Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

HILZINGEN IM HEGAU

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP (6) öffentlich (Presse: ja)	**Amt** Hauptamt
zu TOP ( ) nichtöffentlich	**Aktenzeichen:** 880.61- Ho
Sitzung am: 09.03.2021	**Datum:** **26.02.2021**
Beratung über die Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Hilzingen	

Im Hinblick auf die zu vergebenden Bauplätze in den Ortsteilen Weiterdingen, Duchtlingen, Riedheim und Schlatt a. R. hat sich die Verwaltung dazu entschlossen die Vergabekriterien der Gemeinde Hilzingen vom 18.07.2017 etwas zu verfeinern. Grundsätzlich dienen die Änderungen der Verwaltungsvereinfachung und wurden hauptsächlich im Hinblick auf die Formulierung verändert.

Die gewünschten Änderungen in den Vergaberichtlinien vom 18.07.2017 sind entweder ~~durchgestrichen~~ oder rot markiert, ansonsten liegen Ihnen die aktuellen Vergaberichtlinien der Gemeinde Hilzingen vor.

Zu Punkt 2 e): Um die Bewerber die ehrenamtlich in einer „Blaulicht-Organisation" (Feuerwehr, DRK und DLRG Hilzingen) tätig sind mehr zu würdigen, erhalten diese - sofern sie aktives Mitglied sind 5 Punkte zusätzlich.

Bsp. 1
Reiner Zufall ist Vorstandsmitglied bei der FFW Riedheim und aktives Mitglied im SV Hilzingen bedeutet:
10 Punkte für Vorstandstätigkeit FFW
5 Punkte für aktive Mitgliedschaft SV Hilzingen
5 Punkte für „Blaulicht-Organisation"
20 Punkte gesamt

Bsp. 2
Reiner Zufall ist nur aktives Mitglied in der FFW
5 Punkte für aktive Mitgliedschaft
5 Punkte für „Blaulicht-Organisation"
10 Punkte gesamt

Unabhängig von der Punktzahl die der Bewerber durch andere Vereinstätigkeiten erhalten hat, erhält er zusätzlich 5 Punkte sofern er aktives Mitglied in einer „Blaulicht-Organisation" ist.

Zu Punkt 2 f): Durch diese Formulierung haben Bewerber ohne bereits vorhandenes Eigentum eine höhere Chance als Bewerber die bereits Eigentümer eines privat erworbenen Objektes oder Bauplatzes sind. Damit möchten wir auch die Möglichkeit reduzieren, dass Häuser „nur" zur Investitionsanlage gebaut werden. 1-3-Zimmer-Eigentumswohnungen sollen bei dieser Regelung nicht berücksichtigt werden ebenso wie der Erhalt von Eigentum in Folge von Erbangelegenheiten.

Zu Punkt 6: Bei den letzten zwei Bewerberrunden (Binningen und Hilzingen) haben sich insgesamt 9 Bewerber mit unter 15 Punkten und sogar 10 Bewerber mit 0 Punkten für einen Bauplatz beworben. Um auch hier den Verwaltungsaufwand möglichst gering zu halten, schlagen wir die Einführung einer Mindestpunktzahl vor.

Zu Punkt 8: Da bereits Fälle aufgetreten sind, in denen der Bewerber der ein Baugrundstück von der Gemeinde erhalten hat, dieses nicht für sich selber nutzt, möchten wir eine Selbstnutzungspflicht von mindestens 5 Jahren einführen.

Die Verwaltung wird die Anregungen aus der Beratung aufnehmen und in einer finalen Fassung der Bauplatzvergaberichtlinien bündeln und in einer der nächsten öffentlichen Sitzung zur Beschlussfassung vorbereiten.

