

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum in den Neubaugebieten „Westenried-Süd“ und „Westenried-Ost“ in der Gemeinde Wiggensbach

Vorbemerkungen:

Die Gemeinde Wiggensbach verfolgt mit diesen Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ziel dieser Richtlinien 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. Das Modell, mit dem Wohnbaugrundstücke zum Verkehrswert angeboten werden, dient 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. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind aufgrund des knappen Immobilienangebotes auf das gemeindliche Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Wiggensbach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Im Vertrag von Lissabon wird 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 hervorgehoben. Der Gemeinderat von Wiggensbach hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Dabei wird das Ziel verfolgt, eine gleichbehandelnde, diskriminierungsfreie und transparente Vergabe analog den EU-Vorgaben zu gewährleisten.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Wiggensbach dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages. **Stichtag der Antragsberechtigung bzw. der Vergabekriterien ist der Beschluss des Marktgemeinderates über die Vergabe.** Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die Antragsvoraussetzungen erfüllt.

- c) Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind diejenigen Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Wiggensbach erhalten haben.
- d) Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine „angemessene Wohnung“ für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen; dies bedeutet, dass bei einer Hausimmobilie eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.

Kriterium für eine „angemessene Wohnung“ ist die Wohnfläche, die als Schonvermögen nach § 13 Abs. 3 SGB II anrechnungsfrei bleibt. Dabei hat das Bundessozialgericht mit Urteil vom 07.11.2006 folgende Richtwerte für die Größe der Eigentumswohnung bzw. Eigenheims festgelegt:

Eigentumswohnung:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	80 m ²
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m ²
Eigenheim:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	90 m ²
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m ²

Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

- e) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist zwei Wochen nach Zuschlag vorzulegen. Die Höhe wird gesondert festgelegt.

II.

Bewerbung - Punktekatalog - Reihung

Auf den Bewerbungsformularen ist anzugeben, ob die Bewerbung für ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus abgegeben wird.

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle auswählen darf.

Bei Bewerbungen auf Doppelhäuser werden in der ersten Auswahlrunde nur Bietergemeinschaften gewertet. Dabei dürfen die Bietergemeinschaften mit der jeweils höheren Punktzahl sich vor der Bietergemeinschaft mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle aussuchen. In der zweiten Auswahlrunde werden die Bewerbungen berücksichtigt, die sich nur auf jeweils ein Doppelhaus beziehen. Dabei wird eine Liste erstellt, die anschließend den Betroffenen zur Verfügung gestellt wird, um sich einen Doppelhaus-Partner zu suchen.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unabhängig davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog:

1.1 Ortsansässigkeit

1.1.1

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Wiggensbach innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragene Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt).

je vollen zwei Jahren Hauptwohnsitz werden 5 Punkte für die Dauer von max. 10 Jahren vergeben = **maximal 25 Punkte**

1.1.2

Früherer Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Wiggensbach innerhalb der letzten 25 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragene Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt) unter der Voraussetzung, dass die Verlagerung des Wohnsitzes für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung erfolgt ist und die Rückkehr durch die weiterhin bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge angestrebt wird.

Begründung: Der über den 5-Jahres-Zeitraum hinausgehende Betrachtungszeitraum („frühere Wohnzeiten“) dient insbesondere dazu, um eine anhaltende Verwurzelung zur örtlichen Gemeinschaft zu berücksichtigen. Diese Verwurzelung wird dann berücksichtigt, wenn Bewerber für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung den Wohnsitz verlagern und nach Abschluss des Studiums oder Ausbildung wieder zum ursprünglichen Wohnort zurückkehren möchten. Wichtige Indizien in diesen Fällen sind die noch bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge (beispielsweise durch den Kontakt zu Eltern, Verwandten und Nachbarschaft im Ort). Um den örtlichen Bezug zu konkretisieren, wird ein früherer Wohnsitz nur berücksichtigt, wenn nach Abschluss eines Studiums bzw. einer Ausbildung nicht mehr als fünf Jahre (Berufsorientierungszeit bzw. Startphase in einem Beruf) vergangen sind.

je vollen zwei Jahren eines früheren Hauptwohnsitzes werden 5 Punkte für die Dauer von max. 10 Jahren vergeben = **maximal 25 Punkte**

1.1.3

Die Summe von berücksichtigungsfähigen Punkten nach Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2 wird auf **max. 25 Punkte** begrenzt.

