

GEMEINDE EGGENTHAL

Landkreis Ostallgäu



87653 Eggenthal

Römerstr. 12

Tel. (0 83 47) 92 00 20

Fax. (0 83 47) 92 00 30

gemeinde@eggenthal.bayern.de

www.eggenthal.de

Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken in Eggenthal

Präambel

Der Gemeinderat Eggenthal hat am 20.09.2022 die „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Eggenthal“ beraten.

Diese Richtlinien regeln eine transparente Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Eggenthal. Interessierte können für sich selbst prüfen, inwieweit sie die Voraussetzungen für das Ansiedlungsmodell erfüllen.

Das Ansiedlungsmodell (Ausweisung von Bauland) soll sowohl die Eigentumsbildung der jungen örtlichen und ortsverbundenen Bevölkerung als auch den Zuzug ortsfremder junger Familien ermöglichen.

Die Gemeinde Eggenthal hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für durchschnittlich begüterte Personen der jungen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf der Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Gemeinde Eggenthal legt für jedes Baugebiet bei der Ausschreibung von Bauplätzen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages.

Richtlinien:

1. Der Verkaufspreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Der Verkaufspreis orientiert sich am Bodenrichtwert, ggf. zuzüglich eines angemessenen Aufschlags.

Die Gemeinde Eggenthal wird sich dabei ausdrücklich nicht an möglichen „spekulativen Preisentwicklungen“ orientieren.

2. Der Verkaufspreis beläuft sich derzeit für die Bauplätze in Eggenthal auf 75,- €/m² plus Erschließungskosten in Höhe von 120,- €/m² plus Herstellungsbeiträge.

Kosten für den Grundstücksanschluss für Abwasser in Höhe von 2.000,- €
Kosten für den Grundstücksanschluss für Wasser (einschl. 7% Ust) in Höhe von 1.000,- €

Vorauszahlung auf die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung in Höhe von 1,04 € / m² Grundstücksfläche und 3,35 € / m² Geschossfläche zzgl. 7 % Ust.

Vorauszahlung auf die Herstellungsbeiträge für die Abwasserversorgung in Höhe von 1,14 € / m² Grundstücksfläche und 15,14 € / m² Geschossfläche

Die Gemeinde sieht eine jährliche Anpassung der Bauplatzpreise ab 2024 um 3 % vor.

3. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt anhand der nachfolgenden Kriterien:

In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat von den nachfolgend aufgeführten Regelungen abweichen.

- 3.1 Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die das 21. Lebensjahr vollendet haben. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt!
 - 3.2 Die Bewerberin/der Bewerber darf/dürfen zum Zeitpunkt der Bewerbung und beim Abschluss des Kaufvertrages nicht Eigentümer eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Eggenthal sein. Bewerber/-innen, die bereits (in früheren Baugebieten) ein Grundstück von der Gemeinde Eggenthal erhalten haben, erhalten kein weiteres Baugrundstück.
 - 3.3 Die Bewerberin/der Bewerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Eggenthal, auf der Vertragsfläche ein Wohnhaus entsprechend den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und den Vorgaben des entsprechenden Bebauungsplanes innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab der notariellen Beurkundung, bezugsfertig zu erstellen.
 - 3.4 Die Erwerberin/der Erwerber darf das bebaute Grundstück bzw. das Vertragsobjekt für die Dauer von 10 Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, nicht an Dritte weiterveräußern. Im dortigen Gebäude muss die Hauptwohnung mindestens auf die Dauer von 10 Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, vom Erwerber/-in ständig und als Hauptwohnsitz bewohnt werden.
 - 3.5 Der Gemeinderat behält sich vor, die Bauplätze abschnittsweise zum Verkauf anzubieten.
 - 3.6 Bei Ehepaaren oder eingetragenen Lebenspartnerschaften werden die Punkte jeweils für beide Partner gesondert vergeben. Die Person mit der höheren Punktzahl fließt in die Wertung ein.
4. Der Ablauf des Bewerbungsverfahrens wird wie folgt festgelegt:
 - 4.1 Die Richtlinien werden ortsüblich bekanntgemacht.
 - 4.2 Bewerbungen können derzeit bis zum 07. November 2022 eingereicht werden.

4.3 Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt anhand eines durch den Gemeinderat festgelegten Kriterienkataloges. Dabei sind für die „sozialen Kriterien“ maximal 160 Punkte zu erreichen. Für das Kriterium „Ortsbezug“ können maximal 95 Punkte erreicht werden. Unter „weitere Kriterien“ können weitere 30 Punkte erzielt werden.

