Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen

im Baugebiet

„Gässelsmatt/Heidenhof“ der Gemeinde Kappelrodeck

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Kappelrodeck beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke im Baugebiet „Gässelsmatt/Heidenhof“ (im Folgenden „**Baugebiet**“) in der Gemeinde Kappelrodeck (im Folgenden „**Gemeinde**“) unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Gegebenheiten sowie zur Stärkung der Ortsgemeinschaft nach Maßgabe des nachfolgend beschriebenen Vermarktungskonzeptes „Örtliche Gemeinschaft“ zum Verkehrswert zu veräußern. Die Leitlinien dienen dem Ziel, die örtliche Gemeinschaft zu stärken, Familien und die Pflege von Angehörigen zu fördern sowie eine willkürfreie Entscheidung zu ermöglichen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in Kappelrodeck bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in Kappelrodeck wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei lehnt sich das Verfahren an die vom Gemeindetag Baden-Württemberg entwickelten Vergabeverfahren für sog. Einheimischenmodelle an, in welchem grundsätzlich solche Ziele einfließen, welche den sozialen Zusammenhalt und die Ortsverbundenheit fördern.

Im Einzelnen:

- Die Gemeinde setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe

Lebensqualität und die geschaffene hervorragende Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

- Diese Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Gemeinde. Die Gemeinde vergibt die ihr im Baugebiet zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.
- 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). Die Gemeinde berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.
- 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 – mittunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen. Um der Vorgabe der Europäischen Union gerecht zu werden, können sowohl für die ortsbezogenen Kriterien als auch für die sozialbezogenen Kriterien jeweils maximal 20 Punkte erreicht werden.
- Die Gemeinde verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu

hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die vorrangige Förderung kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft 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 der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden.

- Bewerbungen von zwei Personen werden bevorzugt, einerseits um eine bessere Ausnutzung der knappen Flächen zu gewährleisten, andererseits auch um Bewerbungen in der Familiengründungsphase zu fördern. Aufgrund der vielfältigen Formen des Zusammenlebens hat die Gemeinde aber die Bepunktung von Haushaltsgemeinschaften nicht davon abhängig gemacht, in welcher Weise die Personen miteinander verbunden sind. Alleinerziehende mit einem Kind werden Paarbewerbungen gleichgestellt, um diese Personengruppe besonders zu fördern bzw. gegenüber Familien mit zwei Elternteilen nicht zu benachteiligen, auch im Bewusstsein, dass die Kinder bereits positiv bewertet werden.
- Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich zum Beispiel in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einem Verein, in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation (z.B. Caritas, Diakonisches Werk, Malteser Hilfsdienst, Johanniter, Heilsarmee, Rotes Kreuz, Arbeiterwohlfahrt, Paritätischer Wohlfahrtsverband), in einem Leitungsgremium oder bei der Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter) oder als Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrates in der Gemeinde in den vergangenen fünf Jahren in der Gemeinde verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Um auch außergewöhnliches ehrenamtliches Engagement werten zu können, werden die Funktionen nicht abschließend aufgezählt. Ehrenamt in der Katastrophenhilfe wird wegen seiner Bedeutung gesondert honoriert. Stets muss das Engagement aber ortsbezogen sein, d. h. in der Gemeinde mit Wirkung in der Gemeinde ausgeübt werden.

Das Ehrenamtliche Engagement im Bereich Freiwillige Feuerwehr wird aufgrund der großen Bedeutung für die Gemeinde punktemäßig

gesondert berücksichtigt und auch dann, wenn sie erst zukünftig in der Gemeinde ausgeübt wird.

- 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 wie demographisch 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 Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

Um darüber hinaus einer möglichst großen Anzahl von Bewerbern eine Erwerbsmöglichkeit zu eröffnen, wird ein Teil der Bauplätze zum Höchstgebot an Bauwillige ohne weitere Bedingungen nach Maßgabe des „Höchstgebotsverfahrens“ veräußert, sowie ein Teil der Bauplätze im Losverfahren an Bauwillige veräußert.

A) Anwendungsbereich

Die Leitlinien finden Anwendung auf alle Bauplätze nachfolgender beiliegender Tabelle im Baugebiet „Gässelsmatt/Heidenhof“, die im Eigentum der Gemeinde stehen und über die die Gemeinde frei verfügen kann.

