

Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Güglingen Baugebiet „Ob der großen Hohle“

Die Bauplätze zur Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern werden gemäß der Entscheidung des Gemeinderats der Stadt Güglingen vom 29.06.2021 nach den folgenden Vergabekriterien vergeben:

Präambel

Güglingen mit seinen Stadtteilen Eibensbach und Frauenzimmern liegt im Zabergäu, etwa 20 Kilometer westlich von Heilbronn und rund 50 Kilometer nördlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Somit befindet sich die Kommune im Einzugsgebiet der europäischen Metropolregion Stuttgart und gehört zur Region Heilbronn-Franken. Mit starkem Gewerbe und traditioneller Landwirtschaft prägt Güglingen die hiesige Weinregion.

Die Stadt Güglingen bietet neben zahlreichen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Werkrealschule sowie einer Realschule auch ein zeitgemäßes Angebot an Medien durch die Mediothek an. An Freizeitmöglichkeiten, werden das Römermuseum, das Freibad, die Ruine Blankenhorn, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche kulturelle Veranstaltungen angeboten.

Das Baugebiet „Ob der großen Hohle“ liegt im Stadtteil Frauenzimmern, welches zum ältesten Stadtteil Güglingen zählt.

Mit der vorliegenden Bauplatzkriterien verfolgt die Stadt das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger von Güglingen zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Güglingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Güglingen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien herausgearbeitet 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 Stadt ihren Sitz haben sowie insbesondere in der örtlichen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren 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. 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 Stadt Güglingen lehnen sich an die EU-Kautelen an und werden auch künftig auf Basis der (europäischen)Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Bauplatzvergaberichtlinien gelten für die unbebauten Bauplätze der Stadt Güglingen im Baugebiet „Ob der großen Hohle“ im Ortsteil Frauenzimmern.
- (2) Ein Rechtsanspruch, gleich welcher Art, kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

§ 2 Vergabegrundsätze

- (1) Städtische Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Kaufinteressenten können sich außerhalb des Vergabeverfahrens jederzeit in eine Vormerkliste eintragen lassen. Der Bauplatzpreis beträgt 295,00 EUR/m².
- (2) Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Kaufgrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über die Zuteilung findet in nichtöffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten öffentlich bestätigt.

§ 3 Bewerber

- (1) Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Kaufinteressenten, die sich in die laufend von der Verwaltung geführte Vormerkliste eingetragen haben, wird die Verwaltung die Eröffnung des Vergabeverfahrens mitteilen.
- (2) Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen; Makler und vergleichbare Berufsgruppen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

- (3) Wer bereits Eigentümer eines unbebauten Wohnbauplatzes in Güglingen ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Ebenso Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten.
- (4) Die Bewerber geben, neben den für die Vergabekriterien relevanten Auskünfte, eine Priorität von bis zu drei Baugrundstücken für die Zuteilung an.
- (5) Von den Bewerbern ist spätestens einen Monat nach Ablauf der Bewerbungsfrist eine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzkauf vorzulegen.

§ 4 Eröffnung des Verfahrens, öffentlich Bekanntmachung

- (1) Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Beschluss muss die nachfolgend in Satz 5 genannten Inhalte enthalten.
Der Beschluss wird in dem allgemein für öffentlich Bekanntmachungen der Stadt Güglingen bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss enthalten:
 1. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke,
 2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
 3. die Bezeichnung der Dienststelle bzw. elektronische Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

§ 5 Vergabekriterien, Bewerberliste

- (1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerberfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Bewertung nach der Punktetabelle eine Platzziffer, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.
- (2) Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen.

Nr.	Kriterien	Punktzahl
1. Soziale Kriterien		
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	1 Punkt
	Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft/ Alleinerziehend/ mit Partner erziehend, eheähnliche Gemeinschaft	3 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern	
	1 Kind	3 Punkte
	2 Kinder oder mehr	6 Punkte
1.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	bis 10 Jahre	3 Punkte
	10 bis 18 Jahre	2 Punkte
1.4	Weitere soziale Kriterien	
	Je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen (§ 4 Abs. 21 LWoFG*, § 14 SGB XI**)	4 Punkte
	Bewerber hat noch kein eigenes Wohngebäudeeigentum (Bruchteilseigentum wie Erbgemeinschaft oder Stockwerkseigentum bleibt unberücksichtigt)	5 Punkte
	Bewerber hat noch kein eigenes Wohngebäudeeigentum aber bereits eine Eigentumswohnung	2 Punkte
2. Ortsbezugskriterien der Bewerber		
2.1	Ortsansässig ist,	
	a.) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist zwischen 2 bis 5 Jahren ununterbrochen in der Gesamtstadt Güglingen seinen Hauptwohnsitz hat oder wer zu einem früheren Zeitpunkt bereits für 2 bis 5 Jahre ununterbrochen in der Gesamtstadt Güglingen seinen Hauptwohnsitz hatte oder	2 Punkte

