

Vergaberichtlinien für das Baugebiet „Grund“ 5. BA.

I. Präambel

Die Stadt Schömberg verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt 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).

Die Stadt Schömberg verfügt über eine funktionierende Sozialstruktur, wachsendes Zusammengehörigkeitsgefühl in beiden Teilen der Stadt sowie ein weit vorbildliches Vereinswesen.

In Schömberg existieren mehr als 50 Vereine in allen Bereichen. Die Aktivitäten reichen von kulturellen über sportliche bis zu sozialen Zwecken. Mit den formulierten Vergaberichtlinien soll dies erhalten bleiben und gestärkt werden und in maßgeblichem Umfang der bereits ansässigen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden. Ein erzwungener Wegzug von Personen aus allen Bevölkerungsschichten, der durch fehlendes Bauland hervorgerufen wird, gefährdet die über Jahre und Jahrzehnte gewachsene Struktur der Stadt.

Deshalb ist der jetzige Wohnsitz der Bauplatzbewerber in den Vergabekriterien berücksichtigt.

Personen, die bereits zum Wegzug gezwungen waren aufgrund mangelnder Angebote sollen nicht schlechter gestellt werden als die eingangs beschriebene Personengruppe. Deshalb werden Personen, die im Stadtgebiet geboren wurden oder dort ihre Jugendzeit verbracht haben und nicht länger als fünf Jahre in einer anderen Gemeinde wohnen, hier gemeldeten Personen gleichgestellt.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Stadt ist die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Stadt will Personen den Bau eines Hauses ermöglichen, die noch kein Haus im Eigentum haben. Deshalb wird allenfalls nachrangig berücksichtigt, wer bereits ein Haus besitzt.

Die Stadt verspricht sich durch das gewählte Verfahren viele Vorteile.

Im Vergleich zu Verfahren, in denen viele verschiedene Kriterien, wie z.B. Einkommen, Ehestand oder Vereinsangehörigkeit, mit einem Punktesystem herangezogen werden, werden im hier gewählten Verfahren ausgesprochen wenige personenbezogene Daten erhoben, was der Stadt ein Anliegen war. Zudem schätzt die Stadt den Verwaltungsaufwand geringer ein, was die Bauplatzvergabe wirtschaftlicher und günstiger gestaltet.

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

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 16.09.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Schömburg und im Amtsblatt in der Ausgabe am 24.09.2020 öffentlich bekanntgemacht.
2. Bei der Stadtverwaltung (Alte Hauptstraße 7, 72355 Schömburg, Tel. 07427/9402-16) wird eine Interessentenliste für die Bauplätze „Im Grund“, 5. BA., geführt. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf diese Interessentenliste eintragen lassen. Sie werden zwei Wochen vor dem Bewerbungsbeginn über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) zwischen dem [Datum Bewerbungsbeginn] und [Datum Bewerbungsfrist] bewerben. Es kann ein favorisierter Platz und zwei Alternativplätze angegeben werden. Getrennte Bewerbungen von Ehepartner sind nicht möglich. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss sofern Sie nicht bis zum [Datum Bewerbungsfrist] vollständig sind. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf des [Datum Ende der Bewerbungsfrist] wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der Vergaberichtlinien in eine Reihenfolge geordnet.
5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden 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 sie den zugeteilten Bauplatz erwerben wollen. 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. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Bei gleichem Rang zweier Interessenten bei einem Bauplatz entscheidet in öffentlicher Sitzung das Los. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
7. Sollte für einen oder mehrere Bauplätze kein notarieller Kaufvertrag zu Stande kommen rückt wie unter Punkt 5 beschrieben der nächste Bewerber nach. Über die Vergabe wird nochmals wie in Punkt 6 vom Gemeinderat entschieden. Falls kein Interessent mehr vorhanden sein sollte werden die Bewerber anderer Bauplätze, die nicht zum Zuge kamen, auf den Bauplatz oder die Bauplätze hingewiesen. Das Verfahren beginnt dann von Punkt 3 ab mit entsprechenden Fristen.

III. Auswahlkriterien

1. Die Vergabe von Bauplätzen erfolgt zunächst an einheimische Interessenten. Auswärtige Interessenten werden auch, jedoch nachrangig berücksichtigt.
2. Einheimischer ist, wer
 - a) in Schömberg oder Schörzingen geboren ist oder seine Jugendzeit hier verbracht hat und in den letzten Jahren seinen Hauptwohnsitz nicht länger als 5 Jahre in einer anderen Gemeinde hatte oder
 - b) mit Hauptwohnsitz in Schömberg oder Schörzingen gemeldet ist.
3. Bauplätze werden nur für den eigenen Wohnbedarf abgegeben. Die Bauverpflichtung beträgt 2 Jahre ab Kaufvertragsdatum. Bei Nichteinhaltung fällt der Bauplatz zum selben Kaufpreis wieder an die Stadt zurück (Spekulationsklausel)
4. Wer bereits Wohneigentum (Haus) besitzt wird nachrangig berücksichtigt.
5. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach einer öffentlichen bekanntgegebenen Bewerbungsfrist. Sollten sich in dieser Frist mehrere Interessenten für einen Bauplatz melden, werden die unter Ziffer 1-4 genannten Vergabekriterien angewandt. Sofern nach der Anwendung der Vergabekriterien weiterhin mehrere Interessenten für einen Bauplatz vorhanden sind, entscheidet das Los.

IV. Sicherung der Vergaberichtlinien

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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 Schömberg zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung sowie der Verpflichtung zur Eigennutzung. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.