



Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

I. Allgemeines

Diese Richtlinien sollen Anwendung finden für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Haiden“, bei künftigen Baugebieten und Einzelgrundstücken. Sie werden öffentlich bekannt gemacht. Bei der Vergabe soll die Entscheidung über mehrere Bewerber nach den nachfolgenden Kriterien erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

Der Gemeinderat kann die Anwendung einzelner Bestimmungen, insbesondere von Einkommen und Vermögen, für bestimmte Gruppen von Bauplätzen aussetzen. Kriterium für die Abgrenzung ist hier insbesondere der Preis. Beim Baugebiet „Haiden“ werden die Kriterien „Einkommen“ und „Vermögen“ bei den Bauplätzen mit einem Kaufpreis ab 700 €/m² nicht angewandt.

Bauplätze werden entsprechend der nachfolgenden Regelungen bei sonst gleichen Gegebenheiten vorrangig an ortsansässige Bewerber (Ehepaare, Familien oder Lebensgemeinschaften mit gemeinsamem Wohnsitz) oder früher hier wohnhaft gewesene Bewerber abgegeben. Diese müssen seit mindestens 3 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben oder gehabt haben. Rechtliche Grundlage hierfür ist der Landesentwicklungsplan, in dem die Gemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen ist, das heißt, dass sie auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung beschränkt ist.

Die Richtlinie gilt nicht für die Vergabe von Bauplätzen im Geschosswohnungsbau (ab 3 Wohneinheiten auf einem Baugrundstück).

II. Ablauf

1. Die geplante Vergabe der Bauplätze wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde bekanntgegeben mit der Aufforderung, innerhalb einer bestimmten Frist Bewerbungen auf einen Bauplatz bei der Gemeinde einzureichen. Soweit mehrere Bauplätze zum Verkauf anstehen, kann der Bewerber bis zu drei Alternativplätze angeben für den Fall, dass er bei dem von ihm gewählten Platz nicht zum Zuge kommt. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages.
2. Die vorherige Eintragung auf einer Interessentenliste bei der Gemeinde oder der Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbung auf einen Bauplatz bei der Gemeinde werden nicht berücksichtigt.
3. Zu spät eingegangene Bewerbungen können für weitere Vergaberunden gewertet werden.

III. Zwingende Voraussetzungen

Beim Vergabeverfahren können ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Allgemeine Voraussetzungen

- Antragsteller können ein oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Bauherrengemeinschaften z.B. für Doppelhäuser sind zulässig; ihnen kann ein Bauplatz zugeteilt werden, wenn alle Mitglieder die Voraussetzungen erfüllen. Es haben auch alle Mitglieder jeder für sich die nachfolgend genannten Auflagen zu erfüllen.
- Der/die Antragsteller werden bei Zuteilung eines Bauplatzes Vertragspartner des Kaufvertrags.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur genau *einen* Antrag stellen. Jeder Antragsteller kann höchstens einen Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere, maximal 4 Bauplätze bewerben.

2. Einkommensgrenze der Antragsteller

- Das Haushaltseinkommen der Antragsteller darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte nach Steuerbescheid für das Vorvorjahr) von 75.000 € (Einzelbewerber) bzw. 150.000 € (Paarbewerbungen oder Alleinerziehende mit mindestens einem unterhaltspflichtigem Kind) erzielen; die Einkommensgrenzen sind entsprechend den Statistiken des statistischen Bundesamts jährlich anzupassen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 10.000 € je (weiterem) unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
- Beim Haushaltseinkommen wird auch das Einkommen eines dauernd im Haushalt lebenden Partners berücksichtigt, der nicht Antragsteller ist.

3. Vermögensgrenze der Antragsteller

- Der/die Antragsteller und ihre unterhaltspflichtigen Kinder dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes zuzüglich einmal den sich aus Ziff. 2 ergebenden Betrag verfügen. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen (Aktien, Wertpapiere, Sparanlagen, etc.), nicht jedoch solche Vermögenswerte, die – gesichert durch entsprechende vertragliche Regelungen oder sonst glaubhaft gemacht – ausschließlich einer angemessenen Altersvorsorge dienen. Immobilien, bebaute und unbebaute Grundstücke und sonstige Geldwerte gehören zum anrechenbaren Vermögen. Die Vermögensgrenze ist damit abhängig vom Grundstückswert.
- Der/die Antragsteller darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks oder einer Wohnimmobilie in der Gemeinde sein, es sei denn, er weist nach, dass diese den eigenen Wohnbedürfnissen objektiv nicht genügt; über objektive Be-

dürfnisse im engeren Sinne hinausgehende subjektive Vorstellungen bleiben unberücksichtigt.