Im Gesamt-Vergabeverfahren kommen drei Vergabearten zur Anwendung.

Das Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien findet Anwendung auf 33 Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (WA 2 und WA 3 im Bebauungsplan). Die Bauplätze sind im nachfolgenden Lageplan blau, vertikal schraffiert markiert. Von den 33 Bauplätzen werden aber nur maximal 20 Bauplätze im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien vergeben, d.h. die Bewerber können aus 33 Bauplätzen wählen, es werden in diesem Verfahren aber maximal 20 Zuschläge erteilt. Die Bauplätze werden getrennt nach Bauabschnitten vergeben; zunächst können insgesamt 20 Bauplätze vergeben werden, von denen 12 Bauplätze im

Nr.	Bezeichnung Gemeinde (Lageplan)	Flurstücksnummer	Verfahren	Bebauungsart	Fläche (m ²)	Kaufpreis (Verkehrswert)
1	Gässelsmatt 3	5548	2. Bauabschnitt	DHH	347	116.245, -€
2	Bachweg 1	5549	2. Bauabschnitt	DHH	360	120.600, -€
3	Bachweg 3	5550	2. Bauabschnitt	EFH	556	186.260, -€
4	Bachweg 5	5552	2. Bauabschnitt	EFH	473	158.455, -€
5	Bachweg 7	5554	2. Bauabschnitt	EFH	541	181.235, -€
6	Bachweg 9	5556	2. Bauabschnitt	EFH	476	159.460, -€
7	Bachweg 6	5558	2. Bauabschnitt	EFH	446	149.410, €
8	Bachweg 4	5559	2. Bauabschnitt	EFH	446	149.410, -€
9	Gässelsmatt 5	5562	2. Bauabschnitt	EFH	522	178.870, -€
10	Wiesenweg 1	5566	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	468	156.780, -€
11	Wiesenweg 3	5567	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	527	176.545, -€
12	Wiesenweg 5	5569	1. Bauabschnitt	EFH	483	161.805, -€
13	Gässelsmatt 7	5571	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	546	182.910, -€
14	Wiesenweg 2	5572	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	512	171.520, -€
15	Wiesenweg 7	5573	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	713	238.855, -€
16	Wiesenweg 9	5574	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	643	215.405, -€
17	Wiesenweg 4	5575	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	525	175.875, -€
18	Gässelsmatt 9	5576	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	511	171.185, -€
19	Gässelsmatt 11	5577	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	510	170.850, -€
20	Wiesenweg 6	5578	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	470	157.450, -€
21	Wiesenweg 11	5579	1. Bauabschnitt	EFH / DHH	730	244.550, -€

22	Wiesenweg 13	5580	1. Bauabschnitt	EFH	807	270.345, -€
23	Wiesenweg 15	5581	1. Bauabschnitt	EFH	480	160.800, -€
24	Gässelsmatt 13	5582	1. Bauabschnitt	EFH	572	191.620, -€
25	Gässelsmatt 22	5587	1. Bauabschnitt	EFH	502	168.170, -€
26	Gässelsmatt 20	5588	1. Bauabschnitt	DHH	343	114.905, -€
27	Gässelsmatt 20	5589	1. Bauabschnitt	DHH	339	113.565, -€
28	Gässelsmatt 16	5590	1. Bauabschnitt	DHH	365	122.275, -€
29	Gässelsmatt 14	5591	1. Bauabschnitt	DHH	349	116.915, -€
30	Gässelsmatt 12	5592	2. Bauabschnitt	DHH	324	108.540, -€
31	Gässelsmatt 10	5593	2. Bauabschnitt	DHH	325	108.875, -€
32	Gässelsmatt 8	5594	2. Bauabschnitt	DHH	313	104.855, -€
33	Gässelsmatt 6	5595	2. Bauabschnitt	DHH	313	104.855, -€
34	Gässelsmatt 4	5597	2. Bauabschnitt	MFH	835	279.725, -€
35	Gässelsmatt	5598	2. Bauabschnitt	MFH	846	283.410, -€

Das Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien und das Höchstgebotsverfahren finden gleichzeitig statt. Das Losverfahren beginnt mit Abschluss des Vergabeverfahrens nach Bewertungskriterien. Im Losverfahren werden die verbleibenden Grundstücke des WA 2 und WA 3 vergeben. Bewerber, die im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien kein Grundstücksangebot erhalten haben, können sich im Losverfahren bewerben, es sei denn sie waren zur Zahlung eines Reuegeldes verpflichtet. Bewerber können auch ausschließlich am Losverfahren teilnehmen.

