

Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Waldshut-Tiengen für das Baugebiet „Homburg“

Einleitung:

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde/Stadt, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher/städtischer Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne, soweit sich die Gemeinde/Stadt zur Vergabe von Grundstücken entschließt, lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde/Stadt Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische. Die Bundesregierung hat daraufhin gemeinsam mit der bayrischen Staatsregierung Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten. Die Vergaberichtlinien der Stadt Waldshut-Tiengen basieren auf diesen Leitlinien.

Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur sowie die Bindung junger Familien zur örtlichen Gemeinschaft sind gerade die 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.

Da die EU-Kautelen als Rahmenmodell zu verstehen sind, erfolgte für die Vergabe im Einzelfall eine Konkretisierung und Anpassung an örtliche Verhältnisse. 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 hervor.

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

I. Allgemeiner Grundsatz

Bauplätze im Stadtgebiet von Waldshut-Tiengen werden zu einem Kaufpreis veräußert, der vor einer Vergabe nach den folgenden Vergaberichtlinien durch den Gemeinderat beschlossen wird. Im Baugebiet „Homburg“ wurden am 08.03.2021 vom Gemeinderat **220,00 €/m² für Baulandfläche** und **20,00 €/m² für Grünlandfläche** beschlossen.

Für minderjährige Kinder, die im Haushalt des Käufers leben, wird je Kind ein Abschlag vom Kaufpreis in Höhe von 5.000,00 € berechnet.

Es ist verpflichtend für den Käufer, neben der Baufläche auch die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche einschließlich der Bodenfläche der Lärmschutzwand zu erwerben. Die Grundstücksgrößen für das Bauland betragen 510 bis 740 m², für die Grünfläche 345 bis 480 m².

II. Vergabeverfahren:

1. Nach dem Beschluss des Gemeinderats über die Festlegung der Bauvergaberichtlinie am 08.03.2021 werden die Bauplätze auf der Homepage der Stadt Waldshut-Tiengen und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben. Bewerbungsbeginn ist der **01.04.2021**.
2. Alle Interessenten können sich schriftlich bei der Stadt Waldshut-Tiengen bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird schriftlich oder per Mail bestätigt. Die Bewerbungsfrist endet am **31.05.2021** (Bewerbungen müssen zu diesem Termin vorliegen). Nach dieser Frist eingehende Bewerbungen können nicht mehr berücksichtigt werden.

Dabei gelten folgende Festlegungen:

- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt;
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben;
- Absichtliche Falschangaben im Bewerbungsfragebogen bzw. unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

3. Die Stadtverwaltung ermittelt anhand der Angaben in dem Bewerbungsformular die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält den Zuschlag. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber. Das Gremium dafür setzt sich wie folgt zusammen: Oberbürgermeister oder Bürgermeister, ein Gemeinderatsmitglied (Ermittlung per Losentscheid), Amtsleiter Kämmerei und max. zwei Mitarbeiterinnen des Bereiches Liegenschaften.

Ein Auswahlrecht über die Parzelle wird ausgeschlossen. Die Stadt Waldshut-Tiengen behält sich vor, eine Festlegung zur Verteilung der Parzellen zu treffen. Eine Wunschangabe ist möglich, kann aber nur bei Verfügbarkeit berücksichtigt werden.

4. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden die betroffenen Bewerber unverzüglich schriftlich informiert.

III. Vergabekriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1	Bedürftigkeit der Bewerber nach sozialen Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Alleinerziehend <i>Das sind Bewerber, die ledig, verwitwet, dauernd getrennt lebend oder geschieden sind und nicht mit einem anderen Erwachsenen, jedoch mit ihrem leiblichen Kind oder ihren leiblichen Kindern in ständiger Haushaltsgemeinschaft zusammenlebt/en und diese/s alleine erzieht.</i>	10 Punkte
	Mit dem Bewerberpartner erziehend (gemeinsamer Haushalt) <i>Das sind Bewerber, die ledig, verwitwet, dauernd getrennt lebend oder geschieden sind und mit dem leiblichen Kind, ihren leiblichen Kindern und mit dem Bewerbungspartner in ständiger Haushaltsgemeinschaft zusammenleben und diese/s zusammen erziehen.</i>	10 Punkte

