



Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken durch die Stadt Markdorf

Präambel

Die Stadt Markdorf verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil dieses die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Markdorf bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Markdorf wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgaben) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Stadt Markdorf ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen 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. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert (z.B. zwei Jahre Vorstand plus drei Jahre Feuerwehr = 5 Jahre).

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor.

Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Markdorf setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden.

I. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Markdorf und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht
2. Für das/die jeweils zur Vergabe anstehende/n Grundstück/e bzw. für ganze Baugebiete werden Bewerbungsbeginn und Bewerbungsfrist des jeweiligen Vergabeverfahrens ebenfalls auf der Homepage der Stadt Markdorf und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) mit vollständig ausgefülltem Bewerbungsbogen bis zum Ende der jeweiligen Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der konkreten Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Bis zum Ende der Bewerbungsfrist unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der unterschriebenen Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Bei gleicher Punktzahl gilt Ziffer 3 der Kriterien (siehe II nachfolgend).
5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden die Bewerber mit Zuteilungschancen gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Stadt informiert. Anschließend haben die Bewerber sich unverzüglich nach Zugang der Informationen verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie entsprechend ihrer Vorauswahl erwerben wollen. Ohne unverzügliche Rückmeldung gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldung erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Bewerber, die bereits über ausreichend Wohneigentum in der Stadt Markdorf verfügen (Alleineigentum an Wohnhaus oder zwei Eigentumswohnungen), werden wegen der Vielzahl der Bauplatzbewerber von einer Bauplatzzuteilung ausgeschlossen, da sich diese nach einem Verkauf mit familiengerechten Eigentum auf dem privaten Immobilienmarkt versorgen können.
7. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.
Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz (nach Vorlage der Finanzierungsbestätigung) zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

II. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigen Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach Vermögen und Einkommen	
	Einkommen	
	Alleinstehend	Paare ¹
	A: Kleiner oder gleich dem durchschnittlichen Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde ²	AP: Kleiner oder gleich dem durchschnittlichen Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde ²
		5 Punkte 10 Punkte
	B: Kleiner oder gleich 80% des Wertes A	BP: Kleiner oder gleich 80% des Wertes AP
		10 Punkte 20 Punkte
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien	
1.2.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragenen Partnerschaft nach LPartG	6 Punkte
1.2.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 Kinder und mehr	15 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
1.2.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	< 6 Jahre	18 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 - < 18 Jahre	8 Punkte
		max. 54 Punkte
1.2.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
		max. 15 Punkte
Soziale Kriterien		max. 100 Punkte 110 Punkte
<p>¹ Ehe und Familie stehen durch Artikel 6 des Grundgesetzes unter einem besonderen Schutz der Verfassung. Als Paare im oben benannten Sinne werden daher Ehegatten (§ 1353 Bürgerliches Gesetzbuch –BGB) und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) gesehen.</p> <p>² Jeweils aktuellster Wert des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zum durchschnittlichen Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Stadt Markdorf zum Zeitpunkt der Bewerberauswahl. Für jedes unterhaltspflichtige Kind erhöht sich der erlaubte Einkommensbetrag A bzw. AP um 7.000 €</p>		

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.	Ortsbezugskriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare): erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	max. 30 Punkte
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	max. 30 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement	
	<p>Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt Markdorf als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrats der Stadt Markdorf • Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Markdorf • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitative Einrichtung • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus dem Vereinsregister) oder - Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) 	
Ortsbezugskriterien		max. 100 Punkte 80 Punkte

3	Auswahl bei Punktgleichheit
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der <ul style="list-style-type: none">- die größte Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist,- das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,- der im Losverfahren zum Zuge kommt

III. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen für das betreffende Baugebiet. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Markdorf zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.