Nähere Informationen zum Baugebiet (insbesondere zum Bebauungsplan und zu den Gestaltungsanforderungen) sowie zu den einzelnen Grundstücken finden sich auf der Webseite:

<https://www.kappelrodeck.de/neubaugebiet>

Nach dem Bebauungsplan, ist für insgesamt 22 Grundstücke eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Um die Grundstücke bestmöglich zu nutzen, sind die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 5548 und 5549, 5588 und 5589, 5590 und 5591, 5592 und 5593 sowie 5594 und 5595 jeweils mit einer Doppelhaushälfte zu bebauen. Hierfür können Bewerber sich in Bewerbergemeinschaften zusammenschließen. Nebeneinanderliegende Grundstücke, d.h. die Grundstücke mit den Flst.-Nr.5548 und 5549, Flst.-Nr. 5588 und 5589, Flst.-Nr.5590 und 5591, Flst.-Nr. 5592 und 5593, Flst.-Nr. 5594 und 5595 werden vorrangig an Bewerbergemeinschaften vergeben. Dabei erwirbt jede Bewerbung ein Grundstück allein und bebaut dieses in Abstimmung mit der anderen Bewerbung in der Bewerbergemeinschaft mit einer Doppelhaushälfte. Werden die nebeneinanderliegenden Grundstücke nicht von Bewerbergemeinschaften, sondern von einer einzelnen Bewerbung erworben, sind die Grundstücke dennoch mit Doppelhaushälften zu bebauen. Die Bewerber der Bewerbungen stimmen sich bei Errichtung der Doppelhaushälften ab. Entsprechende Verpflichtungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen.

Auf den Grundstücken mit den Flst.-Nr. 5566, 5567, 5571, 5572, 5573, 5574, 5575, 5576, 5577, 5578 und 5579 ist ebenfalls eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Um auf diesen Grundstücken ebenfalls im Sinne einer hohen Ausnutzung Doppelhäuser zu ermöglichen, dürfen Bewerber, die diese Grundstücke erwerben, die Grundstücke teilen. Der Bewerber darf das entstandene Teilgrundstück unter der Maßgabe frei weiterveräußern, dass auf beiden entstandenen Teilgrundstücken jeweils Doppelhaushälften errichtet werden und der Erwerber des Teilgrundstücks gegenüber der Gemeinde die Bau- und Nutzungsverpflichtungen einschließlich Sicherung übernimmt, die in dieser Leitlinie beschrieben werden. Näheres regelt der Kaufvertrag.

B) Allgemeine Bestimmungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren

I. Allgemeine Zugangsvoraussetzungen

- Bewerber können ausschließlich ein oder zwei zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährige natürliche Personen sein. Juristische Personen sind nicht bewerbungs berechtigt.
- Jeder Bewerber darf max. 1 Bewerbung einreichen.
- Die Bewerber werden im Falle der Zuteilung eines Bauplatzes grundsätzlich Vertragspartner des jeweiligen notariellen Grundstückkaufvertrages, eine Übertragung der Zuteilung auf Dritte ist ausgeschlossen.
- Bewerber, die sich im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien beworben haben, können kein Angebot im Höchstgebotsverfahren abgeben.

II. Bau- und Nutzungsverpflichtungen, Nachweis von Angaben

- Die Bewerber müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben auf Verlangen der Gemeinde nachweisen, soweit der Nachweis nach diesem Konzept und/oder dem Bewerbungsformular nicht schon zuvor gefordert wird. Falsche Angaben und unvollständige Angaben zu Ausschlusskriterien führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Unvollständige Angaben zu Vergabekriterien führen zum Punktverlust für das betroffene Kriterium.
- Die Bewerber im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien, im Losverfahren und im Höchstgebotsverfahren müssen sich im Kaufvertrag verpflichten,
  - ein Wohngebäude zu errichten, das im WA 2 und WA 3 bei
    - Bauplätzen mit einer Grundstücksgröße von 313 m² bis 365 m² mindestens 60 % der zulässigen Grundfläche ausschöpft. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Terrassen, Balkone und Loggien werden hierbei nicht angerechnet;
    - Bauplätzen mit einer Grundstücksgröße von 446 m² bis 483 m² mindestens 50 % der zulässigen Grundfläche ausschöpft. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Terrassen, Balkone und Loggien werden hierbei nicht angerechnet;
    - Bauplätzen mit einer Grundstücksgröße von 502 m² bis 572 m² mindestens 47 % der zulässigen Grundfläche ausschöpft. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Terrassen, Balkone und Loggien werden hierbei nicht angerechnet;
    - Bauplätzen mit einer Grundstücksgröße von 643 m² bis 807 m² mindestens 45 % der zulässigen Grundfläche ausschöpft. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Terrassen, Balkone und Loggien werden hierbei nicht angerechnet;