	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG (Paare) <i>Die Bewerberpartner sind miteinander verheiratet / leben zusammen in einer eingetragenen Partnerschaft nach dem LPartG</i>	10 Punkte
1.2	Anzahl der im gemeinsamen Haushalt des Bewerbers 1 und 2 mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 und mehr Kinder	15 Punkte
1.3	Alter der im gemeinsamen Haushalt des Bewerbers 1 und 2 mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	Für Kinder < 6 Jahre	15 Punkte
	Für Kinder von 6 – 10 Jahre	10 Punkte
	Für Kinder von 11 – 18 Jahre	5 Punkte
	Für Kinder aus 1.2 und 1.3 zusammen gesamt <i>Eine ärztliche bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.</i>	max. 60 Punkte
1.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im gemeinsamen Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil)	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
	Anmerkung: <i>Es werden nur die Antragssteller bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen. Die Punktzahl 15 stellt eine maximale Punktzahl dar. Der Grad der Behinderung und der Pflegegrad ist per Bescheinigung nachzuweisen.</i>	max. 15 Punkte
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Sozialkriterien		90 Punkte
2. Ortsbezugskriterien der Bewerber		
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in Waldshut-Tiengen	max. 30 Punkte
	Bewerber erhalten pro vollem Kalenderjahr (12 Monate/365 Tage) eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Waldshut-Tiengen innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 6 Punkte/Jahr (max. 30 Punkte). <i>Bei 2 Bewerbern findet grundsätzlich nur eine Person Berücksichtigung. (Es wird die Person mit der höheren erreichten Punktzahl in die Berechnung einbezogen, z.B. 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte.) Nebenwohnsitze in Waldshut-Tiengen werden nicht berücksichtigt.</i>	
2.2	Zeitdauer des Hauptwohnsitzes Verwandter 1. Grades der Bewerber in Waldshut-Tiengen	max. 10 Punkte
	Bewerber, deren Eltern bzw. Kind/er (mindestens ein Elternteil / ein Kind) innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerberfrist beim Einwohnermeldeamt mit Hauptwohnsitz in Waldshut-Tiengen gemeldet sind, erhalten pro vollem Kalenderjahr (12 Monate/365 Tage) 2 Punkte/Jahr (max. 10 Punkte).	

2.2	Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in Waldshut-Tiengen	max. 20 Punkte
	Bewerber und Mitbewerbende, die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten pro Person je 10 Punkte	
2.3	Ehrenamtliches Engagement in Waldshut-Tiengen	
2.3.1	Aktive ehrenamtliche Tätigkeit mit Sonderaufgabe in Waldshut-Tiengen	
	<p>Für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit des Bewerbers in Waldshut-Tiengen als</p> <ul style="list-style-type: none"> > Mitglied des Gemeinderats von Waldshut-Tiengen > aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr von Waldshut-Tiengen > ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein mit Sitz in Waldshut-Tiengen > ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung > ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr (12 Monate/ 365 Tage) der Tätigkeit 3 Punkte/Jahr. (max. 15 Punkte)</p> <p><i>(z.B. 3 + 4 Jahre = 7 Jahre x 3 Punkte = 21 Punkte) max. 15 Punkte</i></p> <p><i>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein mit Sonderaufgabe ist zusätzlich erforderlich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft (Vorsitzende/r, Kassierer oder Schriftführer) oder eine > Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand) <p><i>Ehrenamtliche Tätigkeiten mit Sonderaufgabe in mehreren Vereinen/Institutionen und von Ehegatten, Lebenspartnern (sofern beide Bewerber sind) sowie von Bewerbungspartnern werden in Summe berücksichtigt, ebenso mehrere Funktionen (Sonderaufgabe) innerhalb eines Vereins / einer Organisation. Es werden lediglich nachgewiesene ehrenamtliche Zeiten mit Sonderaufgabe innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist angerechnet.</i></p>	max. 15 Punkte
	Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugs Kriterien	75 Punkte
	Maximale Gesamtpunktzahl Ziffer 1. und Ziffer 2.	165 Punkte
3.	Wohneigentum (über 100 m²)	- 15 Punkte
4.	Wohnbaugrundstück in der näheren Umgebung (Landkreis Waldshut)	- 15 Punkte
5.	Auswahl bei Punktgleichheit	
	Soweit die Bewerber gleiche Gesamtpunktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt.	

IV. Sonstige Voraussetzungen

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Waldshut-Tiengen zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung – 2 Jahre Beginn (Fundament oder Bodenplatte) und 4 Jahre Fertigstellung, Verpflichtung zur Selbstnutzung (10 Jahre), sowie Veräußerungsverbot (10 Jahre).

Bei Verkauf oder Vermietung ist die Zustimmung der Stadt Waldshut-Tiengen erforderlich, darüber hinaus wird eine Mehrerlösabfuhr innerhalb 10 Jahren fällig. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Für minderjährige Kinder, die am Tag der Kaufvertragsbeurkundung im Haushalt des Käufers leben, wird je Kind ein Abschlag vom Kaufpreis in Höhe von 5.000,00 € berechnet. Es besteht eine befristete Rückzahlungsverpflichtung bei Veräußerung des Baugrundstückes.

Es ist verpflichtend, neben der Baufläche auch die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche einschließlich der Bodenfläche der Lärmschutzwand zu erwerben. Die Lärmschutzwand und das Regenwasserentwässerungssystem verbleiben im Eigentum der Stadt Waldshut-Tiengen. Es werden entsprechende Dienstbarkeiten (Lärmschutzwand, Zuwegung und Oberflächenentwässerung durch Mulde/Rigole) in das Grundbuch eingetragen.