b.) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist zwischen 6 bis 10 Jahren ununterbrochen in der Gesamtstadt Güglingen seinen Hauptwohnsitz hat oder wer zu einem früheren Zeitpunkt bereits für 6 bis 10 Jahre ununterbrochen in der Gesamtstadt Güglingen seinen Hauptwohnsitz hatte oder	3 Punkte
c.) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist über 10 Jahre ununterbrochen in der Gesamtstadt Güglingen seinen Hauptwohnsitz hat oder wer zu einem früheren Zeitpunkt bereits für über 10 Jahre ununterbrochen in der Gesamtstadt Güglingen seinen Hauptwohnsitz hatte	4 Punkte
2.2. Arbeitsstelle	
Bewerber und/oder Partner/Ehegatte stehen in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis in der Gesamtstadt Güglingen oder führen einen selbstständigen Betrieb in Güglingen	5 Punkte
2.3. Ehrenamt	
Ehrenamtliche Tätigkeit im geschäftsführenden Vorstand (§ 26 BGB*** i.V.m. der jeweiligen Vereinssatzung) eines örtlichen Vereins oder in einer vergleichbaren Funktion in einer örtlichen Rettungsorganisation (gemeinnützig i.S. v. § 52 AO****) seit mindestens fünf Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist	4 Punkte
Aktives Mitglied in einem örtlichen Verein (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO****), Mitglied einer örtlichen Rettungsorganisation oder ehrenamtlich Tätiger einer sozial karitativen Einrichtung seit mindestens fünf Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist. Entsprechender Nachweis ist von dem Vereinsvorstand zu erbringen.	3 Punkte
Die Punkte des Ehrenamts werden nicht kumuliert und können nur einmalig vergeben werden	

* Landeswohnraumförderungsgesetz

** Elftes Buch Sozialgesetzbuch

*** Bürgerliches Gesetzbuch

**** Abgabenordnung

Die Punkte aus Ziffer 2 Ortsbezugsriterien dürfen zusammen maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen, Übersteigt die Punktzahl aus Ziffer 2 die Punktzahl aus 1 der sozialen Kriterien so erfolgt eine Kappung bei 50% der Punkte.

- (3) Bewerben sich mehrere Personen (z.B. Eheleute), wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.
- (4) Soweit aus der Bewerbung nicht ersichtlich, müssen die für die Bewertung maßgeblichen Kriterien (Tabelle) bis spätestens einen Monat nach Ablauf der Bewerbungsfrist vom Bewerber nachgewiesen werden, um bei der Aufstellung der Bewerberliste Berücksichtigung zu finden.
- (5) Aus der Bewerberliste müssen ersichtlich sein
 1. die Bewerberdaten (Name, Vorname, Wohnanschrift)
 2. die Vergabekriterien aus der Punktetabelle,
 3. die Einzelpunktzahl aus den jeweiligen Vergabekriterien,
 4. die Summe der Gesamtpunktzahl und die sich hieraus ergebende Platzziffer,
 5. die ersten drei Prioritäten der Zuteilungswünsche des Bewerbers
 6. der Zuteilungsvorschlag der Verwaltung

§ 6 Zuteilung

- (1) Der Gemeinderat berät über die von der Verwaltung aufgestellte Bewerberliste und Zuteilungsvorschlag nichtöffentlich (§ 2 Absatz 2 dieser Leitlinie).
- (2) Der Beschluss über die Zuteilung und den Verkauf eines Baugrundstückes an den Bewerber erfolgt in der darauffolgenden öffentlichen Sitzung des Gemeinderates.
- (3) Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.
- (4) Mit dem Kauf eines Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ab Beurkunden des Kaufvertrages bzw. mit Bebaubarkeit des Baugrundstücks ein bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten. Eine Weiterveräußerung des Baugrundstücks innerhalb der Bebauungsfrist bedarf der Zustimmung der Stadt Güglingen und kann nur erfolgen, wenn der neue Käufer in die bestehende Bauverpflichtung vollumfänglich eintritt. Für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsfrist wird ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Güglingen in Abt. 2 des Grundbuchs eingetragen.

§ 7 Nachrückeverfahren, weitere Vergaberunde

- (1) Fällt nach dem Zuteilungs-/Verkaufsbeschluss ein Bewerber aus, z.B. weil er die Vergabekriterien nicht erfüllt, die beschlossene Zuteilung nicht akzeptiert, die Finanzierung nicht gesichert oder auf eigenen Wunsch, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in die Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückeverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Vergaberunde.

Güglingen, den 21.07.2021

gez.
Ulrich Heckmann
Bürgermeister

Rechtskräftig mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung auf der Homepage
der Stadt Güglingen.