Gemeinde Pfaffenhofen

Baugebiet „Gehrn Erweiterung West“

Allgemeine Hinweise für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien

Stand: Februar 2020

Die Wohnbauplätze werden in einem Vergabeverfahren nach den vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 29.01.2020 und 26.02.2020 beschlossenen Kriterien vergeben.

Vorbemerkung

Die Gemeinde Pfaffenhofen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien den Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde zu sichern und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – zu berücksichtigen. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Pfaffenhofen weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. 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.

Die vorliegenden Bauplatzvergabekriterien dienen daher dazu, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Pfaffenhofen zu ermöglichen, weil dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade auch junge Familien – seien sie auswärtig oder mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft – sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die soziologische Zusammensetzung der Einwohnerschaft soll durch die vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien auch so gesteuert werden, dass einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden kann. Die Gemeinde verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien insofern zusätzlich das Ziel, das soziale und kommunale Zusammenleben zu wahren und zu fördern. Dafür ist es notwendig, eine alle Generationen umfassende Bevölkerungsstruktur mit einer sozialen Handlungsfähigkeit in allen Generationen zu erhalten beziehungsweise aufzubauen.

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.

Um unter anderem die bestehende Vereinsstruktur in der Gemeinde Pfaffenhofen am Leben zu erhalten und Nachwuchsproblemen möglichst nachhaltig entgegenwirken zu können, ist die Gemeinde auf den Zuzug junger Familien mit einer längerfristigen Bleibeperspektive angewiesen. Dabei berücksichtigen die vorliegenden Richtlinien die Maßgabe der EuGH-Rechtsprechung sowie des EU-Kompromisses, wonach das Gewicht des Kriteriums „Ortsbezug“ auf maximal 50% der Entscheidungskriterien beschränkt sein muss und dementsprechend darüber hinaus keine besondere Entscheidungsrelevanz mehr besitzen darf. Bei der Anknüpfung an eine frühere Ortsansässigkeit des Bewerbers werden maximal 3 Jahre berücksichtigt und damit dem Umstand Rechnung getragen, dass eine solche Zeitdauer noch hinreichend zur Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde dient.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfaffenhofen die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

1. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller/in nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Die Gemeinde Pfaffenhofen verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. (Ehe-)Paare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

2. Zum weiteren Verfahren

2.1 Bewerbungsverfahren

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 29.01.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt in der Ausgabe am 06.03.2020 öffentlich bekanntgemacht; mit der Aufforderung, innerhalb einer bestimmten Frist Bewerbungen auf einen Bauplatz bei der Gemeinde einzureichen. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im jeweiligen Baugebiet.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. **Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum 03.04.2020 bewerben.**

Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Da mehrere Bauplätze zum Verkauf anstehen, kann der Bewerber bis zu vier 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.

Bis zum Ausschreibungsbeginn können und konnten sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung Pfaffenhofen, Rodbachstraße 15, 74397 Pfaffenhofen eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.

2.2. Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Bei Personen, die bei der Antragsstellung nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks – oder von Eigentumswohnungen sind, wird dies bei der Auswahlentscheidung als Bonus berücksichtigt und mit Punkten belegt. Bei Personen, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Pfaffenhofen erworben haben, wird dies bei der Auswahlentscheidung ebenfalls als Bonus berücksichtigt und mit Punkten belegt. In begründeten Fällen können von diesen Bestimmungen in Ziff. 2.2. Abs. 2 Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die eigene Wohnimmobilie den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Bewerber (Antragsteller) die unter Ziff. 2 Abs. 1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere (maximal 5) Baugrundstücke bewerben. Die Priorität ergibt sich aus der Reihenfolge der genannten Baugrundstücke.

2.3. Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Nach Ablauf des 03.04.2020 wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben werden.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls in Textform informiert.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Pfaffenhofen nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Pfaffenhofen unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

Die Grundstücke werden in der Regel an die Antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf von der Gemeinde zugesandt mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb von weiteren 12 Wochen mit der Gemeinde Pfaffenhofen abzuschließen ist. Erfolgt die Vertragsbeurkundung innerhalb dieser Frist aus Gründen nicht, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. der Antrag und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Pfaffenhofen 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.

3. Vergabekriterien / Punktesystem

3.1. Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt des Bewerbers

- Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird: maximal 20 Punkte.
 - Für ein Kind im Alter von unter 6 Jahren: **20 Punkte**
 - Kind im Alter von 6 – 10 Jahren: **19 Punkte**
 - für ein Kind im Alter von 10 – 18 Jahren: **18 Punkte**

- Berücksichtigt werden mit Punkten maximal zwei Kinder pro Bewerber. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2. Abs. 3 wird nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt. **Maximal können 40 Punkte erreicht werden.**

3.2. Wohneigentum

- Bewerber, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks und/oder einer Eigentumswohnung sind

und/oder

nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Pfaffenhofen erworben haben: **5 Punkte**

- Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2. Abs. 3 wird nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

3.3. Ortsbezugskriterien der Bewerber

*Bei der Ermittlung der möglichen Punkte wird nur die Voraussetzung mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt (maximal mögliche Punktzahl: **45 Punkte**).*

- Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde Pfaffenhofen (bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2. Abs. 3 wird nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt) zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist: **45 Punkte**

oder alternativ:

- Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde Pfaffenhofen **innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist** (bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2. Abs. 3 wird nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):
 - ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: **10 Punkte**
 - zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: **20 Punkte**
 - drei volle, nicht unterbrochene Jahre: **25 Punkte**

Mehrere Zeiträume werden addiert (Beispiel: 2 x ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: 20 Punkte).

3.4. Punktegleichheit

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los über die Platzierung.

4. Vergabe nach Beendigung des Verfahrens

Sollte die Gemeinde nach der ersten Vergaberunde noch im Besitz von weiteren Bauplätzen sein, so kann die Vergabe der Bauplätze nach Eingang der Bewerbung erfolgen.

5. Bauplatzpreis

Der Bauplatzpreis beträgt 280 €/qm voll erschlossen.

6. Baubeginn

Der Baubeginn ist sofort nach Vergabe der Plätze (Voraussetzung: Vorliegen der Baugenehmigung) möglich.

7. Bauverpflichtung

In die Kaufverträge, welche die Gemeinde abschließt, wird eine Bauverpflichtung mit Wiederkaufsklausel aufgenommen. Das bedeutet, dass auf dem verkauften Grundstück innerhalb von 2 Jahren ab Vertragsabschluss oder frühestens beginnend mit Fertigstellung der Erschließung (ab 01.01.2021) mit dem Bau eines Wohnhauses begonnen werden und dieses spätestens 3 Jahre nach Vertragsabschluss bezugsfertig erstellt sein muss.

8. Rechtliche Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

9. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Interessenten können sich mit dem dafür vorgesehenen Bewerbungsbogen bis spätestens **03.04.2020** bewerben. Der Bewerbungsbogen ist abzugeben im Zimmer Nr. 11 beim Bürgermeisteramt Pfaffenhofen, Rodbachstraße 15 in 74397 Pfaffenhofen oder per Mail an: bma@pfaffenhofen-wuertt.de .