

Gemeinde Ratshausen

Bauplatzvergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke



Inhaltsübersicht

I. Präambel	3
II. Anwendungsbereich	5
III. Vergabeverfahren	5
IV. Zugangsvoraussetzungen	7
V. Grundstücksvergabeprozess	8
VI. Nachrückverfahren	9
VII. Begriffsbestimmungen	10
VIII. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks	10
IX. Allgemeine Informationen	11
X. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung	12

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

I. Präambel

Die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach den vom Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien verfolgt die Gemeinde das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergaberichtlinien 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. Die Bauplatzvergaberichtlinien 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). Durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern¹ mit Ortsbezug soll die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger erreicht werden. Die Gemeinde Ratshausen berücksichtigt daher den aktuellen, Hauptwohnsitz, sowie den früheren Hauptwohnsitz von Bewerbern, die einen aktuellen Bezug zur örtlichen Gemeinschaft haben, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen vom 22.02.2017 – bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugs-kriterium des Arbeitsplatzes.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft, werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde durch Familien besonders bepunktet. Auch Alleinerziehende sollen aufgrund ihrer mit besonderen Belastungen verbundenen familiären Situation punktemäßig besonders berücksichtigt werden.

Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres sollen in Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) besonders gefördert werden. Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch Bewerber, die pflegebedürftig und/oder schwerbehindert sind, oder mit pflegebedürftigen und/oder schwerbehinderten Angehörigen in einem gemeinsamen Haushalt leben, sollen positiv berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in Ratshausen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen zum einen Bürger, welche sich in einer Sonderaufgabe beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium welches der Kirchengemeinde zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat), als ehrenamtliches Mitglied im aktiven Einsatzdienst einer Rettungsdienstorganisation sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Dabei soll nicht nur das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde selbst, sondern auch das ehrenamtliche Engagement außerhalb der Gemeinde positiv bewertet werden – dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerber, die sich bereits außerhalb der Gemeinde ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiterhin ehrenamtlich in der und für die Gemeinde engagieren werden.

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 und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsrechts. Der EU-

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

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 Bauplatzvergaberichtlinien setzen die EU-Kautelen dabei im Rahmen der Möglichkeiten um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines städtischen Bauplatzes abgeleitet werden. Darüber hinaus werden Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche grundsätzlich ausgeschlossen.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

II. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken durch die Gemeinde zur Selbstnutzung, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können.

III. Vergabeverfahren

3.1 Nach der Beratung und Beschlussfassung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss des Gemeinderats über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatz-Vergaberichtlinie werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Gemeinde Ratshausen (www.ratshausen.de) und im Amtsblatt der Gemeinde Ratshausen ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung des Baugebietes und die zu vergebenden Baugrundstücke.
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
- Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren (z.B. Plattform BAUPILOT, Homepage der Gemeinde Ratshausen).

3.2 Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich Interessenten² bei der Gemeindeverwaltung Ratshausen unter dem Link <https://www.baupilot.com/ratshausen> in eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden über den Beginn der Vermarktung per E-Mail über BAUPILOT informiert.

3.3 Die technische Abwicklung des Bauplatzvergabeverfahrens erfolgt über die Plattform www.baupilot.com. Die Gemeinde hat einen Vertrag über Auftragsverarbeitung (AVV) zur Nutzung des oben genannten Dienstleisters geschlossen. Hierbei handelt es sich um einen datenschutzrechtlich vorgeschriebenen Vertrag, der gewährleistet, dass dieser die personenbezogenen Daten der Bewerber nur nach Weisungen der Gemeinde und unter Einhaltung der DSGVO verarbeitet.

3.4 Bewerbungen sind nach Eröffnung des Verfahrens vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Alternativ ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Gemeinde eingereicht oder per Einschreiben an die Gemeindeverwaltung Ratshausen, Schloßhof 4, 72365 Ratshausen geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen/ postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Verwaltung anzufordern. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht wurden. Für schriftliche/postalische Bewerbungen wird eine Schutzgebühr von **20,00 Euro** erhoben. Die Gebühr ist innerhalb von vierzehn Tagen, nach Erhalt der schriftlichen Eingangsbestätigung der Bewerbung auf das unten aufgeführte Konto³ zu überweisen. Die schriftliche, eingereichte Bewerbung findet keine Berücksichtigung, so fern, die Schutzgebühr nicht innerhalb der vierzehn Tage auf das

² Mit der Bewerbung wird der Interessent zum Bewerber.