1.2 Hauptberuf in Wiggensbach bzw. der Region

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in Wiggensbach bzw. der Region, d.h. nicht weiter als 10 km Luftlinie von Wiggensbach entfernt (maßgeblich ist die Entfernungsmessung ab dem Rathaus Wiggensbach, Marktplatz 3) seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mind. 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

Begründung: Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sowie mit Blick auf die zahlreichen Arbeitsplätze im Nahbereich von Wiggensbach werden die Nahpendler gegenüber Arbeitnehmern mit einem weiten Arbeitsweg priorisiert.

je vollem Jahr Hauptberuf wird 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren unmittelbar vor der Antragstellung vergeben = **maximal 5 Punkte**

1.3 Ehrenamtliche Tätigkeit

Besonderes Wirken für die Allgemeinheit in Wiggensbach, z.B. besondere ehrenamtliche Verdienste in gemeindlichen Vereinen oder in anderen öffentlichen Funktionen (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)-partnern werden alle Engagements beider Personen bis zur Maximalpunktzahl berücksichtigt).

Grundsätzlich gilt, dass ein ehrenamtliches Wirken in den nachstehenden Funktionen nur dann vorliegt, wenn das Engagement nicht oder nicht mehr als in Höhe der Ehrenamtspauschale vergütet wird.

maximal 20 Punkte

Darunter fallen:

- Aktives Feuerwehrmitglied: 10 Punkte
- Aktives BRK-Mitglied: 10 Punkte
- Vorstandsmitglied in einem Verein (1. Vorsitzender / 2. Vorsitzender / Schriftführer / Kassier): 10 Punkte
- Vorsitzende und Stellvertreter in kirchlichen Gremien sowie Kirchenpfleger: 10 Punkte
- Jugendleiter, Trainer und Übungsleiter in Sportvereinen: 5 Punkte
- Jugendleiter, Dirigenten, Chorleiter, Regisseure und Aktive Mitglieder in Kulturvereinen, insbesondere im Musik- und Trachtenverein: 5 Punkte
- Mitglied des Gemeinderates: 5 Punkte
- Bücherei-Team: 5 Punkte
- Schulweghelfer: 5 Punkte
- Elternbeiräte in Schule / Kita: 5 Punkte
- Überdurchschnittliches Engagement in der Nachbarschaftshilfe: 5 Punkte
- Sonstige Jugendleiter oder Betreuer (z.B. Ministranten-Ausflug): 5 Punkte

1.4 Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind bis zur Volljährigkeit, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- | | |
|---|-----------|
| ➤ Noch nicht geborene Kinder, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird | 15 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr | 15 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 12. Lebensjahr | 10 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr | 5 Punkte |

maximal 30 Punkte

1.5 Familienstand des Antragstellers

Der Antragsteller ist verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.

5 Punkte

1.6 Behinderung oder Pflegegrad

eines Antragsstellers oder eines derzeit und künftig dauerhaft zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (bei Erbringung der jeweils erforderlichen Nachweise)

- | | | |
|-------------------------|---------|-----------|
| a) Grad der Behinderung | ab 80 % | 5 Punkte |
| | ab 90 % | 10 Punkte |
| | 100 % | 15 Punkte |

b) Pflege Angehöriger ab Pflegegrad 3

5 Punkte

maximal 15 Punkte

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter sechs Jahren vorweist,
- 2.2 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter zwölf Jahren vorweist,
- 2.3 die höhere Punktzahl beim Ehrenamt vorweist
- 2.4 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe zwei Monate reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus diesem Vergabeverfahren aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum in den Neubaugebieten „Westenried-Süd“ und „Westenried-Ost“ in der Gemeinde Wiggensbach“ in allen Teilen verbindlich an.

III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages 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 abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

1. Bau- und Nutzungsverpflichtungen

Der Käufer hat den Bauplatz innerhalb von drei Jahren ab heute mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen. Käufer darf das Vertragsgrundstück vor bezugsfertiger Bebauung weder ganz noch teilweise veräußern, im Erbbaurecht vergeben oder einem Dritten am Grundstück eine eigentümerähnliche Stellung verschaffen.

Der Käufer verpflichtet sich, eine dennoch etwa beabsichtigte vorzeitige Weitergabe des Bauplatzes unverzüglich der Gemeinde unter Angabe des vorgesehenen Erwerbers und Kaufpreises schriftlich mitzuteilen.