- Beim Vermögen wird auch das Einkommen eines dauernd im Haushalt lebenden Partners berücksichtigt, der nicht Antragsteller ist.

4. Bau- und Nutzungsverpflichtungen, Nachweis von Angaben

- Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Falsche oder nicht nachgewiesene Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
- Die Antragsteller müssen sich im Kaufvertrag verschiedenen Verpflichtungen unterwerfen, insbesondere sich verpflichten,
 - auf dem Bauplatz innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss ein Wohngebäude entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu errichten (Bauverpflichtung).
 - für die Dauer von 10 Jahre nach Erstbezug die größte Wohnung im Wohngebäude selbst zu nutzen und dort ihren Hauptwohnsitz zu nehmen und das Grundstück solange nicht veräußern oder sonst einem Dritten überlassen (Nutzungsverpflichtung). Eine weitere Wohnung darf vermietet werden, jedoch nicht als Zweitwohnung.
- Im Kaufvertrag werden zugunsten der Gemeinde bei Verletzung der Bauverpflichtung oder der Nutzungsverpflichtung sowie für den Fall von Falschangaben im Vergabeverfahren ein Wiederkaufsrecht und angemessene Vertragsstrafen vereinbart.
- Die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall.

5. Kaufpreis und Finanzierung

- Auf Anforderung der Gemeinde müssen die Antragsteller die Finanzierbarkeit nachweisen.
- Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

IV. Vergabekriterien

1. Allgemeines

Liegen die Voraussetzungen nach Abschnitt III vor, erfolgt die Vergabe der Bauplätze nach folgenden Kriterien:

- a) Förderung von Familien, insbesondere hinsichtlich der Zahl und des Alters kindergeldberechtigter Kinder

- b) Bezug des/r Antragsteller(s) zur Gemeinde unter Berücksichtigung der verstrichenen Zeitdauer
- seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde
 - der Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde,
 - der Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in der Gemeinde
- c) Einkommen und Vermögen in Bezug darauf, wie weit die oben genannten Grenzen unterschritten werden, findet ein Kriterium keine Anwendung im entsprechenden Verhältnis.

Bei einem Antragsteller wird nur auf den Antragsteller selbst abgestellt, bei zwei Antragstellern werden die jeweiligen Kriterien auf beide Antragsteller bezogen (z. B. Addition der Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde)

Die Kriterien werden im Verhältnis 3:4:3 in die Entscheidung einbezogen.

2. Förderung von Familien

Positiv bewertet werden folgende Punkte:

- Paarbewerbung oder Partner des Antragstellers zieht in den geplanten Neubau mit ein oder Antragsteller ist alleinerziehend mit mind. einem unterhaltsberechtigtem Kind im Haushalt
- Kindergeldberechtigte Kinder, die dauerhaft im Haushalt der Antragsteller leben.
- Betreuung von Angehörigen (auch besonders pflegebedürftige Kinder), die derzeit im Haushalt der Antragsteller leben und in den Neubau miteinziehen sollen.

3. Bindung an die Gemeinde

- Dauer, die der oder die Antragsteller (auch früher) in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz wohnte
- Dauer, die der oder die Antragsteller bis zum Stichtag ununterbrochen in der Gemeinde beschäftigt oder selbständig tätig war
- Dauer, die der oder die Antragsteller in der Gemeinde nachhaltig ehrenamtlich tätig war.

Eine längere Dauer wird jeweils positiv bewertet. Die Unterkriterien gehen grundsätzlich gleichrangig in die Wertung ein. Beträgt die Dauer mehr als acht Jahre, bleibt der Anteil über acht Jahre unberücksichtigt.

4. Einkommen und Vermögen der Antragsteller

- Unterschreitung der Einkommensgrenzen gemäß Ziff. I.2
- Unterschreitung der Vermögensgrenze

Eine größere Unterschreitung wird jeweils positiv bewertet.

V. Sonderfälle

Der Gemeinderat kann in begründeten Sonderfällen von dem Bewertungssystem abweichen.

Bodman-Ludwigshafen, den 19. September 2018

Matthias Weckbach
Bürgermeister