

**Richtlinie über die Vergabe von Bauplätzen in der Stadt Murrhardt
(Bauplatzvergaberichtlinien)**

Der Gemeinderat der Stadt Murrhardt hat am 02.06.2022 in öffentlicher Sitzung folgende Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen der Stadt Murrhardt (Bauplatzvergaberichtlinien) beschlossen.

I. Präambel

Die Stadt Murrhardt verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt Murrhardt zu stärken und zu festigen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Murrhardt 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). Gerade junge Familien mit mehrjährigen Bindungen zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Murrhardt bleiben zu können (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Murrhardt wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürgerinnen und Bürger, welche sich in einer herausragenden Weise in den vergangenen fünf Jahren für das Gemeindewohl verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert. Berücksichtigt wird auch ein aktives Engagement in der Freiwilligen Feuerwehr Murrhardt.

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.

Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Murrhardt setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Murrhardt kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

1. Auf die Bauplatzvergabekriterien und die Möglichkeit, diese auf der Homepage der Stadt Murrhardt einzusehen, wird in der Murrhardter Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Murrhardt hingewiesen. Die Bewerbungsunterlagen (Bauplatzvergabekriterien, Bewerbungsbogen, Lageplan) werden online gestellt und bei Bedarf in Papierform versendet.
2. Der Beginn der Vermarktung eines Baugebietes wird in der Murrhardter Zeitung, auf der Homepage und den SocialMedia-Plattformen der Stadt mit dem Verweis auf die Bauplatzvergabekriterien und die Bewerbungsfrist bekannt gegeben.

3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadt bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadt die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
5. 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 Stadt Murrhardt 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 wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldung erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
7. Die Stadt behält sich vor, Grundstückseigentümer, die für die örtliche Baulandentwicklung auf dem Einigungswege Flächen einbringen, vorrangig vor den übrigen Bewerbern zu behandeln. Die Regelungen von förmlichen Baulandumlegungsverfahren bleiben hiervon unberührt.
8. Die Stadt behält sich vor, bei besonderem Interesse des örtlichen Gemeinwohls einzelne Bauplätze in angemessenem Umfang vorrangig vor den übrigen Bewerbern und abweichend von den Zugangsvoraussetzungen und Vergabekriterien zuzuteilen.
9. Es ist sicherzustellen, dass die Veräußerung von mindestens zwei Drittel der Bauplätze über die Bauplatzvergabekriterien erfolgt.

III. Zugangsvoraussetzungen / Hintergründe

1. Der Bewerber muss eine allgemeine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzerwerb und das Bauvorhaben vorlegen.
2. Wohnbauplätze werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind möglich, falls ein besonderes städtisches Interesse hierfür vorliegt (z.B. Schaffung von Wohnraum durch Mehrfamilienhäuser).
3. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
4. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nicht innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 5 Jahren vom Bewerber eigengenutzt werden soll.

5. In begründeten Ausnahmefällen kann abweichend von Ziff. 4 und Ziff. 5 eine Eigennutzung durch enge Familienangehörige des Bewerbers als Zugangsvoraussetzungen anerkannt werden.
6. Nachweisliche falsche Angaben im Bewerbungsbogen führen zum Ausschluss des Bewerbers.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezah einen Bauplatz aussuchen. Bei Mehrfachbelegung eines Bauplatzes entscheidet das Los.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
1.	Soziale Kriterien (maximal können 100 Punkte vergeben werden)	
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien	
1.1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	3 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG	6 Punkte
1.1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	9 Punkte
	2 Kinder	18 Punkte
	3 Kinder und mehr Kinder	27 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	
1.1.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	< 6 Jahre	18 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 – 18 Jahre	8 Punkte
		max. 54 Punkte
1.1.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalte des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
2.	Ortskriterien der Bewerber (maximal können 90 Punkte vergeben werden)	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt Murrhardt	max. 30 Punkte
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare): erhalten pro vollen Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfist 3 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte).	

2.2	Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewebetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgebern im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	max. 30 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Murrhardt • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein mit Sitz in Murrhardt • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgaben) in einer sozialkaritativen Einrichtung mit Sitz in Murrhardt • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat) in Murrhardt • Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Murrhardt erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte) <i>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</i> <i>-Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder</i> <i>-Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)</i>	max. 30 Punkte
3	Auswahl bei Punktgleichheit Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält zunächst derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der <ul style="list-style-type: none"> - die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist - der im Losverfahren zum Zuge kommt 	

V. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstücksvertrags richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Murrhardt 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.

VI. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Murrhardt, 10.09.2022

gez.

Armin Mößner
Bürgermeister