und im WA 1 die für das jeweilige Grundstück noch zu beschließenden Rahmenparameter (z. B. Wohnungsanzahl und -größe, geförderter Wohnungsbau) einhält,

- auf den Grundstücken mit den Flst.-Nr. 5548, 5549, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592, 5593, 5594 und 5595 jeweils eine Doppelhaushälfte zu errichten, und zwar in Abstimmung mit dem Nachbarn, der die zweite Doppelhaushälfte errichtet.

und zwar in den nachfolgenden Fristen:

- binnen 15 Monate nach Kaufvertragsabschluss eine Baugenehmigung zu beantragen bzw. das Kennnisgabeverfahren einzuleiten und das Datum der Antragstellung/Einleitung der Gemeinde nachzuweisen.
- binnen 12 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Kennnisgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns nach § 59 Abs. 4 LBO mit dem Bau zu beginnen und den Baubeginn ggf. nachzuweisen (z. B. mit dem Nachweis der Auftragserteilung min. eines Gewerkes, mit der Bestellung eines Fertighauses).
- auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Kennnisgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns nach § 59 Abs. 4 LBO das Wohngebäude bezugsfertig herzustellen.
- den Bebauungsplan und die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften (ggf. unter Beachtung örtlich maßgeblicher Vorschriften wie z.B. Gestaltungssatzung/Gestaltungshandbuch) usw. zu beachten.
- Die Bewerber im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien und im Losverfahren müssen sich im Kaufvertrag verpflichten,
  - für die Dauer von 10 Jahren nach Erstbezug das Wohngebäude selbst zu nutzen und dort ihren Hauptwohnsitz zu nehmen und das Grundstück so lange nicht ohne Zustimmung der Gemeinde zu veräußern oder sonst einem Dritten zu überlassen (Nutzungsverpflichtung). Eine Einliegerwohnung darf vermietet werden. Davon ausgenommen sind Verkäufe, die infolge von Scheidung, Insolvenz oder einem Wegzug aus beruflichen Gründen erforderlich sind. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5566, 5567, 5571, 5572, 5573, 5574, 5575, 5576, 5577, 5578 und 5579 dürfen geteilt werden. Der Bewerber darf das entstandene Teilgrundstück unter der Maßgabe frei weiterveräußern, dass auf beiden entstandenen Teilgrundstücken jeweils Doppelhaushälften errichtet werden und der Erwerber des Teilgrundstücks gegenüber der Gemeinde die Bau- und Nutzungsverpflichtungen einschließlich Sicherung übernimmt, die in dieser Leitlinie beschrieben werden.
  - bei einer Weiterveräußerung innerhalb von 10 Jahren nach Kaufvertragsabschluss den erzielten Mehrerlös (Differenz zwischen ursprünglichen Kaufpreis und Weiterverkaufspreis für das Grundstück, ermittelt durch den gemeinsamen Gutachterausschuss Achern auf Kosten des Käufers) an die Gemeinde abzuführen.