Hilzingen, den 26.02.2021

Kristine Homburger
Grundstücksgeschäfte

Holger Mayer
Bürgermeister

Anlage: - Bauplatzvergaberichtlinien vom 18.07.2017 überarbeitet

Richtlinien
zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Hilzingen

- Bauplatzvergaberichtlinien -

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx folgende Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Bauplatzgrundstücken beschlossen:

1. Verkauf von Bauplatzgrundstücken

Die Gemeinde Hilzingen verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten. Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Mitteilungsblatt und auf der Homepage (www.hilzingen.de) der Gemeinde ausgeschrieben. Vorliegende Interessenten werden nochmals angeschrieben. Bewerbungen sind bis zum Ende der Ausschreibungsfrist, welche bei jedem Baugebiet festgesetzt wird, einschließlich einer Finanzierungsbestätigung und der erforderlichen Nachweise (vgl. Ziff 3) abzugeben.

2. Vergabekriterien für einzeln stehende Häuser

Bei der Auswahl unter den Bauplatzbewerbern entscheidet die Höhe der erreichten Punkte, wobei folgendes Punktesystem zu Grunde gelegt wird:

Verbindung zur Gemeinde:

a)	Hauptwohnort in der Gemeinde	**25 Punkte**
	oder für jedes früher in der Gemeinde gewohnte Jahr (Rückkehrer)	**1 Punkt** (max. 20 Punkte)
	oder Arbeitsplatz in der Gemeinde	**10 Punkte**
b)	eigener Betrieb seit mindestens 2 Jahren in der Gemeinde (Betriebsinhaber)	**15 Punkte**

Soziale Aspekte:

c)	je im Haushalt des Bewerbers gemeldetes und lebendes unterhaltspflichtiges Kind	**5 Punkte**
d)	Behinderung (ab 50 %) eines im Haushalt des Bewerbers gemeldeten und lebenden Familienmitglieds	**5 Punkte**
e)	Ehrenamt/Engagement in der Gemeinde seit mindestens 1 Jahr	
	i) Vorstandsmitglied, Jugend- oder Übungsleiter etc. in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Einrichtung	**10 Punkte**
	ii) aktives Mitglied in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Einrichtung (zum Beispiel in Musikvereinen, Feuerwehr, Fußballvereinen, Sportvereinen).	**5 Punkte**
	iii) aktives Mitglied in einer „Blaulicht-Organisation" (Feuerwehr, DRK, DLRG)	**5 Punkte**

Nicht berücksichtigt werden Mitgliedschaften in Vereinen, deren Hauptzweck die finanzielle Unterstützung bestimmter Zwecke, Einrichtungen oder Personen ist (Fördervereine).

Punkte nach Ziff. i) und ii) können ungeachtet des Engagements in mehreren Vereinen/Einrichtungen jeweils nur einmal erreicht werden. Sie können nebeneinander (kumulativ) bei gleichzeitiger Vorstands- oder ähnlicher Tätigkeit nach Ziff. i) und aktiver Vereinsmitgliedschaft nach Ziff. ii) im selben Verein bzw. in derselben gemeinnützigen Einrichtung erreicht werden. Punkte nach Ziff. iii) werden zusätzlich vergeben. Berücksichtigt wird nur das Ehrenamt/Engagement des Bauplatzbewerbers persönlich.

~~f) In der Vergangenheit bereits ein Bauplatz von der Gemeinde erworben **- 20 Punkte**~~
~~Der Punktabzug mindert sich für jedes Jahr, das seit dem Erwerb des Bauplatzes vergangen ist, um 1 Punkt.~~

~~Bewerber, die innerhalb der letzten 10 Jahre bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, werden – ungeachtet der erreichten Punktzahl – bei der Bauplatzvergabe nicht berücksichtigt.~~

f) Bewerber-/in, Ehegatte-/in, Partner-/in oder weiterer Bewohner ist bereits Eigentümer-/in von käuflich erworbenem Wohnraum oder eines Wohnbaugrundstückes in Hilzingen
-10 Punkte

Der Punktabzug mindert sich für jedes Jahr, das seit dem Erwerb des Bauplatzes vergangen ist, um 1 Punkt.

Bewerber, die innerhalb der letzten 10 Jahre Eigentümer wurden, werden – ungeachtet der erreichten Punktzahl – bei der Bauplatzvergabe nicht berücksichtigt.

Wohneigentum in Form von 1-3-Zimmer-Eigentumswohnungen bleibt unberücksichtigt, sowie der Erhalt von Eigentum in Folge von Erbangelegenheiten.