³ Bankverbindung Gemeinde Ratshausen: Volksbank Albstadt, IBAN: DE05 6539 0120 0541 0570 06, BIC: GENODES1EBI

gemeindliche Konto überwiesen wurde. Nähere Informationen erhalten Interessenten beim zuständigen Sachbearbeiter unter Tel. 07427-911 88; Mail: kontakt@ratshausen.de. Der Eingang der Bewerbung in schriftlicher Form wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

3.5 Bewerbungen müssen innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist eingereicht werden. Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen, werden ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat dies nicht zu vertreten.

3.6 Anlagen und Nachweise

Die nachfolgenden Anlagen und Nachweise sind mit der Bewerbung, spätestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen:

- Nachweise des aktuellen oder früheren Wohnsitzes, wenn der Bewerber oder einer seiner Angehörigen in Ratshausen gemeldet ist/war (erweiterte Meldebescheinigung). Für den Fall des früheren Wohnsitzes (siehe X Ziff. 2.1.2) sind vom Bewerber die Gründe für den Wegzug aus Ratshausen darzulegen und in dem zur Verfügung gestellten Formular zu bestätigen.
- Geburtsurkunde(n) der im Haushalt lebenden Kinder
- Schwangerschaftsnachweis
- Nachweis einer Schwerbehinderung (GdB. mind. 50)
- Nachweis über einen Pflegegrad (Pflegegrad mind. 1)
- Nachweis bestehende sozialversicherungspflichtige Tätigkeit durch den Arbeitgeber (z.B. letzte Gehaltsabrechnung, aktuelle Bestätigung der Personalabteilung), bei Selbständigen z.B. durch Gewerbeanmeldung, Steuererklärung, Bestätigung der Berufskammer oder vergleichbare Unterlagen
- Finanzierungsbestätigung (siehe. Ziff. IV Nr. 3.8)

Erforderliche Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit:

- Tätigkeit als aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr: Bestätigung des Trägers der Freiwilligen Feuerwehr
- Ehrenamtliche Tätigkeit im aktiven Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG, usw.): Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied in der satzungsmäßigen Vorstandschaft eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins: Auszug aus dem Vereinsregister.
- Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer anerkannten Religionsgemeinschaft oder kirchlichen Organisation zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) oder mit satzungsmäßig festgelegte/r Sonderaufgabe/ Funktionsträger in einer sozial-karitativen Einrichtung: Bestätigung der Kirche oder Religionsgemeinschaft oder der sonstigen hierzu berechtigten Stelle.
- Ehrenamtliche Tätigkeit in Höhe von mindestens 6 Stunden pro Monat als Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangverein, usw.) eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins: Bestätigung des Vorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. der über-ordneten Körperschaft

oder des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Tätigkeit in einem rechtlich unselbstständigen Ortsverein,).

Die Gemeindeverwaltung behält sich vor, von den Bewerbern weitere Nachweise zu verlangen, sollten die vorgelegten Nachweise z.B. unvollständig oder nicht ausreichend sein.

- 3.7 Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Nachweislich falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Unterlagen bzw. Nachweise können zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte führen.

IV. Zugangsvoraussetzungen

- 4.1 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den /die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart (siehe Ziff. VI). Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben.
- 4.2 Eine Person darf nur eine Bewerbung (entweder als Einzelperson oder als Teil einer Bewerbung als Paar) einreichen und nur einen Bauplatz erwerben. Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein (beispielsweise als Einzelbewerbung und als Teil einer Bewerbung als Paar), werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen.
- 4.3 Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz mit gemeinsam gestelltem Antrag muss mindestens einer der beiden Antragsteller, bei Bewerbern in sonstiger Konstellation müssen beide Antragsteller Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden.
- 4.4 Bei einer Bewerbung als Paar wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel:

Bewerber 1 erzielt durch eine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.

- 4.5 Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- 4.6 Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitangaben im Bewerberfragebogen ist das Ende der Bewerbungsfrist.
- 4.7 Bewerber für ein Grundstück sind von der Bewerbung ausgeschlossen, soweit sie Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten und in Ratshausen gelegenen Grundstücks sind, das nach Art der baulichen Nutzung als Bauplatz verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.

4.8 Ausgeschlossen sind auch Bewerber, die bereits Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines Wohnobjektes (Wohnhaus/Wohnung) in Ratshausen sind, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann, falls die Wohnfläche im Sinne der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der aktuell geltenden Fassung folgende Grenzen für ausreichendes bzw. angemessenes Wohneigentum überschreitet:

- bis zu 60 qm für die Nutzung durch eine Person,
- bis zu 75 qm mit mind. zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,
- bis zu 90 qm mit mind. drei Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,
- bis zu 105 qm mit mind. vier Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,
- bis zu 120 qm mit mind. fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm und einen weiteren Wohnraum, wobei auch in absehbarer Zeit hinzukommende Haushaltsangehörige (z.B. ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft) zu berücksichtigen sind.

4.9 Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf zzgl. Bauvorhaben) mit einem Mindestbetrag von 500.000,- € nachweist. Soweit innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

V. Grundstücksvergabeprozess

5.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.com.