- Im Kaufvertrag werden zugunsten der Gemeinde bei Verletzung der Bauverpflichtung, der Nutzungsverpflichtung oder der Veräußerungspflicht (unten C.II.) sowie für den Fall von Falschangaben im Vergabeverfahren ein dinglich abgesichertes Wiederkaufsrecht (Verletzung der Bauverpflichtung oder bei Falschangaben), ein dinglich abgesichertes Ankaufsrechts bezüglich der zu veräußernden Immobilie zu 90 % des Verkehrswerts (Veräußerungspflicht) und/oder angemessene Vertragsstrafen (Falschangaben: 50 % Grundstückswert sowie Verletzung Bau- und Nutzungsverpflichtung oder Veräußerungspflicht: jeweils 20 % des Grundstückswertes) vereinbart. Strafrechtliche Sanktionen bleiben in jedem Fall vorbehalten.
- Den Bewerbern, die – nicht als Teil einer Bewerbungsgemeinschaft – eines der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5548, 5549, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592, 5593, 5594 und 5595 erwerben, wird [gegen Zahlung eines Reuegelds] ein Rücktrittsrecht eingeräumt, für den Fall, dass sie nicht binnen 15 Monaten nach Kaufvertragsabschluss in Abstimmung mit dem Nachbarn eine Baugenehmigung beantragen bzw. das Kenntnissgabeverfahren einleiten können.

Ein Muster des Kaufvertrags wird auf der Homepage der Gemeinde Kappelrodeck abrufbar sein.

III. Kaufpreis und Finanzierung

- Die Bewerber müssen vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrages eine Finanzierungszusage zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises und der Kosten des beabsichtigten Bauvorhabens oder einen anderweitigen, geeigneten Eigenkapitalnachweis vorlegen.
- Der Kaufpreis ergibt sich aus der oben dargestellten Tabelle. Im Höchstgebotsverfahren ist der Kaufpreis der vom Bewerber gebotenen Betrag, der dargestellte Grundstückswert ist insoweit der Mindestbetrag.

C) Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien

Für Grundstücke, die im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien verteilt werden, gelten, neben den allgemeinen Bestimmungen, nachfolgende Regelungen:

I. Bewerbergemeinschaften

Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5548 und 5549, Flst.-Nr. 5588 und 5589, Flst.-Nr. 5590 und 5591, Flst.-Nr. 5592 und 5593, Flst.-Nr. 5594 und 5595 werden vorrangig an Bewerbergemeinschaften vergeben.

Bewerbergemeinschaften ergeben sich aus zwei Bewerbungen, die aufeinander verweisen. Jede Bewerbung bewirbt sich aber grundsätzlich allein und die Punktevergabe erfolgt einzeln. Die Punktevergabe hat keine Auswirkung auf die andere Bewerbung und Bewerber in der Bewerbergemeinschaft.

Jede Bewerbung erwirbt ein Grundstück allein und errichtet im Anschluss selbstständig eine Doppelhaushälfte. Sollten nicht beide Bewerbungen einer Bewerbergemeinschaft unter den 20 besten und zu berücksichtigenden Bewerbern sein oder nicht alle Bewerbergemeinschaften berücksichtigt werden können, werden die Bewerbungen wie einzelne Bewerbungen berücksichtigt.

II. Zugangsvoraussetzungen zum Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien

Bei der Vermarktung der Grundstücke werden nur Bewerbungen berücksichtigt, die nachfolgende Voraussetzung erfüllen:

Die Bewerber dürfen nicht schon Eigentümer eines mit einem zumutbar großen Wohngebäude bebaubaren oder bebauten Grundstücks oder einer zumutbar großen Eigentumswohnung (zusammen Immobilie) im Gemeindegebiet sein, es sei denn die Bewerber erklären sich bereit, sich im Kaufvertrag zu verpflichten, die Immobilie innerhalb eines Jahres nach Bezug des Neubaus zu veräußern. [Eine Immobilie ist zumutbar groß, wenn die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung mindestens 30 m² zzgl. 15 m² pro Haushaltsmitglied beträgt (z. B. bei 3 Haushaltsmitgliedern: 75 m²)]. Die Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass der Bewerber Eigentümer mehrerer Immobilien ist.

•

III. Kriterien und Punktesystem und Gewichtung

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach den folgenden Kriterien:

1. Ortsbezug (max. 20 Punkte)

Wohnsitz (aktuell und ehemals):	max. 5 Punkte
Arbeitsplatz:	max. 5 Punkte
Ehrenamt und Engagement:	max. 15 Punkte

2. Sozialbezug (max. 20 Punkte)

Kinder:	max. 15 Punkte
Haushaltsgemeinschaften/Paarbewerbungen	max. 5 Punkte

Pflege und Behinderungsgrad: max. 10 Punkte

Summe max. 40 Punkte

Für die Ausgestaltung der Kriterien wird auf **Anlage 1** der Leitlinien verwiesen. Bei zwei Bewerbern (oder Bewerber und Kind) werden die jeweiligen Merkmale und Scores auf beide Bewerber bezogen (z.B. Addition der Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde, 4 + 5 Jahre = 9 Jahre x 1 Punkt = 9 Punkte). Mehr als zwanzig Punkte werden in den Bereichen Ortsbezug und Sozialbezug nicht vergeben, selbst wenn die Summe der Einzelkriterien diese Punktzahl übersteigen würde.

