



Richtlinie der Gemeinde Hügelsheim
zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet „Wohnpark am Hardtwald“
(Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung)

Vorbemerkung

Die Gemeinde Hügelsheim setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg (LV) verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der Gemeinde Hügelsheim, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, wobei der Gemeinde grundsätzlich ein weiter Ermessensspielraum eröffnet ist. Sie ist dabei aber nicht befreit von rechtlichen Vorgaben und Ermessensschränken, da die Ermessensausübung und in Folge die Bauplatzvergabe an höherrangiges Recht, insbesondere europa- und verfassungsrechtlicher, aber auch einfachgesetzlicher Natur gebunden sind.

Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens stellt die Gemeinde mit dieser Vergaberichtlinie daher Bauplatzvergabekriterien auf, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zum Bürger Außenwirkung entfaltet.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Hügelsheim dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Hügelsheim berücksichtigt daher den aktuellen und ehemaligen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes (Erstwohnsitzes) durch den Bewerber in der Gemeinde“ - unter Beachtung der Vorgaben der EU-Leitlinien - bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Kriterium der

„Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber im Hauptberuf in der Gemeinde“ sowie beim „Ehrenamtlichen Engagement und Vereinszugehörigkeit“.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Hügelsheim 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. Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde Hügelsheim voraussichtlich übersteigen wird. Die Gemeinde unterscheidet danach, ob jemand bereits über Eigentum verfügt oder nicht. Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe Punkte abgezogen zu bekommen. Daher sind zwar auch Personen antragsberechtigt, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Wohnbaugrundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann und/oder eines Wohngebäudes und/oder einer Eigentumswohnung, das/die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird/werden oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann/können, erhalten jedoch nachrangig einen Bauplatz.

Auch die Förderung von Familien mit jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kleinkindbetreuung, Kindergarten und Schule ist in diesem Zusammenhang zu betrachten. Gerade junge Familien 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). Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft sowie Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Paare) werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bewertet.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Hügelsheim wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen zum einen Bürger, welche sich in einer Sonderaufgabe beispielsweise als Gemeinderat oder in einer politischen Partei engagieren, positiv berücksichtigt werden. Des Weiteren werden Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr, Mitglieder in einem eingetragenen Verein als geschäftsführender Vorstand bzw. Übungsleiter oder als aktives Mitglied, Mitglieder in einer sozial-karitativen Organisation oder ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist, positiv bewertet. Dabei soll das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde positiv bewertet werden. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Organisation können nicht berücksichtigt werden, es zählt die länger ausgeübte bzw. höher bewertete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert. Berücksichtigt werden nur Ehrenämter und Mitgliedschaften in Vereinen, die als gemeinnützig im Sinne von § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt sind. Als kirchliche oder religiöse Organisationen gelten solche nach § 54 AO, zudem Religionsgemeinschaften, die nicht als Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts gelten, aber als gemeinnützig im Sinne von § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO anerkannt sind. Unter Berücksichtigung des hohen Stellenwertes, welche die Gemeinde dem Ehrenamt beimisst, und mit Blick auf Art. 6 GG werden die Punkte von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren bei dem Kriterium des ehrenamtlichen Engagements kumuliert.

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 besonders

hervor. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Hügelsheim setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht (m/w/d).

1. Vergabeverfahren

1.1. Bewerbungsverfahren

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage der Gemeinde Hügelsheim sowie auf der Plattform Baupilot.com öffentlich bekanntgemacht. Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien, Datenschutzrichtlinien und Unterlagen zum Baugebiet im Rathaus der Gemeinde Hügelsheim während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Sollten Bewerber oder Interessenten während des gesamten Vergabeverfahrens Fragen haben und Hilfestellungen benötigen, so können sie sich während der Geschäftszeiten unter den nachstehenden Kontaktdaten melden:

Gemeinde Hügelsheim, Hauptstraße 34, 76549 Hügelsheim, Herr Maximilian Schell, Email schell.m@huegelsheim.de

Bei technischen Problemen: BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com.

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen des Bewerberfragebogens geleistet werden. Dies erfolgt ausschließlich durch die Gemeinde Hügelsheim.

