2 oder 3   | 2 Punkte       |
|              | Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5   | 5 Punkte       |
|              |  | max. 7 Punkte  |
| <b>2.</b>    | <b>Ortsbezugs-kriterien der Bewerber</b>   |                |
| <b>2.1</b>   | Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde   | max. 15 Punkte |
|              | Bewerber (Alleinstehend oder Paare): erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte) |                |
| <b>2.2</b>   | <b>Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</b>  | max. 15 Punkte |
|              | Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)   |                |
| <b>2.3</b>   | <b>Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde</b>   | max. 15 Punkte |
|              | Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Oppenweiler</li> </ul>  |                |

|          |   |  |
|----------|---|--|
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Oppenweiler</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein mit Sitz in Oppenweiler</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung mit Sitz in Oppenweiler</li> <li>• ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) in Oppenweiler</li> </ul> <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 3 Punkte.<br/>Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)<br/><i>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder</li> <li>- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)</li> </ul> |  |
| <b>3</b> | <b>Auswahl bei Punktgleichheit</b>  |  |
|          | <p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält zunächst derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist,</li> <li>- der im Losverfahren zum Zuge kommt</li> </ul>   |  |

## V. Sicherung des Förderzwecks

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 Oppenweiler zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Inkrafttreten: Die Bauplatzvergaberichtlinie mit Auswahlmatrix tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde „Die Brücke“ in Kraft.

Oppenweiler, 7. Februar 2024

Bernhard Bühler  
Bürgermeister