

Richtlinien über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen im Baugebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ nach Vergabekriterien (2. Tranche)

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachform männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. Präambel

Die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Murr richtet sich nach diesen vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien und deren Gewichtung (Anlage 1), die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Gemeinde Murr 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). Ohne die Bauplatzvergabekriterien 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.

Insbesondere soll dem Personenkreis die Bildung von Eigentum ermöglicht werden, welche noch nicht oder nicht in ausreichendem Maße über Eigentum verfügen.

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). Die Gemeinde berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Hauptwohnsitz“ innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist erreicht ist. Dies gilt auch für die Ortsbezugskriterien der Erwerbstätigkeit und des ehrenamtlichen Engagements in der Gemeinde Murr.

Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch künftig in der Gemeinde Murr bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Berücksichtigt sollen auch diejenigen werden, die ihre Jugendzeit in Murr verbracht haben. Daher ist die Förderung junger, kinderreicher Familien vorgesehen. Auch die Behinderung oder die Pflegebedürftigkeit eines Bewerbers oder eines Haushaltsangehörigen soll in der Bewertung berücksichtigt werden.

Die örtliche Gemeinschaft in Murr wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde wirken oder sich als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerte Recht auf Heimat zu berücksichtigen. Deshalb kann auch bereits bei Erfüllung zweier Ortsbezugs-kriterien die maximal mögliche Punktzahl von 100 Punkten erreicht werden. Um der Vorgabe der Europäischen Union gerecht zu werden, erfolgt jedoch eine Deckelung auf 50 Prozent der zu erreichenden Gesamtpunktzahl (von 200 Punkten) und damit auf maximal 100 Punkte. Auch bei den Ortsbezugs-kriterien können daher – wie bei den sozialen Kriterien – nur maximal 100 Punkte erreicht werden.

Das ehrenamtliche Engagement im Bereich Katastrophenschutzdienst wird punktemäßig gesondert und unabhängig davon berücksichtigt, ob sich die Bewerberinnen und Bewerber in der Gemeinde selbst oder außerhalb der Gemeinde im aktiven ehrenamtlichen Einsatz als Helfer des Katastrophenschutzes (vgl. § 11 Abs. 1 LKatSG) in einer Organisation, die als Träger der Katastrophenhilfe i. S. d. § 9 Abs. 1 LKatSG im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz mitwirkt (z. B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, DLRG, etc.), engagieren. Dies in der Erwartung, dass diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits im Bereich Katastrophenschutz engagieren, dieses Engagement auch in der Gemeinde fortsetzen werden.

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.

Eine intakte, soziale und demografisch 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 ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergabekriterien setzen die rechtlichen Vorgaben um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Zur Konkretisierung des Vergabeermessens und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Murr die nachfolgenden Richtlinien und das damit verbundene Punktesystem aufgestellt, welche dazu dienen, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

Aus den Richtlinien kann kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines kommunalen Bauplatzes abgeleitet werden.

II. Anwendungsbereich

Die Entscheidung über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde Murr.

III. Zugangsvoraussetzungen

Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart (siehe Ziffer VII).

1. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragstellung nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Als Bewerber berechtigt sind Einzelpersonen oder Bewerberpaare. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erhalten. Eine Person darf, auch zusammen mit einer anderen Person nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht.
3. Die Bewerber müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Erwerber im Kaufvertrag sein.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
5. Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitangaben ist der Bewerbungsstichtag (= das Eingangsdatum der Bewerbung bei der Gemeinde).