Der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze wird im Amtsblatt der Gemeinde Hügelsheim, auf der Homepage der Gemeinde sowie der Plattform Baupilot unter www.baupilot.com/Huegelsheim veröffentlicht. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und kann bei der Gemeinde Hügelsheim eingereicht oder an die Gemeinde postalisch per Einschreiben geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Gemeinde Hügelsheim anzufordern oder abzuholen. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht werden. Für den Verwaltungsmehraufwand wird je schriftlicher/postalischer Bewerbung eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 100 Euro berechnet, die auf eines der Konten der Gemeinde Hügelsheim mit dem Betreff „Verwaltungsgebühr analoge Bauplatzbewerbung“ zu zahlen ist. Die Bewerbung wird erst nach Zahlungseingang im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Eingang der elektronischen Bewerbung wird per E-Mail, der Eingang der analogen Bewerbung wird per Brief bestätigt. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im Baugebiet „Wohnpark am Hardtwald“ in Hügelsheim-Kleinkanada. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Nachweisliche Falschangaben führen

zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Angaben und/ oder Nachweise können zu Punkteverlust führen. Liegt die Erklärung zum Grundeigentum, die Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt, die Nachweise über Vermögen und Einkommen, die Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben und/ oder die Finanzierungsbestätigung/ Nachweis Eigenmittel bis zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Alle nachweisbaren Angaben müssen spätestens innerhalb der von der Gemeinde Hügelsheim festgelegten Frist (Bewerbungsfrist) nachgewiesen werden. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen zum Ende der Bewerbungsfrist.

Mustervordrucke sind unter dem Baugebiet auf Baupilot eingestellt.

Die Gemeinde kann bei unklaren Angaben gegebenenfalls ergänzende Nachweise anfordern. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt.

Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen. Der Mustergrundstückskaufvertrag wird zusammen mit den Vergaberichtlinien auf der Plattform www.baupilot.com/Huegelsheim sowie auf der Homepage der Gemeinde Hügelsheim veröffentlicht und kann bei der Gemeinde Hügelsheim angefordert oder eingesehen werden.

Die Verwaltung behält sich vor, die Kaufverträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag.

Die Gemeinde Hügelsheim stellt den Bewerbern eine Datenschutzrichtlinie im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Gemeinde Hügelsheim zur Verfügung. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde Hügelsheim, dem Gemeinderat, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen Baupilot als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch der Fach- und Rechtsaufsichtsbehörde, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

1.2. Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben.

Erziehungsberechtigte sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische natürlichen Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind ebenfalls nicht antragsberechtigt.

Eine Bewerbung kann von einer volljährigen Person (Einzelbewerbung genannt) oder von zwei volljährigen Personen gemeinsam gestellt werden (Bewerbung als Paar genannt), wenn es sich um

- Ehepaare
- Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz
- Eheähnliche Lebensgemeinschaften

handelt.

Gemeinsame Bewerbungen mehrerer natürlicher Personen, bei denen diese Voraussetzungen nicht vorliegen, werden ausgeschlossen. Liegen die Voraussetzungen dieser Ziffer 1.2 für eine Bewerbung als Paar nicht vor, ist nur eine Einzelbewerbung zulässig.

Bei einer Bewerbung eines Paares wird der Grundstückskaufvertrag mit beiden Personen geschlossen mit der Folge, dass beide Personen die unter Ziffer 4 geregelten Verpflichtungen übernehmen müssen. Eine Person darf nur eine Bewerbung (entweder als Einzelperson oder als Teil einer Bewerbung als Paar) einreichen und nur einen Bauplatz erwerben. Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein (beispielsweise als Einzelbewerbung und als Teil einer Bewerbung als Paar), geht eine Einzelbewerbung immer in einer Paarbewerbung auf..

Soweit bei einer Bewerbung als Paar die Kumulation von Punkten nicht ausdrücklich zugelassen ist, wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch eine Antwortauswahl 10 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 15 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 15 Punkten herangezogen.

Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Vermögensverhältnisse ist der 31.12.2022 (Stichtag).

Die Einkommens- und Vermögensobergrenzen gelten ab dem o. g. Stichtag und während des gesamten Grundstücksvergabeverfahrens. Jede Änderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse ist der Gemeinde Hügelsheim mitzuteilen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der sonstigen Verhältnisse der Bewerber und zur Berechnung der Zeitdauerangaben ist das Ende der Bewerbungsfrist (= 30. November 2023 = Stichtag).