5.2 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden, der im Rahmen der Ausschreibung nach Ziff. III 2.1 dieser Bauplatz-Vergaberichtlinien bekanntgegeben wird. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform www.baupilot.com wird von BAUPILOT per Mail bestätigt.

5.3 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatz-Vergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit Bei gleicher Punktezahl entscheidet bei der Vergabe das Los.

5.4 Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

*** Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

- 5.5 Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 5.6 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die betreffenden Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde. Um die endgültige Zuteilung vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer von der Verwaltung gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- Zudem müssen die Bewerber innerhalb der angegebenen Frist an die Gemeinde eine Reservierungskautionszahlung für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 500,- EUR zahlen. Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Platz auf der Bewerberliste als aufgegeben. Wird das Grundstück mit notariellem Grundstückskaufvertrag erworben, so wird die Reservierungskautionszahlung jeweils mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, werden 200,- € für den bei der Gemeinde entstandenen Aufwand einbehalten. Dem Bewerber bleibt es vorbehalten nachzuweisen, dass der tatsächliche Aufwand der Gemeinde geringer ist.
- 5.7 Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

VI. Nachrückverfahren

- 6.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
- 6.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.
- Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Allgemeiner Hinweis:

In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessenten/Bewerber werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt.

VII. Begriffsbestimmungen

- 7.1 Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt kann die Gemeinde im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts verlangen.
- 7.2 Eine eheähnliche Lebensgemeinschaft ist eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft zweier Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.
- 7.3 Haushaltsangehörige sind die Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich dort wohnen.

VIII. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind bei Abschluss des Kaufvertrages folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

a. Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach Kauf, bzw. Bezugsfertigstellung innerhalb von fünf Jahren, jeweils gerechnet ab dem Vertragsabschluss. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtungen zur Bebauung oder vertragswidriger Weiterveräußerung ist die Gemeinde zum Vertragsrücktritt berechtigt. Zur Klarstellung der unten genannten Fälle wird beim Abschluss des Kaufvertrages zugunsten der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, also ohne Verzinsung vereinbart. Die Kosten für die Rückabwicklung eines Kaufvertrages einschließlich eventuell anfallender Steuern trägt derjenige, der die Bauverpflichtung nicht erfüllt hat. Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums wird der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht in Abt. II des Grundbuchs eingetragen.

b. Eigennutzungsverpflichtung

Der/die Bauplatzkäufer haben mindestens die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung mit Hauptwohnsitz zu beziehen und auf die Dauer von mindestens fünf Jahren ab

Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb der Frist darf das Grundstück bzw. Gebäude nicht veräußert werden.

c. Nachzahlung/Vertragsstrafe

Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nach, so wird eine Nachzahlung auf den Kaufpreis fällig. Diese beträgt 50% des Gesamt-Grundstücksverkaufspreises. Sie reduziert sich pro komplettes Jahr der Eigennutzung um 10%. Die Gemeinde kann Sicherheit für den Nachzahlungsbetrag durch Eintragung einer Grundschuld am Kaufgrundstück oder durch Stellung einer Bankbürgschaft verlangen. Eine Nachzahlung ist in besonderen Härtefällen ausgeschlossen, wenn ein Verkauf des Grundstücks aus finanziellen, familiären oder beruflichen Gründen unumgänglich ist. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.

Bauplatzbewerber können den Musterkaufvertrag bei der Gemeinde Ratshausen anfordern und bekommen diesen dann zur Verfügung gestellt.

IX. Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Gemeinde Ratshausen, Bürgermeister, Tel. 07427/91188, E-Mail: kontakt@ratshausen.de.

Den Bewerbern wird empfohlen, sich die Bebaubarkeit der Grundstücke und die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Baugebiet Ban II Ratshausen vorab zu informieren.

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Gemeinde Ratshausen.

X. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung

Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen (Nachweis erforderlich siehe Ziff. III Nr. 3.6):

1.	Soziale Kriterien	Punkte
1.1	Familienstand	
	Verheiratet; eingetragene Lebenspartnerschaft (LPartG); Alleinerziehend: Mit Partner erziehend: Eheähnliche Lebensgemeinschaft:	50 Punkte 25 Punkte 10 Punkte
	<p><i>Nachweis: Erweiterte Meldebescheinigung aus welcher der Familienstand und der Ehepartner hervorgeht, oder vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU)</i></p> <p><i>Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft haben bei einer gemeinsamen Bewerbung die Voraussetzungen (VII Nr. 7.2) durch eine von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Erklärung schriftlich zu bestätigen.</i></p> <p><i>Nachweis bei Alleinerziehenden und auswärtigen Bewerbern: Haushaltsbescheinigung mit Angaben zu im Haushalt lebenden Personen von der Wohngemeinde</i></p>	
1.2	Kinder	
	Je Haushaltsangehörigem, minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt: - pro Kind: Maximal mögliche Punktezahl: 150 Punkte	50 Punkte
	<p><i>Nachweis: Kindergeldbescheid, bzw. bei nicht in der Gemeinde lebenden Kindern: Erweiterte Meldebescheinigung oder Geburtsurkunde. Bestehende Schwangerschaft: Mutterpass, ärztliche Bescheinigung, Bescheinigung des Jugendamts bei Pflegekindern.</i></p>	