Die Summe der Punkte sowie der Gesamtpunkte aus den zwei Kategorien (1) Ortsbezug und (2) Sozialbezug werden jeweils kaufmännisch auf ganze Zahl gerundet. Bei gleichem Rang entscheidet das Los.

IV. Bewerbungsverfahren

1. Bekanntmachung des Bewerbungsverfahrens

Das Bewerbungsverfahren wird durch ortsübliche Bekanntmachung, Bekanntmachung in der örtlichen Presse und auf der Homepage der Gemeinde Kappelrodeck bekannt gegeben.

Bewerbung

Die Bewerbung für die Vergabe muss bis zu dem in der Bekanntmachung genannten Datum auf der Plattform der oben genannten Webseite eingegangen sein. Alternativ ist eine schriftliche Bewerbung an die

Gemeinde Kappelrodeck, Hauptstr. 65, 77876 Kappelrodeck

zulässig; der verschlossene Umschlag ist mit der Aufschrift „**Bewerbung Bauplatz Gässelsmatt/Heidenhof**“ zu kennzeichnen.

Es ist das Bewerbungsformular zu verwenden, das die Gemeinde auf der in der Bekanntmachung genannten Plattform/Webseite einstellt oder auf Anforderung übersendet. Die Regelungen im Bewerbungsformular sind zwingend zu beachten und Teil der Leitlinien.

2. Zuteilung der Grundstücke

Zuerst werden die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5549 und 5548, Flst.-Nr. 5588 und 5589, Flst.-Nr. 5590 und 5591, Flst.-Nr. 5592 und 5593, Flst.-Nr. 5594 und 5595 an die Bewerbergemeinschaften vergeben, bei denen sich beide Bewerbungen unter den 20 besten und zu berücksichtigenden Bewerbungen befinden. Die Zuteilung erfolgt in der Rangfolge ihres Punktwertes, wobei die Punktwerte der Bewerbungen, nur zur Erstellung der Rangfolge, addiert werden. Bei gleichem Punktwert entscheidet das Los über die Rangfolge.

Danach erfolgt die Zuteilung der Grundstücke an die verbleibenden Bewerber in der Rangfolge ihres Punktwertes. Bei gleichem Punktwert entscheidet das Los über die Rangfolge.

Der Bewerber übergibt mit der Bewerbung eine Prioritätenliste mit einer Auflistung aller Grundstücke, die im Wege des Vermarktungskonzepts „örtliche Gemeinschaft“ im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien bzw. Losverfahren vergeben werden. Die Liste soll in absteigender Reihenfolge die von dem Bewerber präferierten Grundstücke ausweisen.

Der Bewerber bekommt im Fall einer Berücksichtigung das Grundstück zugewiesen, welches er mit der höchsten Priorität eingeordnet hat. Ist dieses bereits vergeben, erhält der Bewerber das nächste verfügbare Grundstück entsprechend seiner Prioritätenliste.

Hat ein Bewerber in der Rangfolge des Bewertungsverfahrens keine Prioritätenliste abgegeben oder sind alle Grundstücke entsprechend der Prioritätenliste des Bewerbers bereits vergeben, erhält der Bewerber kein Grundstücksangebot. Der nächste Bewerber in der Rangfolge des Bewertungsverfahrens kann dann ein Grundstücksangebot erhalten bis maximal 20 Grundstücke vergeben wurden.

Nimmt der Bewerber das Angebot nicht an oder lässt er eine Annahmefrist von 14 Tagen verstreichen, gilt seine Bewerbung als zurückgezogen. Der nächste Bewerber in der Rangfolge des Bewertungsverfahrens kann dann ein Grundstücksangebot erhalten bis maximal 20 Grundstücke vergeben wurden.