Das heißt, dass die Angaben so zu machen sind, wie sie an diesem Tag zutreffend sind bzw. sein werden.

1.3. Weitere Bestimmungen

1.3.1 Begriffsbestimmungen

Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.

Paare siehe hierzu Ziffer 1.2 antragsberechtigter Personenkreis.

Als Alleinstehende gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.

Als Alleinerziehende gelten alleinstehende Personen (s.o.) mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind unter 6 Jahren angerechnet. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

Angehörige sind Verwandte und Verschwägerte in gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner sowie Geschwister der Eltern und Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis (Pflegeeltern und Pflegekinder) miteinander verbunden sind.

1.3.2 Anlagen und Nachweise

Die nachfolgenden Anlagen und Nachweise sind mit der Bewerbung, spätestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen, falls sie auf den Bewerber zutreffend sind.

Die Anlagen und Nachweise dürfen grundsätzlich nicht älter als 12 Wochen zum Ende der Bewerbungsfrist sein (Ausnahmen entnehmen Sie bitte dem Fragebogen).

Zwingend von allen Bewerbern zu erbringende Unterlagen und Nachweise:

- Erklärung zum Grundeigentum
Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt (von jedem Antragsteller separat einzureichen)
- Nachweis über Vermögen und Einkommen (Jahreslohnbescheinigung von 2021 und 2022 und Einkommenssteuerbescheid aus dem Jahr 2020)
- Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben
- Finanzierungsbestätigung/ Nachweis Eigenmittel: Für den Grunderwerb ist von Gesamtkosten in Höhe von mindestens 120.000 Euro auszugehen. Die Finanzierung des Bauplatzes ist daher durch Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines Nachweises über zur Verfügung stehende Eigenmittel über 120.000 Euro nachzuweisen.

Optional zu erbringende Unterlagen und Nachweise:

- Erweiterte Meldebescheinigung, aus der die im Haushalt mit Hauptwohnsitz aktuell wohnenden Personen hervorgehen, aus der der aktuelle sowie auch die ehemaligen Wohnsitzzeiten und -orte hervorgehen, Angaben zu Personen, die im Haushalt leben
- Bescheinigung des zuständigen Jugendamts bei Pflegekindern
- Aktuelle ärztliche Bescheinigung über bestehende Schwangerschaft (kein Mutterpass)
- Nachweis über den Grad der Behinderung durch Kopie des gültigen Schwerbehindertenausweises
- Nachweis, aus dem der Pflegegrad hervorgeht
- Grundriss des Objektes des bereits vorhandenen Wohnobjekts bzw. die Angabe von Flurstücksnummern mit Gemarkung von unbebauten Grundstücken
- letzte Gehaltsabrechnung
- aktuelle Bestätigung der Personalabteilung (bei bestehender sozialversicherungspflichtiger Tätigkeit)

- Gewerbeanmeldung beziehungsweise -erlaubnis mit Angabe zum Haupterwerb oder Handelsregisterauszug (bei Gewerbetreibenden und Selbständigen)
- Steuerbescheid 2020 oder vergleichbare Unterlagen (bei Freiberuflern)
- Bestätigung durch den Dienstherrn (bei einer Tätigkeit im öffentlichen Dienst)
- Nachweis von ehrenamtlichem Engagement und/ oder Vereinsmitgliedschaft in Hügelsheim (Bestätigung durch Institution, Verein, Organisation u. ä.)
 - o Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Hügelsheim: Nachweis des zuständigen Feuerwehrkommandanten
 - o Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft: Auszug aus dem Vereinsregister oder Bestätigung des 1. Vorsitzenden
 - o Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein: Nachweis durch den Vereinsvorstand
 - o Tätigkeit in einer sozial-karitativen Einrichtung: Nachweis durch den Vereinsvorstand
 - o Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) in Hügelsheim: Bescheinigung der Kirchengemeinde
 - o Aktive Vereinsmitglieder: Nachweis durch den Vereinsvorstand
 - o Mitglieder einer politischen Partei: Nachweis durch Kopie des Mitgliedsausweises
- Erklärung, welche Grundstücke (Flurstücksnummern), die sich in Ihrem Eigentum befinden, die Sie an die Gemeinde Hügelsheim verkaufen wollen Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt

Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Bewerbern (z.B. Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren), die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Kumulierung von Punktzahlen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde Hügelsheim berechtigt, die Zuteilung aufzuheben.