IV. Ablauf des Verfahrens

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 20. Februar 2024 werden die Bauplatzvergabekriterien für das Gebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“, ab der 2. Tranche, mit der Anzahl der zu vergebenden Plätze, der Bewerbungsfrist und der Frist für die Vorlage der Nachweise, Hinweisen auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Alle Bewerber können sich mit dem Bewerbungsbogen schriftlich oder per mail bis zum Fristende bewerben. Der Bewerbungsbogen ist mit allen erforderlichen Angaben und Nachweisen sowie von allen Mitgliedern des Bewerberpaares handschriftlich unterzeichnet, in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„Kriterienvergabeverfahren – Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ fristgerecht an die Gemeindeverwaltung (Gemeinde Murr, Hindenburgstraße 60, 71711 Murr) oder per mail an hauptamt@gemeinde-murr.de zu richten. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Dokumente, die nach dieser Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt. Maßgebend ist das Datum des Eingangs bei der Gemeindeverwaltung. Unvollständige Bewerbungsunterlagen, falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Nach Ende der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Den Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhält der Bewerber, der die höchste Punktzahl erzielt hat. Bei gleicher Punktzahl wird zunächst geprüft, ob jedem Bewerber ein Grundstück, unabhängig der persönlichen Priorisierung der Grundstücke, zugeteilt werden kann. Ist dies nicht möglich, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die größere Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist, bei Gleichheit der Anzahl der Kinder entscheidet das Los.

Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.

Über den Beschluss des Gemeinderats werden die Bewerber schriftlich von der Gemeinde informiert. Die Bewerber haben innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information zu erklären, dass sie den zugewiesenen Bauplatz erwerben. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Nach erfolgter Bestätigung durch die Bewerber vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

Die Bauplatzkaufverträge müssen innerhalb von 15 Wochen nach Eingang der Bestätigung in einem Notartermin geschlossen werden. Kommt ein Vertragsabschluss, gleich aus welchem Grund, nicht zustande, hat der Bewerber 1.000,00 € an die Gemeinde zu bezahlen. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde oder der Notar den Grund für das Nichtzustandekommen des Vertrages zu vertreten hat.

V. Baugrundstücke

Folgende gemeindeeigene Bauplätze werden nach Beschluss des Gemeinderats vom 20. Februar 2024 im Baugebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“

zum Verkaufspreis von 635,- €/m² zuzüglich der Hausanschlusskosten

nach den Vergabekriterien vergeben.



Platz Nr.	Straße	Bauweise	max Traufhöhe in m über EFH	Dachneigung Grad	Größe in m ²
3	Fichtenweg	Einzelhaus	6,50	15 - 35	447
7	Fichtenweg	Doppelhaushälfte	7,50	35	295
8	Fichtenweg	Doppelhaushälfte	7,50	35	295
16	Ulmenweg	Doppelhaushälfte	7,50	35	301
17	Ulmenweg	Doppelhaushälfte	7,50	35	264
19	Ulmenweg	Doppelhaushälfte	7,50	35	284
20	Ulmenweg	Kettenhaus	6,50	15 - 35	374

Dem Vermarktungsplan kann die Lage der o.g. gemeindeeigenen Bauplätze, die im Kriterienvergabeverfahren vergeben werden, entnommen werden. Sie sind im Vermarktungsplan (Anlage) grün markiert. In der oben aufgeführten Tabelle sind die Größen der Baugrundstücke ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann auf der Homepage der Gemeinde Murr heruntergeladen werden.

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.

Für die Abgabe von Bewerbungen wird ein Bewerbungsbogen zur Verfügung gestellt. Dieser kann auf der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden.

Pro Bewerber oder Bewerberpaar darf maximal ein Bewerbungsbogen abgegeben werden. Mit dem Bewerbungsbogen kann eine Bewerbung abgegeben werden, die für einen oder mehrere Bauplätze gilt, d.h. bei 7 im Vergabeverfahren befindlichen Bauplätzen kann die Bewerbung maximal für 7 Bauplätze gelten. Gilt die Bewerbung für mehrere Bauplätze muss eine Priorität bei den jeweiligen Plätzen (1 – 7 d.h. 1 = höchste Priorität) angegeben werden. Eine Abgabe einer Bewerbung, die für mehrere Bauplätze gilt, ohne Priorisierung der jeweiligen Plätze führt zum Verfahrensausschluss.

