



Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen der Stadt Ornau vom 13.09.2022 (Bauplatzvergaberichtlinien)

Präambel

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen als auch die Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es geboten erscheinen, Richtlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen.

Die Stadt Ornau verkauft die Grundstücke zum vollen Wert. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht. Zielsetzung dieser Richtlinie ist ein transparentes und gleiches Verfahren zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen. Besonders sollen Ortsansässige sowie junge Familien, die bereits im Ort leben bzw. in ihren Heimatort zurückkehren möchten, Berücksichtigung finden. Es soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde soll verstärkt und der Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

Diese Richtlinien setzt einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe der Baugrundstücke zu Wohnzwecken. Der Stadtrat der Stadt Ornau hat in der Sitzung vom 13.09.2022 über die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke beraten und beschlossen, die Zuteilung entsprechend dieser Vergaberichtlinien vorzunehmen. Diese Richtlinien finden nur Anwendung bei der Bauplatzvergabe für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser usw., nicht jedoch für Mehrfamilienhäuser.

I. Allgemeine Grundsätze

1. Diese Richtlinie ist eine freiwillige Regelung der Stadt Ornau. Die Stadt Ornau ist weder verpflichtet, Grundstücke baureif zu machen und/oder bebaubare Grundstücke zu erwerben. Über den Zeitpunkt, Umfang und Preis des Erwerbs sowie die Vergabe der erworbenen Grundstücke und Zeitpunkt und Umfang sowie Kondition der Angabe erworbener Grundstücke entscheidet ausschließlich die Stadt Ornau.
2. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder Übereignung eines Grundstücks besteht bis zum Zeitpunkt eines rechtswirksamen abgeschlossenen Kaufvertrages nicht.

II. Verfahren

1. Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe der Baugrundstücke wird in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen. Der Beschluss muss folgendes enthalten:
 - Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts)
 - Die Bewerbungsfrist (Beginn und Ende, wobei der letzte Tag der Frist den Bewerbungstichtag darstellt)
2. Dieser Beschluss wird öffentlich im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Triesdorf sowie auf der Homepage www.ornbau.de bekanntgegeben und die Baugrundstücke damit öffentlich ausgeschrieben. Innerhalb einer Frist von vier

Wochen können sich Interessenten anhand des zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens bei der Stadt Ornbau um ein Wohnbaugrundstück bewerben. Der Bewerbungsbogen sowie alle weiteren Informationen zu dem Baugebiet können unter www.ornbau.de heruntergeladen und ausgedruckt werden oder im Rathaus während der Öffnungszeiten abgeholt werden. Nach Ablauf dieser Frist werden Bewerbungen nur noch berücksichtigt, soweit noch Wohnbaugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen. Eine Eingangsbestätigung wird nicht erteilt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen können zum Verfahrensausschluss führen. Die Bewerber/innen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