1.4. Grundstücksvergabeprozess Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund ihrer erreichten Punktezahl zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage).

Bewerbungsphase

Alle Interessenten können sich innerhalb des Bewerbungszeitraums von 01. September 2023 bis 30. November 2023 auf das Baugebiet bewerben. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform Baupilot.

Alle elektronischen und schriftlichen (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung während der laufenden Bewerbungsphase gesammelt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt. Nach Ende der Bewerbungsfrist wertet die Kommune die eingegangenen Bewerbungen aus.

Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstausswahlrecht.

Prioritätenabfrage

Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Zuteilungsphase

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert und erhalten eine Reservierung von der Gemeinde ausgesprochen.

Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von zwei Wochen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Nach Kaufabsichtsäußerung haben die Bewerber zudem binnen 10 Tagen an die Gemeinde Hügelsheim eine Reservierungskautions für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 1.000 Euro zu zahlen. Diese ist auf eines der unten angegebenen Konten der Gemeinde Hügelsheim unter Angabe des Betreffs „Reservierungskautions Bauplatz“ zu leisten:

VR-Bank in Mittelbaden eG
IBAN: DE09 6656 2300 0010 0019 00
BIC: GENODE61IFF

Sparkasse Rastatt-Gernsbach
IBAN: DE 46 6655 0070 0011 0055 76
BIC: SOLADES1RAS

Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Listenplatz als aufgegeben und der Bewerber wird vom Verfahren ausgeschlossen.

Wird das Grundstück in einem notariellen Kaufvertrag erworben, so wird die Reservierungskautions nach der Beurkundung des Kaufvertrags zurückbezahlt.

Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, werden 100 Euro für den bei der Gemeinde Hügelsheim entstandenen Aufwand einbehalten, der restliche Betrag aber zurückgezahlt.

Der Gemeinde Hügelsheim bleibt es vorbehalten, auch einen höheren Aufwand (ausgehend von 100 Euro) als Schaden nachzuweisen und geltend zu machen. Dem Bewerber bleibt es vorbehalten nachzuweisen, dass der tatsächliche Aufwand der Gemeinde geringer ist.

Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Bauplätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet.

Hierbei werden einer Anzahl an in der Rangliste nachfolgenden Bewerbern (Nachrückern) Grundstücke angeboten, die der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke entspricht.

Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind beziehungsweise bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Über die endgültige Zuteilung entscheidet der Gemeinderat. Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

2. Vergabekriterien / Punktesystem

2.1 Soziale Kriterien

2.1.1 Bedürftigkeit der Bewerber nach Vermögen und Einkommen

Bewerber, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Wohnbaugrundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann und/ oder eines Wohngebäudes und/ oder einer Eigentumswohnung, das/die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird/ werden oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann/ können, erhalten einen Abzug von 100 Punkten.

Bei gemeinsamen Bewerbungen von Paaren (zwei Antragsteller) tritt der Punktabzug auch ein, sofern dies auch nur auf einen Antragsteller zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrunde liegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 8 1567 BGB leben.

In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden. Dies ist der Fall bei gesundheitlichen Bedürfnissen (z.B. Barrierefreiheit) oder bei Familien, für die der vorhandene Wohnraum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes nicht mehr ausreicht.

Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat. Ausnahmen sind im Fragebogen entsprechend darzulegen.

Aktuelles Vermögen und Einkommen (Brutto der letzten drei Jahre) zum Stichtag 31.12.2022

Alleinstehende/Alleinerziehende	Paare i.S.v. Ziffer 1.3.1	
mind. 100.000 Euro	mind. 160.000 Euro:	0 Punkte
mind. 60.000 - unter 100.000 Euro	mind. 80.000 - unter 160.000 Euro:	5 Punkte
unter 60.000 Euro	unter 80.000 Euro:	10 Punkte

2.1.2 Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien

2.1.2.1 Familienstand

- Alleinstehende Bewerber i.S.v. Ziffer 1.3.1:	0 Punkte
- Alleinerziehende Bewerber i.S.v. Ziffer 1.3.1:	10 Punkte
- Paare i.S.v. Ziffer 1.3.1:	10 Punkte

2.1.2.2 Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

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. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind unter 6 Jahre angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen). Punkte pro Kind.