Dem Bewerbungsbogen sind die aufgeführten Nachweise oder Erklärungen zu den Bewertungskriterien beizulegen. Diese Nachweise bestätigen die von den Bewerbern hinsichtlich der Bewertungskriterien angegebenen persönlichen oder familiären Umstände. Als Nachweise oder Erklärungen sind die aufgeführten Dokumente zulässig oder Dokumente, die in gleichwertiger Weise einen Nachweis der angegebenen persönlichen oder familiären Umstände erbringen. Zweifel an den Nachweisen oder Erklärungen oder deren mangelnde Beleg- bzw. Aussagekraft gehen zu Lasten des Bewerbers bzw. des Bewerberpaars. In diesem Fall werden die jeweiligen Kriterien mit 0 Punkten bewertet. Im Übrigen wird auf den Ausschluss bei unvollständigen oder unrichtigen Angaben hingewiesen.

Zudem muss dem Bewerbungsbogen eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung des Bewerbers bzw. des Bewerberpaars von einer Bank in Höhe des Grundstückspreises und den Herstellungskosten des Gebäudes beigelegt werden. Aus der Finanzierungsbestätigung muss hervorgehen, dass die Zahlung des Kaufpreises und der voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens im Falle eines Vertragsabschlusses zum Fälligkeitszeitpunkt gesichert ist.

Die Finanzierungsbestätigung kann daher in Form einer Bankbestätigung, einer Bürgschaftserklärung, einer Liquiditätsbestätigung oder dergleichen erfolgen. Zweifel an der Erklärung gehen zu Lasten des Bewerbers bzw. des Bewerberpaars.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle von dem Bewerber bzw. dem Bewerberpaar gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Abgabe der Bewerbung mit der Unterschrift bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Kriterienvergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

Der Bewerber oder das Bewerberpaar hat jede Veränderung bezüglich des Vorliegens der Voraussetzungen unverzüglich in Textform mitzuteilen. Ein Wegfall der Voraussetzungen bis zum Kaufvertragsabschluss kann auch zur nachträglichen Versagung des Zuschlags führen.

VI. Vergabekriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Gemeinde Murr legt im Kriterienvergabeverfahren die als Anlage beigefügten Kriterien und deren System zur Verteilung von Punkten zugrunde. Die Auswahl und Ausgestaltung der Kriterien sowie ihre Gewichtung mit Punkten sind Ausdruck der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele der Gemeinde.

Eine Punktevergabe erfolgt, wenn die persönlichen und ggf. familiären Umstände der Bewerber den Vergabekriterien in der angegebenen Weise entsprechen.

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz.

VII. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabebezwecks

Der zwischen der Gemeinde und den zum Zuge gekommenen Bauplatzbewerbern geschlossene Vertrag wird zur Sicherung des Förderzwecks folgende Regelungen umfassen:

1. Eigennutzungsverpflichtung

Die Bewerber müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründendem Erstwohnsitz in der Gemeinde Murr erwerben.

2. Bauverpflichtung

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages inklusive der Herstellung der Außenanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden, d. h. bezugsfertig bebaut und vom Bewerber selbst bezogen sein.

3. Übertragungs- und Belastungsbeschränkung, Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkung

Die Bewerber verpflichten sich zudem das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Murr weiter zu veräußern, zu tauschen oder zu verschenken, auch nicht Bruchteile, noch in einer Weise zu belasten, die Dritten Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Erbbaurecht, Nießbrauch oder Dienstbarkeit) einräumt. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Die Bewerber verpflichten sich, das zu errichtende Gebäude innerhalb von 10 Jahren ab dem Tag des Eigenbezugs nicht ohne Zustimmung der Gemeinde zu vermieten.

4. Wiederkaufsrecht / Vertragsstrafe

Für den Fall des Verstoßes gegen diese Verpflichtungen, wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen. Wiederkaufspreis ist der unverzinsten Verkaufspreis, zuzüglich eines Wertausgleichs bei erfolgter Bebauung. Ist das Grundstück nur teilweise bebaut, erfolgt ein Wertausgleich nur, soweit eine Wertsteigerung damit tatsächlich verbunden ist. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung. Die Wertfeststellung erfolgt durch den Gutachterausschuss.

VIII. Ansprechpartner der Gemeinde

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Kriterienvergabeverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Gemeinde Murr

Ansprechpartnerin: Frau Keller

E-Mail: keller@gemeinde-murr.de, Tel.: 07144 / 2699 – 26

Rechtskräftig mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Murr am Freitag, den 01. März 2024.