3. Interessenten, die sich auf einer im Vorfeld erstellten Interessenliste eintragen haben lassen, werden von der Verwaltung zusätzlich schriftlich, per Mail oder postalisch über die Ausschreibung informiert. Sie müssen sich jedoch ebenfalls mit den zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bewerben.
4. Die Bewerber/innen können sich auf alle angebotenen gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke in diesem Baugebiet bewerben. In den Bewerbungsunterlagen kann jedoch eine Einschränkung auf bestimmte Wohngrundbaustücke erfolgen. Im Falle einer Mehrfachbewerbung ist zu den einzelnen Grundstücken eine Priorisierung anzugeben.
5. Mit der Bewerbung sind vorerst nur die explizit im Bewerbungsbogen genannten weiteren Nachweise vorzulegen. Antragssteller/innen, die aufgrund der erreichten Bewertung für die Zuteilung eines Bauplatzes in Frage kommen, müssen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Vergabeverfahren weitere Nachweise vorlegen. Die betroffenen Bewerber/innen werden hierzu gesondert aufgefordert.
6. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerbungsbogen die Punkte der einzelnen Bewerber/innen und ordnet diese anhand der erreichten Punktzahl in eine Rangliste. Maßgebend ist die erreichte Punktzahl. Haben mehrere Bewerber/innen die gleiche Punktzahl, so erhält der /die Bewerber/in den Vorzug, der / die mehr Punkte beim Erstwohnsitz und dann bei der Anzahl der Kinder hat. Besteht weiterhin Punktgleichheit, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber/innen.
7. Die im Antrag angegebenen Prioritäten der Platzwünsche werden – soweit als möglich – berücksichtigt.
8. Die Verwaltung unterbreitet dem Stadtrat für jedes Baugrundstück einen Vergabevorschlag. Die Entscheidung, welches Baugrundstück an welche/n Bewerber/in vergeben wird, trifft der Stadtrat.
9. Nach dem Beschluss der Vergabe der Baugrundstücke werden die Bewerber/innen informiert. Die Bewerber/innen haben innerhalb einer Frist von zwei Wochen die Möglichkeit, das verbindliche Veräußerungsgebot der Stadt Ornbau anzunehmen. Hierzu wird dem/der Bewerber/in eine Kaufabsichtserklärung mit dem Veräußerungsangebot übersandt, welche innerhalb einer Frist unterschrieben an die Stadt Ornbau zurückzusenden ist. Sollte innerhalb dieser Frist das Veräußerungsangebot nicht in Anspruch genommen werden, wird das betreffende Baugrundstück weiteren Bewerbern/Bewerberinnen angeboten.
10. Der Stadtrat behält sich grundsätzlich vor, Einzelfallentscheidungen zu treffen.

III. Ausschlusskriterien

Um die Zielsetzung dieser Richtlinien bestmöglich erreichen zu können, sind Bewerber/innen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen, wenn

- Sie das Baugrundstück zu einem gewerblichen Zweck verwenden möchten (Makler, Bauunternehmer, Kapitalgesellschaften, o.ä.),

- Bereits Eigentum oder Teileigentum an einem unbebauten Baugrundstück in Ornbau besteht,
- Im Bewerbungsformular bewusst falsche Angaben gemacht wurden, oder
- Das zu errichtende Wohngebäude nicht selbst bewohnt werden soll.

IV. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und geschäftsfähig sind.
2. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
3. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

V. Vergabekriterien

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem nachstehend dargelegten Punktesystem in der Reihenfolge der von dem/der jeweiligen Bewerber/in erzielten Gesamtpunktzahl. Die Punkteverteilung erfolgt nach ortsbezogenen und sozialen Kriterien.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Bewerbungstichtag (= Ende der Bewerbungsfrist). Danach eingetretene Veränderungen können von der Stadt Ornbau nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der/Die Bewerber/in hat solche Veränderungen der Stadt Ornbau schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

Bei zwei Antragssteller/Antragsstellerinnen wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragsstellern/Antragsstellerinnen die höchste Punktzahl erzielt.

Ortsbezogene Kriterien

a) Erstwohnsitz Ornbau

Es wird die Dauer, die der/die Antragssteller/in mit überwiegendem Aufenthalt in Ornbau leben oder lebten, bewertet. Maßgeblich ist der Bewerbungstichtag.

Erstwohnsitz pro vollem Jahr	10 Punkte pro Jahr
max. 5 Jahre	(max. 50 Punkte)

b) Ehrenamt

Personen, die in einem gemeinnützigen Verein oder einer sozial-caritativen oder kirchlichen Gruppe/Institution oder in den Freiwilligen Feuerwehren Mitglied sind, wird durch zusätzliche Punkte Anerkennung gezeigt. Mehrere Mitgliedschaften in verschiedenen Vereinen/Institutionen können nicht addiert werden. Die Mitgliedschaft muss zum Bewerbungstichtag noch bestehen. Maßgeblich für die Berechnung der Dauer der Zugehörigkeit ist der Bewerbungstichtag.