- Keine Kinder:	0 Punkte
- <6 Jahre:	18 Punkte
- 6-10 Jahre:	10 Punkte
- 11- unter 18 Jahre:	8 Punkte

Maximal mögliche Punktzahl: 55 Punkte

2.1.2.3 Schwerbehinderung und/ oder Pflegegrad eines oder mehrerer Bewerber/s oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebende/n Angehörige/n

Gewertet werden maximal zwei Fälle bei Bewerbern, Mitbewerbern oder Angehörigen im Haushalt mit einem Behinderungsgrad von mindestens 50 % oder einem anerkannten Pflegegrad, die dauerhaft mit Hauptwohnsitz im Haushalt leben.

- Grad der Behinderung 50 - 70 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3:	5 Punkte
- Grad der Behinderung ab 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5:	10 Punkte

Maximal mögliche Punktzahl: 15 Punkte

2.2. Ortsbezugskriterien der Bewerber

2.2.1 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch den Bewerber in der Gemeinde (Erstwohnsitz)

Hauptwohnsitz in Hügelsheim

Bewerber erhalten pro vollem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen aktuellen und/ oder ehemaligen Hauptwohnsitzes in Hügelsheim bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist 6 Punkte. Die vollen Jahre aus verschiedenen Zeiten der Hauptwohnsitzangaben (ob aktueller oder ehemaliger Hauptwohnsitz) werden summiert angegeben. Gewertet werden maximal 5 volle Jahre (max. 30 Punkte).

Bei zwei Antragstellern (gemeinsame Bewerbung) werden die Punkte kumulativ berücksichtigt.

(pro Jahr 6 Punkte, z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte)

2.2.2 Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde

Bewerber, die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber in Hügelsheim ausüben, erhalten pro Jahr 6 Punkte.

Gewertet werden volle, ununterbrochene Jahre innerhalb der vergangenen 5 Jahre, vor Ablauf der Bewerbungsfrist.

Der Sitz der Betriebsstätte des Unternehmens und/oder des Arbeitgebers muss in Hügelsheim liegen.

Die Erwerbstätigkeit muss als Arbeiter, Beamter, Gewerbetreibender, Freiberufler, Selbstständiger oder Arbeitgeber im Hauptberuf mit mindestens 20 Stunden pro Woche erfolgen. Eine Tätigkeit als Minijob reicht nicht aus.

Bei zwei Antragstellern (Bewerber und Mitbewerber) werden die Punkte kumulativ berücksichtigt.

Maximal mögliche Punktzahl 30 Punkte

2.2.3 Ehrenamtliches Engagement („Sonderaufgabe“) und Vereinsmitgliedschaft

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als

- Mitglied des Gemeinderat Hügelsheim
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Hügelsheim
- Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Vereinsregister \ Verein in Hügelsheim
 - o Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft
 - o Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein
 - o Tätigkeit in einer sozial-karitativen Einrichtung
- Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) in Hügelsheim

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Jahr innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist der Tätigkeit 6 Punkte.

Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/ einer Organisation können nicht berücksichtigt werden, es zählt die länger ausgeübte (höher bewertete) Tätigkeit.

Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Engagement von Ehegatten, Lebenspartnern und Paare werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre= 5 Jahre x 6 Punkte= 30 Punkte).

Aktive Vereinsmitglieder sowie Mitglieder einer politischen Partei in der Gemeinde Hügelsheim erhalten für jedes volle, ununterbrochene Jahr der Tätigkeit 3 Punkte.

Aktiv bedeutet, dass es sich nicht um eine rein passive Mitgliedschaft oder um eine der oben aufgeführten Tätigkeiten handelt.

