



RICHTLINIEN

zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Roggenburg im Baugebiet „Am Wiesenfeld“, Ortsteil Ingstetten

1. Verkauf von Bauplatzgrundstücken

Die Gemeinde Roggenburg verkauft im Ortsteil Ingstetten Bauplatzgrundstücke im Baugebiet „Am Wiesenfeld“ sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggenburg ausgeschrieben und zunächst an die Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist 31.10.2020 bewerben, verkauft.

Verkauft werden Bauplätze für eine Bebauung mit Einzelhäusern. Die Grundstücke Nr. 5 und 6 sind jedoch gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26.05.2020 für die Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Zweifamilienhäusern vorgesehen. Insoweit werden bei diesen Grundstücken nur Bewerber für diese Bauform gewertet.

Nicht antragsberechtigt sind Minderjährige, Eltern und Alleinerziehende für ihre minderjährigen Kinder, juristische Personen.

Stehen nach Abschluss des Auswertungsverfahrens noch Grundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt bei der Gemeinde bewerben.

2. Bewerbungskriterien / Vergabegrundsätze

Bewerbungen um einen gemeindlichen Bauplatz sind erst nach Veröffentlichung eines entsprechenden Hinweises im gemeindlichen Mitteilungsblatt möglich.

Am Vergabeverfahren werden Interessenten beteiligt, die sich zuvor mittels eines gemeindlichen Bewerbungsantrags um einen Bauplatz beworben haben.

Die Entscheidung über die Bauplatzvergabe erfolgt durch den Gemeinderat.

Liegen zum maßgeblichen Zeitpunkt mehrere Bewerbungen für einen Bauplatz vor, entscheidet das Punktesystem gemäß den in Ziffer 3 genannten Kriterien darüber, in welcher Reihenfolge die Bewerber ein Kaufangebot für diesen Bauplatz erhalten.

Für die Ermittlung der Punktzahl gemäß Ziffer 3 Buchstabe A + B sind grundsätzlich die Angaben des erstgenannten Bewerbers im Bewerbungsbogen maßgeblich. Erweisen sich Angaben des Ehegatten / Lebenspartners als günstiger für die zu ermittelnde Punktzahl, werden diese zugrunde gelegt.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach der Höchstzahl der erreichten Punkte.

3. Vergabekriterien

A) Wohnsitz oder Arbeitsplatz in Roggenburg

Wohnsitz

Gemeindeansässige Bewerber
mit gemeldetem Hauptwohnsitz

Auch: früherer Hauptwohnsitz
in der Gemeinde (mindestens 10 Jahre)

je volles Jahr (maximal 60 Punkte)

3 Pkte

oder

Arbeitsplatz in Roggenburg

Je volles Jahr selbständige oder sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (maximal 20 Punkte)

1 Pkt

(Keine Addition der Punkte aus „Wohnsitz“ und „Arbeitsplatz“ – nur alternative Wertung)

B) Familiäre Situation

Ehepaare / eheähnliche Lebensgemeinschaften,
Lebenspartnerschaften, Alleinerziehende

10 Pkte

Zuschlag für Familien

Zum Haushalt gehörende Kinder (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres - ungeborene Kinder sind gegen Vorlage des Mutterpasses gleichgestellt).

Kinder bis 10 Jahre - je Kind

10 Pkte

Kinder von 11 bis 18 Jahre – je Kind

5 Pkte

Behinderung eines Familienmitglieds (mind. 50%)

10 Pkte

C) Wohnverhältnisse

kein Wohneigentum / kein Bauplatz vorhanden bzw. Wohneigentum zwar vorhanden, nach den tatsächlichen Gegebenheiten aber nicht angemessen (insbesondere zu klein)

10 Pkte

Angemessenes Wohneigentum vorhanden
(Punktabzug z.B. bei Wohnhaus, Eigentumswohnung oder Bauplatz) - 20 Pkte

D) Besonderes Engagement

Besonderes Wirken für die Allgemeinheit (mindestens 3 Jahre)
z.B. besondere ehrenamtliche Verdienste in
Roggenburger Vereinen oder für die Gemeinde
Darunter können insbesondere fallen:

- Aktives Feuerwehrmitglied oder einer sonstigen Hilfsorganisation
- Jugendtrainer / Übungsleiter / Ausbilder
- Gewählter Vertreter eines Vereins/einer Organisation

Maximal 4 Ehrenämter je Bewerbung

je 5 Pkte

Bei Punktegleichheit wird der Zuschlag an den Bewerber erteilt, der in der Kategorie A (Wohnsitz oder Arbeitsplatz in Roggenburg) danach in der Kategorie B (Familiäre Situation) und ggfs. anschließend in der Kategorie D (Besonderes Ehrenamt) den jeweils höchsten Teilpunktstand erreicht hat. Sollten anschließend immer noch Bewerber gleichauf liegen, so entscheidet das Los.

4. Auflagen und Bedingungen für den Bauplatzerwerb

Die Antragsteller verpflichten sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag und durch dingliche Sicherung im Grundbuch anzuerkennen:

- Der Bauplatz ist innerhalb von sieben Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.
- Der Bauplatz darf weder ganz noch teilweise weiter veräußert werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist. Die Gemeinde wird einer Übertragung des bebauten Grundstücks an den Ehegatten oder nichtehelichen Partner sowie einen Verwandten in gerader Linie (Eltern -> Kinder; Kinder -> Eltern) oder ein Geschwisterteil zustimmen, falls der oder die Erwerber die Vergabekriterien mit mindestens 20 Punkten erfüllen und sich verpflichten in alle noch nicht erledigten Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag einzutreten. Die Zustimmung der Gemeinde Roggenburg ist vor Beurkundung des Vertrags einzuholen.

Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen steht der Gemeinde Roggenburg ein Rückkaufrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Zur Sicherung des Rückkaufrechts wird im Grundbuch eine entsprechende Rückkaufsvormerkung eingetragen. Die im Falle eines Rückkaufs anfallenden Kosten trägt der heutige Bauplatzerwerber.

- Die Bauplatzerwerber sind verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von zwei Jahren selbst zu beziehen und persönlich zu nutzen. (Selbstbezugsverpflichtung). Bei Nichteinhaltung ist eine Vertragsstrafe von 20 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.
- Ferner wird bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens eine Vertragsstrafe von 20 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

- Diese o.a. Vertragsstrafen werden im Kaufvertrag entsprechend abgesichert.

Über Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.

- Die Bauplatzbewerber verpflichten sich, die Vorgaben des Bebauungsplans „Am Wiesenfeld“ vollständig umzusetzen und insoweit keine Befreiungen vom Bebauungsplan zu begehren oder zu einem späteren Zeitpunkt zu beantragen.
- Ein erworbener Bauplatz ist bis zur Verwirklichung der Baumaßnahme zu pflegen und ordnungsgemäß zu unterhalten.

5. Abschluss Kaufvertrag

Der Kaufvertrag soll innerhalb von drei Monaten nach Beschluss des Gemeinderates über die Bauplatzvergabe abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert der Gemeinderatsbeschluss seine Bindungswirkung.

Bei Beantragung von öffentlichen Fördermitteln wird die Frist auf Antrag der Bauplatzwerber bis zur Entscheidung über die Bewilligung verlängert.

Ebenso kann die Frist auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrags aus Gründen nicht möglich ist, die nicht im Verantwortungsbereich der Erwerber liegen.

6. Schlussbestimmungen

Diese Vergaberichtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf eine Bauplatzzuteilung oder auf den Erwerb eines bestimmten Bauplatzes.

Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, im Einzelfall Ausnahmen und Abweichungen von diesen Vergaberichtlinien zuzulassen, wenn diese aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen oder im gemeindlichen Interesse gerechtfertigt ist.

Alle Bewerber können vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens ihre Bewerbung zurückziehen.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 28.07.2020 in Kraft.

Gemeinde Roggenburg
Roggenburg, den 29.07.2020

Mathias Stölzle
Erster Bürgermeister