Ehrenamt, Funktion (z.B. Vorstand, Kassier,...)	2 Punkte pro Jahr
Mitgliedschaft (pro vollem Jahr)	1 Punkte pro Jahr
max. 5 Jahre	max. 15 Punkte

Soziale Kriterien

a) Familiäre Situation

Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder Paare in eheähnlicher Gemeinschaft (2 Personen sind gemeinsame Bewerber und beide ziehen in den geplanten Neubau ein)	15 Punkte
Alleinstehende	5 Punkte

b) Kinder

Die Stadt Ornbau möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und daher werden die Anzahl der vorhandenen Kinder berücksichtigt. Es werden alle kindergeldberechtigten Kinder berücksichtigt, die zum Bewerbungsstichtag das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im geplanten Neubau wohnen werden.	10 Punkte pro Kind max. 30 Punkte
---	--------------------------------------

VI. **Anerkennung der Vergaberichtlinien**

Mit der Bewerbung um ein Baugrundstück erkennt der/die Bewerber/in die gemeindliche Vergaberichtlinie uneingeschränkt und vorbehaltlos als für sich verbindlich an und verzichtet auf Einwendungen oder Einreden. Die auch nur teilweise Nichtanerkennung der Vergaberichtlinie, z.B. durch Vorbehalt oder Ähnlichem, führt zum Abschluss der Bewerbung.

VII. **Veräußerungsbedingungen**

Die Veräußerung der gemeindeeigenen Baugrundstücke unterliegt den nachfolgenden Bedingungen, welche auch im notariellen Kaufvertrag erhalten sind:

1. Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht

Der Käufer hat sich gegenüber der Stadt Ornbau im Kaufvertrag zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von 3 Jahren, gerechnet vom Tag der Beurkundung, auf dem Grundstück mit dem Bau eines Wohnhauses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans beginnt und das Wohnhaus innerhalb weitere zwei Jahre bezugsfertig herstellt. Falls der Käufer dieser Verpflichtung innerhalb des genannten Zeitraumes nicht nachkommt, so hat er das Vertragsgrundstück der Stadt Ornbau gegen Erstattung des Kaufpreises lastenfrei und entgeltlich auf seine Kosten rückaufzulassen. Eine Verzinsung des Grundstückskaufpreises oder der Erschließungskosten erfolgt nicht und wird nicht erstattet. Zur Sicherung des Rückkaufanspruches wird eine Vormerkung nach § 833 BGB eingetragen. Der Käufer ist für den genannten Zeitraum auch verpflichtet, kein Erbbaurecht am Vertragsobjekt zugunsten anderer Personen zu bestellen.

2. Nutzung

Auf dem Baugrundstück dürfen Wohnhäuser mit max. zwei Wohneinheiten errichtet werden. Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 5 Jahren (Bindungsfrist) ab der Bezugsfertigstellung selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuelle im Haus vorhandene weitere Wohnung, zulässig. Für den vorgesehenen Bereich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (WA 2) findet dieser Abschnitt keine Anwendung.

3. Aufpreiszahlung

Falls der Verkäufer den Vertragsgegenstand im bebauten Zustand innerhalb von fünf Jahren ab der Bezugsfertigstellung an andere Personen als Ehegatten, eheliche Abkömmlinge, Eltern oder Geschwister veräußert oder das Wohnhaus nicht selbst oder durch den genannten Personenkreis bewohnt wird, so hat der Käufer der Stadt Ornbau einen Aufpreis von 50,00 €/m² Grundstücksfläche nachzuentrichten. Zur Sicherung der Vereinbarung zum Aufpreis wird eine Sicherhypothek bestellt.

4. Der/Die Käufer/in tragen alle Kosten des Vertrages und seines Vollzuges. Das sind im Einzelnen die Notarkosten für die Kaufvertragsbeurkundung, die Kosten des Grundbucheintrags und die Grunderwerbssteuer.

VIII. Vertragsstrafen / Folgen bei Verstoß

Bei Verstoß gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen nach Ziffern 5) und/oder bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens kann die Stadt Ornbau ein Wiederkaufsrecht ausüben oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis verlangen. Für Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens wird eine Vertragsstrafe von 50 Prozent des Kaufpreises festgesetzt.

IX. Inkrafttreten

Diese Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen der Stadt Ornbau tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Ornbau, den 13.09.2022

gez.

Marco Meier

Erster Bürgermeister