Kommt binnen 6 Wochen ab Angebotsannahme aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, und ohne ein Verschulden der Gemeinde kein Kaufvertrag zustande, scheidet die Bewerbung aus dem Verfahren aus und die Gemeinde kann ein Reuegeld in Höhe von 500 € von dem Bewerber verlangen. Das Grundstück wird dann im Losverfahren vergeben. Der Bewerber ist für das Losverfahren ausgeschlossen. Der nächste Bewerber in der Rangfolge des Bewertungsverfahrens kann dann ein Grundstücksangebot erhalten bis maximal 20 Grundstücke vergeben wurden.

3. Beendigung des Bewerbungsverfahrens

Mit Abschluss des Kaufvertrags oder Abbruch des Verfahrens durch die Gemeinde ist das Bewerbungsverfahren beendet.

4. Ausschluss von Schadensersatzansprüchen und Ansprüchen auf Zuteilung

Schadensersatzansprüche und Ansprüche auf Zuteilung eines Grundstücks sind bis zum Abschluss des Kaufvertrags beiderseitig ausgeschlossen.

5. Stichtag

Als relevanter Stichtag für das Vorliegen eines Kriteriums gilt der Tag, zu dem das Verfahren beginnt.

6. Kein Rechtsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren insgesamt oder bezogen auf einzelne Grundstücke jederzeit abzubrechen.

D) Losverfahren

Für Grundstücke, die im Losverfahren verteilt werden, gelten, neben den allgemeinen Bestimmungen, nachfolgende Regelungen:

1. Bekanntmachung des Bewerbungsverfahrens

Das Losverfahren wird durch Bekanntmachung in der örtlichen Presse eingeleitet und auf der Homepage der Gemeinde bekannt gegeben.

Im Losverfahren werden die verbleibenden Grundstücke des WA 2 und WA 3 vergeben. Die verbleibenden Grundstücke werden auf der Webseite bekannt gegeben.

2. Bewerbung

Die Bewerbung für die Vergabe muss bis zu dem in der Bekanntmachung genannten Datum auf der Plattform der oben genannten Webseite eingegangen sein. Alternativ ist eine schriftliche Bewerbung an die

Gemeinde Kappelrodeck, Hauptstr. 65, 77876 Kappelrodeck

zulässig; der verschlossene Umschlag ist mit der Aufschrift „Bewerbung Bauplatz Gässelsmatt/Heidenhof“ zu kennzeichnen.

Es ist das Bewerbungsformular zu verwenden, das die Gemeinde auf der in der Bekanntmachung genannten Plattform Webseite einstellt oder auf Anforderung übersendet. Die Regelungen im Bewerbungsformular sind zwingend zu beachten und Teil des Vermarktungskonzepts.

Der Bewerber übergibt mit der Bewerbung eine Prioritätenliste mit einer Auflistung aller Grundstücke, die noch im Losverfahren zu vergeben sind. Die Liste soll in absteigender Reihenfolge die von dem Bewerber präferierten Grundstücke ausweisen.

3. Auslosung

Nach Bewerbungsschluss entscheidet das Los, welcher Bewerber ein Grundstücksangebot erhält. Die Auslosung erfolgt im Beisein von zwei Gemeinderatsmitgliedern / eines Notars. Der Termin der Auslosung wird

den Bewerbern per E-Mail bzw. bei schriftlicher Bewerbung ohne Angabe einer E-Mail-Adresse per Post bekanntgegeben.

Der Bewerber bekommt im Fall einer Auslosung das Grundstück zugewiesen, welches er mit der höchsten Priorität eingeordnet hat. Ist dieses bereits vergeben, erhält der Bewerber das nächste verfügbare Grundstück entsprechend seiner Prioritätenliste.

Hat ein ausgeloster Bewerber keine Prioritätenliste abgegeben oder sind alle Grundstücke entsprechend der Prioritätenliste des Bewerbers bereits vergeben, erhält der Bewerber kein Grundstücksangebot. Der nächste ausgeloste nachrückende Bewerber kann dann ein Grundstücksangebot erhalten, bis alle verbleibenden Grundstücke vergeben wurden.

Erfolgreiche Bewerber werden benachrichtigt. Nimmt der Bewerber das Angebot nicht an oder lässt er eine Annahmefrist von 14 Tagen verstreichen, gilt seine Bewerbung als zurückgezogen. Der nächste ausgeloste nachrückende Bewerber kann dann ein Grundstücksangebot erhalten, bis alle verbleibenden Grundstücke vergeben wurden.