Maximal mögliche Punktzahl 30 Punkte

Gewichtung der Kriterien

Je Kriteriengruppe können maximal folgende Punktzahlen in Anrechnung gebracht werden:

Soziale Kriterien (Ziff. 2.1 bis Ziffer 2.1.2.3) max. 90 Punkte

Ortsbezogene Kriterien (Ziff. 2.2 bis Ziffer 2.2.3) max. 90 Punkte

2.3 Tauschgrundstücke

Für das Einbringen von (Acker-) Grundstücken, die die Gemeinde Hügelsheim zur Entwicklung eines weiteren Baugebietes oder anderer Infrastrukturmaßnahmen benötigt, welche im Wege eines notariellen Kaufvertrages an die Gemeinde Hügelsheim zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert werden, erhält der Bewerber pauschal 150 Punkte. Der Kauf des (Acker-) Grundstücks muss parallel zum Bauplatzverkauf erfolgen.

Hierbei muss das Grundstück frei von PFAS sein und in Bezug auf eine künftige Entwicklung für Bauerwartungsland oder andere Infrastrukturmaßnahmen liegen.

2.4 Punktegleichheit

Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet zunächst die größte Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern, dann das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen, bevor dann im letzten Zug das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen entscheidet.

3. Bewerbungszeitraum

Der Bewerbungszeitraum beträgt drei Monate von 01. September 2023 bis 30. November 2023.

4 Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind bei Abschluss des Kaufvertrags folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen.

4.1 Bauverpflichtung

Der Bauplatzbewerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Hügelsheim vertraglich, auf dem von der Gemeinde Hügelsheim zugewiesenen Baugrundstück innerhalb von zwei Jahren nach Kauf des Grundstücks ein dem Bebauungsplan entsprechendes Wohnhaus im Rohbau zu erstellen.

4.2 Selbstbezugsverpflichtung

Der Bauplatzbewerber ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung für die Mindestdauer von fünf Jahren als Hauptwohnsitz selbst zu beziehen und als tatsächliche Hauptwohnung zu bewohnen.

Bei mehreren Käufern genügt es, dass einer der Käufer diese Voraussetzung erfüllt. Die Vermietung eines Teiles des Hauses (z.B. Einliegerwohnung) zu Wohnzwecken ist zulässig.

Bei einer Weiterveräußerung des Wohngebäudes innerhalb von zehn Jahren vom Tag der Kaufvertragsbeurkundung an verpflichtet sich der Käufer, den Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden) zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung als zusätzlichen Kaufpreis nachzuentrichten. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss festgesetzt. Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen.

4.3 Rückerwerbsrecht

Bei Nichteinhaltung der Bau- und/ oder der Selbstbezugsverpflichtung hat der Käufer das Wohngrundstück gegen Zahlung des Bodenpreises, wie ihn der Käufer an den Verkäufer bezahlt hat, zuzüglich eventuell zwischenzeitlich vom Käufer gezahlter öffentlich-rechtlicher Beiträge und dem Wert des Bauwerks (höchstens jedoch den Betrag, der bei einer Weiterveräußerung erzielbar ist) an den Verkäufer zu übereignen.

5. 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.

6. Hinweis zur Datenverarbeitung

Gemäß Art. 13 DSGVO ist die Gemeinde in der Pflicht, den Bewerbern eine Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren zur Verfügung zu stellen. Diese Information ist auf der Homepage von Baupilot hinterlegt.

BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Hügelsheim und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde Hügelsheim hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der EU Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Hügelsheim einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

Wir nutzen das Tool "BAUPILOT", dessen Anbieter die BAUPILOT GmbH, Zeughausgasse 2/1 | 88400 Biberach a.d. Riss, Deutschland ist. Dieser Anbieter betreibt ein Portal, auf dem wir Informationen über freie Bauplätze veröffentlichen und auf denen Sie mit uns Kontakt aufnehmen können. Das Portal ist unter <https://www.baupilot.com> zu erreichen, die Datenschutzerklärung des Anbieters finden Sie unter <https://www.baupilot.com/privacy>.

Sofern Sie über diese Internetseite Kontakt zu uns aufnehmen, sind wir Verantwortlicher. In diesem Zusammenhang haben wir den Anbieter gemäß Artikel 28 DSGVO beauftragt. Hierbei erheben wir die Kontaktdaten, die Sie uns mitteilen, sowie die Kommunikationsdaten (Inhalte Ihrer Anfrage) sowie Informationen zu Ihrem Interesse an einem bestimmten, freien Bauplatz.

7. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten zum 01.09.2023 in Kraft.

Hügelsheim, 25. Juli 2023

Kerstin Cee
Bürgermeisterin