Bewertet werden folgende Kriterien:

4.3.1 Soziale Kriterien

a) Kindersituation

Für Kinder werden – abhängig vom Lebensalter – folgende Punkte vergeben:

bis zur Vollendung des 4. Lebensjahres	20 Punkte
bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres	15 Punkte
bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres	10 Punkte
bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	5 Punkte

Für nachgewiesene Schwangerschaften (Nachweis durch ärztliches Attest oder Mutterpass) werden die Punkte analog der Regelung „bis zur Vollendung des 4. Lebensjahres“ vergeben.

Die Höchstpunktzahl wird auf 50 Punkte festgelegt.

b) Eltern und/oder Großeltern/Schwiegereltern, die in der Gemeinde Eggenthal leben

Der demographische Wandel und die damit verbundene notwendige Unterstützung älterer Mitbürger ist auch eine Aufgabe der Familien. Durch die Unterstützung der Angehörigen in der Familie, kann es den älteren Mitbürgern ermöglicht werden, länger an ihrem gewohnten Heimatort ein selbstbestimmtes Leben zu führen.

Mindestens ein Elternteil / Großelternanteil/ Schwiegerelternanteil lebt in der Gemeinde Eggenthal

50 Punkte

c) Pflegebedürftigkeit oder Körperbehinderung

Behinderung oder Pflegegrad der Bewerberin/des Bewerbers oder eines engen Familienmitgliedes (Partner oder eines zum Hausstand gehörenden Kindes)

Behinderung über 50 % oder Pflegegrad 1 – 3	20 Punkte
Behinderung über 80 % oder Pflegegrad 4 – 5	40 Punkte

Eine Bescheinigung der Pflegeversicherung bzw. ein Schwerbehindertenausweis sind vorzulegen.

Die Höchstpunktzahl wird auf 60 Punkte festgelegt.

Die Gesamtpunktzahl der „sozialen Kriterien“ wird somit auf max. 160 Punkte festgelegt.

4.3.2 Ortsbezug

a) Wohnsituation in Eggenthal (auch frühere Jahre)

Bewerber/-innen, die bereits in Eggenthal mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet sind oder gemeldet waren, erhalten – abgestuft nach Dauer des Wohnverhältnisses – bis zu 75 Punkte. Die Höchstpunktzahl wird ab einer Dauer von 10 vollen Jahren erreicht. Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Hauptwohnsitz bis zu einem Jahr	0 Punkte
Hauptwohnsitz bis 3 Jahre	15 Punkte
Hauptwohnsitz bis 6 Jahre	30 Punkte
Hauptwohnsitz bis 9 Jahre	45 Punkte
Hauptwohnsitz bis 10 Jahre	75 Punkte

b) Aktueller Hauptarbeitsplatz in Eggenthal/selbständig im Gemeindegebiet

Bewerber/-innen, die aktuell in Eggenthal ihren Hauptarbeitsplatz haben, erhalten – abgestuft nach der Dauer des Arbeitsverhältnisses – bis zu 10 Punkte. Die Höchstpunktzahl wird ab einer Dauer von 3 vollen Jahren erreicht. Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Hauptarbeitsplatz bis zu einem Jahr	0 Punkte
Hauptarbeitsplatz bis zu 3 Jahre	5 Punkte
Hauptarbeitsplatz ab 3 Jahre	10 Punkte

Personen, die in der Gemeinde eine Firma, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber/in, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in im Haupterwerb betreiben, sollen bei der Bauplatzzuweisung unterstützt werden. Die Person muss damit ihren Lebensunterhalt bestreiten können.
Maximal: 10 Punkte

Erfolgt eine Punktvergabe in der Kategorie Hauptarbeitsplatz, schließt das eine Punktevergabe in der Kategorie selbstständiger Gewerbebetrieb aus (keine doppelte Bepunktung)

c) Ehrenamt innerhalb der Gemeinde

Bewerber/-innen, die innerhalb der Gemeinde Eggenthal seit mehr als 4 Jahren ein Ehrenamt ausüben oder ausgeübt hatten, erhalten 10 Punkte.
Zum Ehrenamt gehören z. B. die Mitgliedschaft in der Vorstandschaft eines gemeinnützigen Vereins (Regelung nach Satzung des Vereins), Funktionsträger eines Vereins (z.B. Trainer oder Übungsleiter), Mitglied des Gemeinderates, Mitglied des Pfarrgemeinderates, oder die aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einer „Blaulicht-Organisation“.

