

Baugebiet „Schaf buckel II“
Allgemeine Hinweise für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien

Die Wohnbauplätze werden in einem Vergabeverfahren nach den vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.02.2020 beschlossenen Kriterien, mit den beschlossenen Änderungen aus den Gemeinderatssitzungen am 26.06.2023 und am 24.07.2023, vergeben.

Vorbemerkung

Die Gemeinde Untereisesheim verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, durch die Förderung junger, kinderreicher Familien den Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde zu sichern und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – zu berücksichtigen.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sowie der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Untereisesheim weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben.

Die vorliegenden Bauplatzvergabekriterien dienen daher dazu, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Untereisesheim zu ermöglichen, weil dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Dies ist in der Sozialwissenschaft, im Gesetz (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB) und in der Rechtsprechung (EuGH, Az. C-197/11 und C-203/11) anerkannt.

Gerade auch junge Familien – seien sie auswärtig oder mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft – sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die soziologische Zusammensetzung der Einwohnerschaft soll durch die vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien auch so gesteuert werden, dass einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden kann.

Die Gemeinde verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien insofern zusätzlich das Ziel, das soziale sowie kommunale Zusammenleben zu wahren und zu fördern. Dafür ist es notwendig, eine alle Generationen umfassende Bevölkerungsstruktur mit einer sozialen Handlungsfähigkeit in allen Generationen zu erhalten beziehungsweise aufzubauen.

Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies

entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den regionalen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Um unter anderem die vorhandene Bildungsinfrastruktur, bestehend aus den Kindergärten Abenteuerland sowie Hölderlinstraße, der Grundschule Untereisesheim sowie der Bücherei auch in Zukunft angemessen nutzen zu können, ist die Gemeinde auf den Zuzug junger Familien mit einer längerfristigen Bleibeperspektive angewiesen. Auch sind Kinder ein wichtiger Faktor bei der Erhaltung der bestehenden Vereinsinfrastruktur.

Sehr wichtig ist der Gemeinde ehrenamtliches Engagement. Menschen, die sich im Ehrenamt engagieren, leisten einen wichtigen Beitrag für das soziale Miteinander in unserer Gesellschaft. Dabei spielt es für die Gemeinde Untereisesheim keine Rolle, in welcher Gemeinde dieser wertvolle Beitrag zum Gemeinwohl geleistet wird. Zum Stichtag zählt daher das ausgeübte und nachgewiesene ehrenamtliche Engagement in jeder Gemeinde oder Stadt.

Insgesamt berücksichtigen die vorliegenden Richtlinien die Maßgabe der EuGH Rechtsprechung sowie des EU-Kompromisses, wonach das Gewicht des Kriteriums „Ortsbezug“ auf maximal 50% der Entscheidungskriterien beschränkt sein muss und dementsprechend darüber hinaus keine besondere Entscheidungsrelevanz mehr besitzen darf. Bei der Anknüpfung an die aktuelle oder frühere Ortsansässigkeit des Bewerbers hat die Gemeinde ein Punktesystem entwickelt, das Ziff. 3.2 (s.u.) entnommen werden kann.

In den letzten 10 Jahren konnte die Gemeinde Untereisesheim nicht ausreichend Bauland bereitstellen. Junge Untereisesheimerinnen und Untereisesheimer sowie auch Auswärtige, für die die Gemeinde Untereisesheim zur Heimat geworden ist, hatten nicht die Möglichkeit durch den Erwerb eines Grundstücks langfristig sesshaft zu werden.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Untereisesheim die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt, die eine Fortschreibung der bisherigen Vergabepaxis darstellt. Sie treten an die Stelle der bisherigen Vergabepaxis.

Interessenten können sich mit dem dafür vorgesehenen Bewerbungsbogen **bis spätestens 31.07.2025 bewerben**. Der Bewerbungsbogen wird allen auf der Interessentenliste vermerkten Personen von Seiten der Verwaltung zugesandt. Des Weiteren ist der Bewerbungsbogen auf der Homepage der Gemeinde (www.untereisesheim.de) verfügbar und kann ebenso in der Kämmerei, Rathausstraße 2 abgeholt werden. Der ausgefüllte Bewerbungsbogen ist an die Verwaltung zurückzusenden. Die Adresse hierfür lautet: Rathausplatz 1, 74257 Untereisesheim. Ebenso kann der ausgefüllte Fragebogen per Mail an: kaemmerei@untereisesheim.de zu gesendet werden.

1. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Zur Bewerbung sind sowohl einheimische als auch auswärtige Bewerber zugelassen.

Geltungsbereich der Vergabekriterien

Die Vergabekriterien gelten grundsätzlich für alle Grundstücke, die sich im Neubaugebiet „Schafbuckel II“ im Eigentum der Gemeinde Untereisesheim befinden, derzeit Bauplatz Nr. 8.

Von diesem Grundsatz des Geltungsbereichs sind die Grundstücke für die Realisierung der Besonderen Wohnform (Grundstück Nr. 5), zur Gewährleistung der Sicherung der ärztlichen Versorgung in der Gemeinde Untereisesheim (Grundstück Nr. 13) sowie zur Realisierung von Geschosswohnungsbau (Grundstück Nr. 53) ausgenommen. Diese Grundstücke werden unter der Berücksichtigung der gesetzlichen Vergaberegeln vergeben werden.

2. Das weitere Verfahren

2.1. Bewerbungsverfahren

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 25.02.2020 sowie am 26.06.2023 und am 24.07.2023 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde sowie im Amtsblatt in der Ausgabe am 04.07.2025 öffentlich bekanntgemacht. Darüber hinaus erfolgt die Aufforderung, innerhalb einer bestimmten Frist Bewerbungen auf einen Bauplatz bei der Gemeinde einzureichen. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im Neubaugebiet Schafbuckel II.

Jedermann kann sich schriftlich innerhalb der Bewerbungsfrist bewerben.

Beim Vorliegen unvollständiger Bewerbungsunterlagen wird die Gemeinde den Bewerber hierauf hinweisen und ihm eine angemessene, individuelle Frist zur Vervollständigung der Unterlagen setzen. Verstreicht die Nachfrist fruchtlos, wird der Bewerber in der Regel aus dem Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Der Bewerber kann bis zu zwei Alternativplätze angeben für den Fall, dass er bei dem von ihm gewählten Platz nicht zum Zuge kommt. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit der Beurkundung des Kaufvertrages.

Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung Untereisesheim eintragen lassen.

Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über die Bewerbungsfrist individuell informiert. Die Information erfolgt auch öffentlich im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde. Die Eintragung in die Interessentenliste ist nicht Voraussetzung für eine Bewerbung.

2.2. Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur natürliche Personen bewerben. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Ehegatten/Lebenspartner die unter Ziff. 3 angeführten Kriterien erfüllt, wobei die jeweils günstigere Person berücksichtigt wird. Eine Person darf nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben, sich

aber auf mehrere (maximal 3) Baugrundstücke bewerben. Die Priorität ergibt sich aus der Reihenfolge der genannten Baugrundstücke.

Minderjährige dürfen sich bewerben. Bewirbt sich jedoch ein oder beide Elternteile ebenfalls, darf der Minderjährige keinen eigenen Antrag stellen. Seine Person wird bei der Bewertung der antragstellenden Person berücksichtigt; auch hier gilt das Günstigkeitsprinzip.

2.3. Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung auf Basis der erzielten Bewertungspunkte.

Nach Ablauf des 31.07.2025 wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die Bearbeitungsdauer der Anträge wird einen Zeitraum von 4 Wochen in Anspruch nehmen.

Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. 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 schriftlich von der Gemeinde informiert.

Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie zu erwerben beabsichtigen. Auf die 14-Tages-Frist wird in dem Schreiben hingewiesen.

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. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

Der maßgebliche Zeitpunkt für die Punktevergabe ist beim jeweiligen Kriterium unter Ziff. 3 niedergelegt.

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Auch auf der Ersatzbewerberliste richtet sich das Ranking nach der Höhe der erzielten Punktzahl.

Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf von der Gemeinde zugesandt mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb von weiteren 12 Wochen mit der Gemeinde Untereisesheim abzuschließen ist.

Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Kann kein gemeinsamer Termin gefunden werden, bestimmt die Gemeinde einen Termin, den sie dem Bewerber mitteilt.

Zwischen der Mitteilung des Notartermins und dem Notartermin liegen mindestens 3 Wochen. Wird der Notartermin von einem Bewerber schuldhaft versäumt, kann die Gemeinde die ihm erteilte Zuteilung aufheben.

2.4. Inhalt des Grundstückskaufvertrags

Die Grundstückskaufverträge enthalten folgende Vereinbarungen:

- Kaufpreis wie unten Ziff. 5
- Bauverpflichtung wie unten Ziff. 7
- Eigennutzung wie unten Ziff. 7
- Sicherung der Bauverpflichtung und der Eigennutzung durch vormerkungsgesichertes Wiederkaufsrecht der Gemeinde
- Die Übergabe des Grundstücks erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung

3. Vergabekriterien / Punktesystem

3.1. Soziale Kriterien

3.1.1 Anzahl der berücksichtigungsfähigen Kinder im Haushalt des Bewerbers

a) Berücksichtigt wird jedes Kind bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, dort tatsächlich wohnt und Kindergeld bezieht. Nachweise über den Kindergeldbezug sowie eine entsprechende Meldebescheinigung sind vorzulegen.

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird bei Vorlage des Nachweises als Kind berücksichtigt.

Maximal können 45 Punkte erzielt werden.

- bei einem Kind: 15 Punkte
- bei zwei Kindern: 30 Punkte
- bei drei Kindern: 45 Punkte

Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Bewerbungsschlusses.

3.1.2 Ehrenamtliches Engagement

Bewerber, die eine ehrenamtliche Tätigkeit ausüben, erhalten 15 Punkte.

Berücksichtigt wird das ehrenamtliche Engagement, sofern es vor dem 31.12.2024 begonnen wurde und zum Bewerbungsstichtag auch weiterhin besteht.

Das Ehrenamt ist durch einen Nachweis des Vereins/der Organisation zu belegen.

Es wird nur ein ehrenamtliches Engagement berücksichtigt.

3.2 Ortsbezugskriterien der Bewerber

Der Bewerber hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz am Tag des Bewerbungsschlusses seit 4 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Untereisesheim:

60 Punkte

Oder alternativ:

Der Bewerber hatte seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren vor Bewerbungsschluss in der Gemeinde Untereisesheim:

Ja, und zwar für 4 nicht unterbrochene Jahre: 45 Punkte

Ja, und zwar für 3 nicht unterbrochene Jahre: 30 Punkte

Ja, und zwar für 2 nicht unterbrochene Jahre: 15 Punkte

3.3. Punktegleichheit

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

4. Vergabe nach Beendigung des Verfahrens

Sollte die Gemeinde nach der Vergabe nach Maßgabe dieser Kriterien noch im Besitz von weiteren Bauplätzen sein, kann die Vergabe der übriggebliebenen Bauplätze unverzüglich nach Eingang einer Interessensbekundung erfolgen.

5. Bauplatzpreis

Der Bauplatzpreis beträgt **420,00 €/qm**.

6. Baubeginn

Der Baubeginn ist nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten sowie dem Vorliegen der Baugenehmigung/“Roter Punkt“ möglich.

7. Bauverpflichtung und Eigennutzung

In die Kaufverträge wird eine Bauverpflichtung mit Wiederkaufsklausel aufgenommen. Das bedeutet, dass auf dem verkauften Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumseintragung im Grundbuch mit dem Bau einer baulichen Anlage gemäß des geltenden Baurechts begonnen werden und diese spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn bezugsfertig erstellt sein muss. Erfüllt der Bewerber eine dieser Pflichten nicht, kann die Gemeinde das Grundstück zurückkaufen.

In dem Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber des Weiteren zur Eigennutzung des Grundstücks für die Dauer von mindestens 2 Jahren ab bezugsfertiger Herstellung der baulichen Anlage. Auch dies wird mit einem Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

8. Rechtliche Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Es handelt sich um ermessensleitende Kriterien.

Gemeinde Untereisesheim, 24.07.2023