Kommt binnen 6 Wochen ab Angebotsannahme aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, und ohne ein Verschulden der Gemeinde, kein Kaufvertrag zustande, scheidet die Bewerbung aus dem Verfahren aus und die Gemeinde kann ein Reuegeld in Höhe von 500 € von dem Bewerber verlangen. Der nächste ausgeloste nachrückende Bewerber kann dann ein Grundstücksangebot erhalten.

Soweit kein weiterer nachrückender Bewerber ausgelost wurde, entscheidet weiter das Los, welcher Bewerber als nächstes ein Grundstücksangebot erhält.

4. Beendigung des Losverfahrens

Mit Abschluss des Kaufvertrags oder Abbruch des Verfahrens durch die Gemeinde ist das Losverfahren beendet.

5. Ausschluss von Schadensersatzansprüchen und Ansprüchen auf Zuteilung

Schadensersatzansprüche und Ansprüche auf Zuteilung eines Grundstücks sind bis zum Abschluss des Kaufvertrags beiderseitig ausgeschlossen.

6. Kein Rechtsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren insgesamt oder bezogen auf einzelne Grundstücke jederzeit abzubrechen.

E) Höchstgebotsverfahren

Im Höchstgebotsverfahren wird das Grundstück an den Bewerber vergeben, der für ein Grundstück den höchsten Kaufpreis geboten hat. Vor Einleitung des Verfahrens beschließt der Gemeinderat die für die Bebauung der Grundstücke geltenden Rahmenparameter, für ein Grundstück soll der Käufer verpflichtet werden, ein Wohngebäude im geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Für das Verfahren gelten, neben den allgemeinen Bestimmungen, folgende Regelungen:

1. Bekanntmachung des Höchstgebotsverfahrens

Das Losverfahren wird durch Bekanntmachung in der örtlichen Presse eingeleitet und auf der Homepage der Gemeinde bekannt gegeben.

Abgabe der Gebote

Gebote sind unter Nutzung des auf der Webseite oder von der Gemeinde bereitgestellten Formulars einschließlich der dort genannten Unterlagen postalisch bis zu dem in der Bekanntmachung genannten Datum an die

Gemeinde Kappelrodeck, Hauptstr. 65, 77876 Kappelrodeck

in einem verschlossenen Briefumschlag zu senden. Der verschlossene Umschlag ist mit der Aufschrift „Höchstgebotsverfahren Bauplatz Gässelsmatt/Heidenhof“ samt der Flurstücksnummer, für die das Gebot abgegeben wird, zu kennzeichnen. Die Briefumschläge dürfen erst nach Ablauf der Gebotsfrist geöffnet werden. Bei der Öffnung müssen mindestens zwei Personen anwesend sein. Über die Öffnung ist ein Protokoll zu erstellen.

Erfolgreiche Bewerber werden benachrichtigt. Nimmt der Bewerber das Angebot nicht an oder lässt er eine Annahmefrist von 14 Tagen verstreichen, gilt seine Bewerbung als zurückgezogen. Der Bewerber mit dem dann höchsten Gebot wird benachrichtigt. Bei gleich hohen Geboten entscheidet das Los.

Kommt binnen 6 Wochen ab Angebotsannahme aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, und ohne ein Verschulden der Gemeinde kein Kaufvertrag zustande, scheidet die Bewerbung aus dem Verfahren aus und die Gemeinde kann ein Reuegeld in Höhe von 500 € von dem Bewerber verlangen. Der Bewerber mit dem dann höchsten Gebot wird benachrichtigt. Bei gleich hohen Geboten entscheidet das Los.

2. Beendigung des Höchstgebotsverfahrens

Mit Abschluss des Kaufvertrags oder Abbruch des Verfahrens durch die Gemeinde ist das Bewerbungsverfahren beendet.

3. Ausschluss von Schadensersatzansprüchen und Ansprüchen auf Zuteilung

Schadensersatzansprüche und Ansprüche auf Zuteilung eines Grundstücks sind bis zum Abschluss des Kaufvertrags beiderseitig ausgeschlossen.

4. Kein Rechtsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren insgesamt oder bezogen auf einzelne Grundstücke jederzeit abubrechen.