Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Kodersdorf im Gebiet des Bebauungsplanes „Torgaer Straße“ (Bauplatzvergaberichtlinien)
– kann auch im Allgemeinen für Bauplätze in der Gemeinde gelten.

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern. Diese Bauvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe, den Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Ebenso besteht kein Anspruch auf Erstattung der Kosten des Bewerbers im Verfahren.
Der Gemeinderat hat diese Kriterien in seiner Sitzung am 12.04.2022 beschlossen. In Fällen, die nicht von den Richtlinien abgedeckt werden, trifft der Gemeinderat eine Entscheidung, die dem Sinn und Zweck dieser Richtlinie entspricht. Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor in begründeten Einzelfällen von den Vergaberichtlinien abzuweichen.
Ausnahmen können zum Beispiel sein:
Die Vermeidung von unbilligen Härten oder wenn der Bauplatzbewerber oder mit dem Bauplatzbewerber verwandte Personen Eigentümer von Grund und Boden sind, an dem ein Interesse der Gemeinde Kodersdorf besteht oder der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Gemeinde erforderlich ist und diese Grundstücke von der Gemeinde erworben werden.
Gleiches behält sich der Rat vor, wenn Bewerber Ärzte, Gewerbetreibende etc. sind, die sich in Kodersdorf ansiedeln wollen. Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Kodersdorf und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen geregelt.

I. Hinderungsgründe

(1) Wohnbauplätze werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind möglich, falls ein besonderes gemeindliches Interesse vorliegt. Die nachfolgenden Kriterien müssen in der Person des Bewerbers erfüllt sein. Eine Bewerbung von Paaren auf mehrere Grundstücke ist nicht zugelassen.
(2) Es können sich Personen aus Kodersdorf und auch von außerhalb bewerben.
(3) Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht erklärt, dass er innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Torgaer Straße“ zulässigen Wohngebäudes auf dem Vertragsgegenstand beginnen möchte und innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren den Bau mit der Bezugsfertigkeit abschließen möchte.
(4) Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht erklärt, dass auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst zu bewohnen.
(5) Die Vergabe eines Baugrundstücks ist weiterhin ausgeschlossen, wenn der Bewerber in einem früheren Verfahren unrichtige Angaben gemacht hat und/oder vertragliche Verpflichtungen wie die Selbstnutzungspflicht nicht eingehalten hat. Sie ist weiterhin ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht damit einverstanden ist, dass seine Daten erhoben und im Vergabeverfahren verarbeitet werden.
(6) Die Gemeinde Kodersdorf möchte Familien unterstützen, die noch kein Haus- oder Wohnungseigentum haben. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist deshalb ausgeschlossen für Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder

von Bauland sind. Sofern der Bewerber aber erklärt, dass er auf das bisher genutzte Wohngebäude oder die Eigentumswohnung verzichtet oder sein Baugrundstück dauerhaft nicht nutzen will und für den vorliegenden Antrag ein nachvollziehbarer Grund besteht, kann sein Antrag ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bei Berücksichtigung aller anderer Anträge nach diesen Kriterien noch Baugrundstücke frei sein sollten.

II. Verfahren

(1) Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan und Quadratmeterpreis).
(2) Die Bewerbung ist bis zu einem von der Gemeinde festgelegten Stichtag bei der Gemeinde Kodersdorf einzureichen. Das ist der 00.00.2022. Dieser Termin wird im Bekanntmachungsschaukasten und auf der Homepage veröffentlicht. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen muss in einem verschlossenen Umschlag mit Vermerk **Bewerbung für das Baugebiet „Torgaer Straße“** erfolgen. Erst nach dem Bewerbungsstichtag werden die einzelnen Bewerbungen von der Gemeindeverwaltung geöffnet.
(3) Die Gemeinde vergibt die Bauplätze nach dem hier beschriebenen Punktesystem.
(4) Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderates in nichtöffentlicher Sitzung.

III. Vergabekriterien

Die Vergabe der Bauplätze soll nachvollziehbar und transparent erfolgen, weshalb folgende Kriterien mit entsprechender Wertung aufgestellt wurden. Diese dienen als Vergabegrundlage. Ein Stichtag für die Angaben wird bei der Ausschreibung der Bauplätze festgelegt. Anderenfalls ist das der letzte Tag der Bewerbungsfrist.
(1) Kinder
Die Gemeinde möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden können nur Kinder des Bewerbers, die in seinem Haushalt bis zum 16. Lebensjahr leben. Adoptivkinder zählen als eigene Kinder, nicht jedoch Pflegekinder. Der Bewerber/in hat Kinder (bis zum 16. Lebensjahr) Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister, Ausweiskopie)
a) Anzahl der im Haushalt des/der Bewerbers/in lebenden Kinder bis einschließlich 5 Jahre je Kind …15 Punkte
b) Anzahl der im Haushalt des/der Bewerbers/in lebenden Kinder zwischen 6 und 11 Jahren je Kind …10 Punkte
c) Anzahl der im Haushalt des/der Bewerbers/in lebenden Kinder zwischen 12 und 16 Jahren je Kind …5 Punkte
(2) Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle
a) Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige.
Die Punkte werden ab Pflegegrad 1 vergeben und sind von Pflegegrad 1 – 5 gestaffelt:
Pflegegrad 1 …2 Punkte
Pflegegrad 2 …4 Punkte
Pflegegrad 3 …6 Punkte
Pflegegrad 4 …8 Punkte
Pflegegrad 5 …10 Punkte

