

GEMEINDE ELSTERTREBNITZ



Gemeinde Elstertrebnitz - D 64 - 04523 Elstertrebnitz

Auswahlkriterien zur Vergabe von Bauplätzen

Der Gemeinderat der Gemeinde Elstertrebnitz hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 Folgendes für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplatzgrundstücken beschlossen:

1. Präambel

Die Gemeinde Elstertrebnitz verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabe-kriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabe-kriterien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergabe-kriterien 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). Gerade Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabe-kriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Elstertrebnitz bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Elstertrebnitz wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabe-kriterien ebenfalls berücksichtigt werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, sowie in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement in einem eingetragenen Verein wird dabei etwa die Tätigkeit im Vorstand oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht mehrfach berücksichtigt werden.

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 Gemeinde Elstertrebnitz setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Zudem soll der Spekulation mit Bauland vorgebeugt werden.

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

2. Verkauf von Bauplatzgrundstücken

Die Gemeinde Elstertrebnitz verkauft Bauplatzgrundstücke grundsätzlich sowohl an einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten. Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke öffentlich ausgeschrieben. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt dann an Interessenten, welche sich bis zum Ende der von der Gemeinde gesetzten Ausschreibungsfrist bewerben. Der Gemeinderat beschließt am Ende der Ausschreibungsfrist über die Belegung der ausgeschriebenen Bauplätze gemäß der Auswertung und Empfehlung der Gemeinde. Stehen nach der vom Gemeinderat beschlossenen ersten Vergaberunde noch Grundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl kommt zum Zuge. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

3. Verkaufspreis

Der Kaufpreis beträgt voraussichtlich 112,50 €/m² und wird vor Vertragsabschluss festgelegt. Der Baupreis setzt sich aus verschiedensten Leistungen zusammen, u.a.:

- Planungsleistung zur Erstellung des B-Planes
- Planungsleistung zur Erschließung
- Bildung und Vermessung der Flurstücke
- Erschließungskosten
- Kosten für diverse Gutachten
- Bodenrichtwert

4. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindeeigenen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bewerber kaufvertraglich verpflichtet, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Rohbau zu beginnen und innerhalb eines weiteren Jahres das Gebäude bezugsfertig fertigzustellen. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten welche vom Käufer nicht zu vertreten sind. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Fristen wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Elstertrebnitz für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist. Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufspreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück abzüglich ggf. der für die Gemeinde Elstertrebnitz durch den Wiederkauf anfallende Grunderwerbssteuer. Der Käufer trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Wiederkauf des Kaufgrundstücks. Verwendungen der Käufer werden nur insoweit erstattet, als diese den Wert des Kaufgrundstücks erhöhen.

5. Auswahlkriterien

Für die Vergabe der Bauplätze werden Auswahlkriterien aufgestellt. Diese werden bei Bedarf anhand eines Punktesystems auf die einzelnen Bewerber angewandt werden. Dieses gestaltet sich wie folgt:

Ziff	Kriterien	Mögliche Punktzahl
1	Familienverhältnisse und Kinder	
1.1	Familien: Verheiratete/Lebenspartner/Verwitwete/Geschiedene/Alleinstehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit...	
	3 Kinder und mehr bis 20 Jahre	20
	2 Kinder bis 20 Jahre	15
	1 Kind bis 20 Jahre	10
1.2	Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle	
	Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige	10
	Im Haushalt lebende behinderte Angehörige (ab 50% Behinderung)	10
2.	Wohnort	
2.1	Bewerber wohnt seit mindestens 2 Jahren in Elstertrebnitz	25
2.2	Bewerber hat früher mindestens 5 Jahre in Elstertrebnitz gewohnt und kehrt zurück	25
2.3	Familiäre Beziehungen: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, die seit mindestens 2 Jahren in Elstertrebnitz wohnhaft sind	15
3.	Arbeitsplatz	
3.1	Bewerber arbeitet in Elstertrebnitz oder in einer angrenzenden Gemeinde	15
3.2	Bewerber hat in Elstertrebnitz oder in einer angrenzenden Gemeinde eine Ausbildungsstelle	10
4.	Ehrenamtliches Engagement	
4.1	Bewerber ist seit mindestens 2 Jahren in einem Elstertrebnitzer Verein oder in einer gemeinnützigen Institution in Elstertrebnitz oder in einer angrenzenden Gemeinde ehrenamtlich tätig – 2-jährige aktive Vereinsarbeit	20
	Bewerber ist seit mindestens 2 Jahren in einem Verein oder in einer gemeinnützigen Institution ehrenamtlich tätig – 2-jährige aktive Vereinsarbeit	5

6. Abschluss Kaufvertrag

Der Kaufvertrag soll spätestens innerhalb von 4 Monaten nach der Vergabeentscheidung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, wird die Vergabeentscheidung gegenstandslos. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten, welche vom Käufer nicht zu vertreten sind.

7. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Gemeinde Elstertrebnitz behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Elstertrebnitz und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.



D. Zühlke
Bürgermeister