1.4	Ehrenamtliches Engagement	
	<p>Für eine zum Zeitpunkt des Bewerbungsstichtags (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr oder im Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, THW, usw.) - Ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied in der satzungsmäßigen Vorstandschaft eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins - Ehrenamtliche Tätigkeit mit einem Umfang von mindestens 6 Stunden pro Monat als Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangverein, usw.) eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins - Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen Organisation oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) oder mit satzungsmäßig festgelegte/r Sonderaufgabe/ Funktionsträger in einer sozial-karitativen Einrichtung (z.B. Vorstand usw.), <p>Pro volles, ununterbrochenes Jahr:</p> <p>Maximal mögliche Punktzahl: 200 Punkte</p>	40 Punkte
	<p><i>Nachweis erforderlich (siehe III Nr.3.6)</i></p> <p><i>Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bewertete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.</i></p>	
2.	Ortsbezugskriterien	
2.1.1	Wohnsitz in Ratshausen	
	Beim Einwohnermeldeamt gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 5 Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag.	

	<p>Pro volles, ununterbrochenes Jahr:</p> <p>Maximal mögliche Punktezahl: 350 Punkte</p>	70 Punkte
	<i>Nachweis: Erweiterte Meldebescheinigung</i>	
2.1.2	Ehemaliger Wohnsitz in Ratshausen	
	<p>Der Bewerber mit einem früheren Hauptwohnsitz in der Gemeinde erhält pro vollem ununterbrochenen Jahr:</p> <p>Maximal mögliche Punktezahl: 350 Punkte</p>	35 Punkte
	<p><i>Nachweis: Erweiterte Meldebescheinigung und schriftliche Bestätigung des Bewerbers, dass die Verlegung des Wohnsitzes aus einem der u.g. Gründe erfolgt ist.</i></p> <p><i>Die Verlegung des Hauptwohnsitzes muss durch</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- eine Berufsausbildung,</i> <i>- ein Studium an einer Universität, Hochschule oder Fachschule,</i> <i>- eine Freiwilligentätigkeit i.S.v. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 Buchstabe d) Bundeskindergeldgesetzes,</i> <i>- einen freiwilligen Wehrdienst,</i> <i>- einen vorübergehenden Arbeitsplatzwechsel des Bewerbers innerhalb des Unternehmens, bei dem er beschäftigt ist, oder bei seinem öffentlichen Arbeitgeber begründet worden sein</i> <p><i>und</i></p> <p><i>der Bewerber hat unmittelbar im Anschluss an die Verlegung des Hauptwohnsitzes einen aktuellen Nebenwohnsitz in der Gemeinde Ratshausen angemeldet</i></p> <p><i>und/oder</i></p> <p><i>der Bewerber hat bis zu seinem 18. Lebensjahr seinen früheren Hauptwohnsitz für mindestens 10 volle Jahre in der Gemeinde Ratshausen gehabt und Angehörige des Bewerbers (bis zum 2. Grad) sind mit aktuellem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ratshausen gemeldet.</i></p>	

	<i>Keine Kumulation zwischen den Kriterien 2.1.1 und 2.1.2. Es wird die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) erzielt.</i>	
2.2.	Erwerbstätigkeit in Ratshausen	
	<p>Der Bewerber erhält pro volles, ununterbrochenes Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde seinem Hauptberuf (mind. Teilzeit mit mind. 15h pro Woche) nachgeht, jeweils:</p> <p>Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/Arbeitgebers/der selbstständigen / gewerblichen Tätigkeit muss in der Gemeinde liegen.</p> <p>Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen als Arbeitnehmer berücksichtigt.</p> <p>Maximal mögliche Punktezahl: 50 Punkte</p>	10 Punkte
	<p><i>Nachweis: Bestätigung Arbeitgeber/bspw. Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung bzw. -erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige geeignete Nachweise.</i></p> <p><i>Es werden bei Arbeitnehmern nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt. Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbstständigen Tätigkeit muss in der Gemeinde liegen.</i></p>	

Gewichtung der Kriterien:

Je Kriteriengruppe können maximal folgende Punktzahlen in Anrechnung gebracht werden:

Soziale Kriterien max. 400 Punkte
Ortsbezugskriterien max. 400 Punkte