b) Im Haushalt lebende Angehörige mit Behinderungen.
Punkte werden ab einem Grad der Behinderung von 50 % vergeben. Die Punkte staffeln sich je 10 % Behinderungsgrad um je einen Punk, so dass z.B. bei 70 % Behinderung 7 Punkte angerechnet werden.
5 – 10 Punkte
Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Behindertenausweis, Pflegegutachten) Treffen Behinderung und Pflegebedürftigkeit in einer Person zusammen, gilt die höhere Punktzahl. Bei mehreren Personen werden die Punkte zusammengezählt.
(3) Wohnort
Die Interessenten mit einem Hauptwohnsitz in Kodersdorf sollen bevorzugt werden. Es soll unterschieden werden, wie lange ein/e Bewerber/in schon in Kodersdorf wohnt.
Bewerber/innen, die schon mehr als 10 Jahre in Kodersdorf wohnen, erhalten die höchste Bewertung. Das gleiche gilt für Bewerber/innen, die in der Vergangenheit schon mindestens 10 Jahre in Kodersdorf gewohnt haben:
a) Der/die Bewerber/in hat seit mehr als 10 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kodersdorf oder hatte in der Vergangenheit mindestens 10 Jahre seinen Hauptwohnsitz in Kodersdorf …15 Punkte
b) Der/die Bewerber/in hat seit mehr als 5 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kodersdorf …10 Punkte
Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister).
c) Rückkehrer …10 Punkte
(4) Besonderes soziales Engagement
Unsere Gemeinde wird geprägt von den Personen, die sich in vielfältigen Aufgaben und Bereichen ehrenamtlich engagieren. Dies möchten wir in der Bewertung positiv herausheben. Dabei soll keine Wertigkeit des ehrenamtlichen Engagements der/des Bewerbers/in erfolgen, lediglich die Dauer des Engagements soll berücksichtigt werden. Als soziales Engagement und Ehrenamt werden Tätigkeiten innerhalb eines Vereines, gemeinnützigen Organisation oder einer Kirchengemeinde sowie besondere ehrenamtliche Verdienste für die Gemeinde gewertet. Die bloße Zugehörigkeit zu einem Verein, der Kirchengemeinde oder einer anderen Organisation ist nicht ausreichend.
Für jedes Jahr wird ein Punkt vergeben, maximal können 10 Punkte erreicht werden. Die Tätigkeit muss durchgehend ohne Unterbrechung ausgeübt worden sein. Ein Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Bescheinigung des Vereins, Organisation oder Kirchengemeinde). Es ist unerheblich, ob dieses soziale Engagement in Kodersdorf oder am aktuellen Wohnsitz des Bewerbers erfolgt.
(5) Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
(6) Der Bewerber/in mit der höchsten Punktzahl bzw. bei gleicher Punktzahl der durch Los ausgewählte Bewerber/in kann dann als Erster einen Bauplatz auswählen. Anschließend geht es in der Reihenfolge der Punktezahl bzw. bei Punktgleichheit nach Losentscheid weiter, bis alle zur Verfügung stehenden Bauplätze einen Interessenten gefunden haben.
(7) Die Vergabe zur Bebauung mit Doppelhäusern erfolgt separat, um damit sicher zu stellen, dass bei Doppelhäusern immer beide Hälften gebaut und bezogen werden. Dadurch wird unterstützt, dass dann zwei Bauinteressenten auf nur einem Grundstück bauen können.

IV. Kaufvertrag

Nach Beschluss des Gemeinderates über die Bauplatzvergabe soll der Kaufvertrag innerhalb von 3 Wochen, nach Kaufvertragsentwurfsvorlage, mit dem Bewerber abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsschluss, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber seine Bindungswirkung. Der Vertrag wird mit dem Bewerber geschlossen. Ein Wechsel in der Person des Käufers ist ausgeschlossen. Zugelassen wird der gemeinsame Erwerb des Grundstücks durch den Bewerber und einer Person, mit der er zusammenlebt oder zusammenleben will.

V. Falsche oder unvollständige Angaben im Bewerbungsverfahren

Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche und/oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Verfahren ausgeschlossen; sollte sich nach dem Verkauf herausstellen, dass der Bewerber/in im Bewerbungsverfahren falsche und/oder unvollständige Angaben gemacht hat, behält sich die Gemeinde sämtliche zivil- und strafrechtlichen Maßnahmen vor.

Kodersdorf, den 12.04.2022

René Schöne, Bürgermeister

GEMEINDE KODERSDORF
Bürgermeister