Bewerben sich zwei Personen (i.d.R. Eheleute, Paare) gemeinsam um einen Bauplatz, werden grundsätzlich nur die Punkte der Person berücksichtigt, die persönlich die höhere Punktzahl erreicht. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall darüber, ob und welche Punkte der anderen Person mitberücksichtigt werden.

3. Nachweise

Punkte nach Ziff. 2 Buchst. a, c, d und e werden nur berücksichtigt, wenn zusammen mit der Bewerbung innerhalb der Ausschreibungsfrist ein geeigneter schriftlicher Nachweis bei der Gemeinde vorgelegt wird. Geeignete Nachweise sind in den Fällen der

- Ziff. 2 a) eine schriftliche Bestätigung des Arbeitgebers,
- Ziff. 2 c) eine „Meldebescheinigung erweitert" (nur auswärtige Bauplatzinteressenten) sowie ein aktueller Kontoauszug, mit dem der Bezug von Kindergeld nachgewiesen wird (alle Bauplatzinteressenten),
- Ziff. 2 d) eine Kopie des Schwerbehindertenausweises,
- Ziff. 2 e) eine schriftliche Bestätigung der Vereinsvorstandschaft oder der gemeinnützigen Einrichtung mit Erläuterungen zu Art, Umfang und Dauer der ausgeübten Tätigkeit.

4. Vergabekriterien für Doppelhäuser

a) Es gilt das Punktesystem nach Ziff. 2.

b) Bauplatzinteressenten für zwei zusammengehörende Grundstücke für Doppelhaushälften bewerben sich gemeinsam.

c) Beide Doppelhaushälften müssen gemeinsam geplant und nach Möglichkeit auch gleichzeitig erstellt werden.

d) Bei Grundstücken für Doppelhäuser kann auch eine der Hälften an einen Antragsteller vergeben werden, der die erforderliche Punktzahl nach Ziff. 2 nicht erreicht.

5. Vergabekriterien für Wohnanlagen

a) Der Antragsteller ist Bauträger mit Sitz in der Gemeinde.

b) Der Antragsteller ist eine Firma mit Sitz in Hilzingen seit mindestens zwei Jahren und nutzt das Grundstück zur Erstellung von Werkswohnungen.

6. Bewerbungsverfahren

Für die Bewerbung sind Formblätter der Gemeinde zu verwenden. Diese sind bei der Gemeindeverwaltung Hilzingen einzureichen. Um bei der Vergabe berücksichtigt zu werden, ist eine Mindestpunktzahl von *10* oder *15* Punkten zu erreichen. *(Entscheidung GR)*

7. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen schriftlichen Bewerbung bei der Gemeinde maßgebend. Fehlende Nachweise (vgl. Ziff 3) werden nicht nachgefordert, was zur Folge hat das die unvollständige Bewerbung nicht berücksichtigt wird.

8. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Selbstnutzungspflicht

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstückes erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Antragsteller und Kaufinteressent kaufvertraglich verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu überbauen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Hilzingen für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist. Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufrechts gilt als Wiederkaufpreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück abzüglich ggf. für die Gemeinde durch den Wiederkauf anfallender Grunderwerbsteuer. Gleichzeitig besteht eine Selbstnutzungspflicht für die Erwerber. Ab Bezugsfertigkeit ist das Wohngebäude selbst zu beziehen und mindestens fünf Jahre ab Bezugsfertigkeit mit Hauptwohnsitz zu bewohnen.

9. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Die Gemeinde Hilzingen behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Dies insbesondere, wenn von Seiten der Gemeinde ein besonderes Interesse besteht, den ~~Antragsteller~~ Bewerber zu berücksichtigen oder wenn weitere soziale Gesichtspunkte für den ~~Antragsteller~~ Bewerber sprechen.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Hilzingen und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat. Bei Bewerbungen mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los. Das für die Vergabe zuständige Gremium (Gemeinderat), kann in begründeten Fällen von den hier festgesetzten Vergabekriterien abweichend endscheiden.