Die Höchstpunktzahl wird auf 10 Punkte festgesetzt.

Somit ist die Gesamtpunktzahl „Ortsbezug“ auf max. 95 Punkte festgelegt.

4.3.3 Weitere Kriterien

- a) Alter der Bewerberin, des Bewerbers

21 – 40 Jahre

10 Punkte

Die maximal zu erreichende Punktzahl für das Alter der Bewerber liegt bei 10 Punkten.

- b) Angaben zu Grundstücken, die als Tauschfläche der Gemeinde Eggenthal angeboten werden und der Gemeinde zur weiteren Entwicklung dienen.

Werden Grundstücke, die im Interesse der gemeindlichen Entwicklung liegen, als Tausch- oder Kaufobjekt angeboten, ist dies ein wesentlicher Vorteil für die Gemeinde.
3 Punkte je 500 qm

Maximal 20 Punkte

Somit ist die Gesamtpunktzahl „weitere Kriterien“ auf max. 30 Punkte festgelegt.

4.4 Grundstücksvergabe

Die sich aus dem Vergabesystem ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Eggenthal kann nicht abgeleitet werden.

Alle Bewerber/-innen erhalten nach der Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat eine entsprechende Zusage bzw. Absage.

Die Gemeindeverwaltung ermittelt anhand der Angaben in dem Bewerbungsformular die Punkte der einzelnen Bewerber/-innen und ordnet diese anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge. Haben mehrere Bewerber/-innen die gleiche Punktzahl, so entscheidet der Gemeinderat über die Reihenfolge dieser Bewerber/-innen in geheimer Abstimmung. In der ermittelten Reihenfolge werden die Bewerber/-innen eingeladen. Die Bewerber/-innen legen sich in dem Vergabetermin auf einen von ihnen zu erwerbenden Bauplatz fest. Die Bewerber/-innen haben sich innerhalb von 10 Tagen nach dem Vergabetermin verbindlich zu erklären, ob sie den zugesprochenen Bauplatz erwerben werden. Nach Ablauf dieser Frist verfällt die Bewerbung und der Bauplatz kann an andere Bewerber/-innen veräußert werden. Kommt innerhalb von 3 Monaten nach Zuteilung eines Bauplatzes kein Kaufvertrag zustande, kann der Bauplatz neu vergeben werden. Sollten im Rahmen eines ersten Vergabetermins nicht alle Bauplätze vergeben werden, finden weitere Vergaberunden mit demselben Verfahren statt.

5. Folgen bei unrichtigen Angaben

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass der Bewerberin/dem Bewerber aufgrund falscher Angaben ein Baugrundstück zugewiesen wurde und die notarielle Beurkundung bereits erfolgt ist, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 50% des Grundstückspreises zu bezahlen.

Außerdem behält sich die Gemeinde Eggenthal für diesen Fall vor, ein Rückkaufsrecht auszuüben. Weitere Einzelheiten hierzu werden in dem noch zu erstellenden notariellen Vertrag geregelt.

Ferner behält sich die Gemeinde Eggenthal vor, bei unrichtigen Angaben der Bewerberin/des Bewerbers eine Strafanzeige wegen Betruges zu stellen.

6. Sonstiges

6.1 Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Die Gemeinde Eggenthal fordert die Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung bzw. eines Bonitätsnachweises eines Kreditinstitutes bzw. einer Bank, welche die Umsetzung der kompletten Maßnahme (Kauf Baugrundstück + Errichtung des gewünschten Wohnobjektes) als realistisch bescheinigt. Eine Nichtvorlage der Finanzierungsbestätigung bzw. des Bonitätsnachweises führt zum Ausschluss der Bewerbung.

6.2 Die Gemeinde Eggenthal kann in begründeten Sonderfällen oder zur Vermeidung besonderer Härten Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

6.3 Wahrheitsgemäße Angaben

Die Bewerberin/der Bewerber erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden und dass sie diese Richtlinien anerkennen.

6.4 Datenschutz

Die Bewerberin/der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben von der Gemeinde Eggenthal zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens erhoben, unter Beachtung des Bayerischen Datenschutzgesetzes (BayDSG) verarbeitet und genutzt werden.

6.5 Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.09.2022 festgelegt. Sie sind ab diesem Zeitpunkt für künftige Bauplatzbewerbungen gültig und anzuwenden.

Eggenthal, den 04.10.2022

Karina Fischer
Erste Bürgermeisterin