Der Käufer hat in dem zu errichtenden Gebäude mindestens für die Dauer von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit den Hauptwohnung als Haupt- und Dauerwohnsitz (= Mittelpunkt der Lebensführung) selbst zu gründen und die Hauptwohnung des Gebäudes selbst zu nutzen oder durch Ehegatten, Lebenspartner, Verwandte in gerader Linie nutzen zu lassen

2. Wiederkaufsrecht

Der Verkäufer behält sich am Vertragsbesitz das Wiederkaufsrecht nach §§ 456 ff BGB für jeden Fall vor, in dem einer der Verpflichtungen nicht nachgekommen oder zuwidergehandelt wird. Das Wiederkaufsrecht erlischt fünf Jahre nach Bezugsfertigkeit der Hauptwohnung.

3. Schneeräumung

Im Interesse wirtschaftlicher und reibungsloser Schneeräumung muss bei jeder Umzäunung des Baugrundstücks zur Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsgrund ein Mindestabstand von 50cm eingehalten werden. Ferner ist die Gemeinde berechtigt im Zuge der Schneeräumung öffentlicher Verkehrsflächen den dort gefallenen Schnee in die angrenzenden Grundstücke zu schleudern und entschädigungslos dort liegen zu lassen. Die Ausübung dieses Rechtes kann anderen Schneeräumern überlassen werden.

4. Duldungspflichten

Der Käufer hat Geräusch- und Geruchseinwirkungen auf den Kaufbesitz entschädigungslos zu dulden, die sich aus herkömmlicher Nutzung in der Nähe liegender Grünlandflächen (z.B. Ernten, Kuhglocken, Düngungen usw. oder heute vorhandener sowie geplanter anderer Anlagen) ergeben.

5. Ver- und Entsorgungsleitungsrechte

Soweit im Grundstück oder durch dieses Ver- und/oder Entsorgungsanlagen im weitesten Sinn jetzt oder künftig verlegt werden oder verlegt sind oder andere grenzüberschreitende Anlagen (z.B. Dachüberstände) entstehen, die anderen Grundstücken Versorgungsträgern bzw. der Gemeinde dienen, hat der Käufer solche Anlagen entschädigungslos zu dulden.

6. Straßenböschungen

Die Gemeinde darf den Vertragsbesitz unentgeltlich zur Anlage und Unterhaltung von Straßenböschungen benutzen.

7. Bauplatzpflege

Der Käufer hat ab sofort für die Pflege des Bauplatzes zu sorgen, soweit sich aus nichts anderes ergibt.

8. Sichtfläche

Soweit der Bebauungsplan für den Bauplatz des Käufers einen Sichtwinkel ausweist, ist die davon betroffene Fläche von allen sichtbehindernden Bepflanzungen und Anlagen freizuhalten.

9. Erweiterung des Baugebietes

Der Käufer weiß, dass eine spätere Erweiterung des Baugebietes nicht ausgeschlossen ist.

10. Weitere Verpflichtungen

Der Käufer übernimmt gegenüber der Gemeinde folgende weitere Verpflichtungen:

a) Soweit für das Baugebiet ein Grünordnungsplan besteht oder aufgestellt wird oder im Bebauungsplan ein Pflanzgebot enthalten ist, hat der Käufer diese Festsetzungen zu beachten. Er hat die für sein Grundstück vorgesehenen Bepflanzungen anzulegen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Bei der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur heimische Gehölze/Pflanzen (Sträucher, Hecken) verwendet werden.

- b) Der Bauherr hat den Anschluss der Hausentwässerung der Gemeinde rechtzeitig anzuzeigen. Erst nach Abnahme der Hausentwässerung durch die Gemeinde oder deren Beauftragten darf der Rohrgraben verfüllt werden.
- c) Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straße abgeleitet werden. Der Bauherr hat für ordnungsgemäße Entwässerungsanlagen zu sorgen (Regenrinne und Zuleitung in den Regenwasser-Kanal)
- d) Das Dachabwasser ist in unterirdischen Regenauffangbecken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4 cbm für das gesamte Baugrundstück teilweise zurückzuhalten und darf nur als Überlaufwasser der Kanalisation zugeführt werden. Das zurückgehaltene Wasser kann als Brauchwasser für den Garten genutzt werden.
- e) Für den Anschluss an das elektrische Versorgungsnetz der Allgäuer Überlandwerk GmbH sind kleine Anschlusseinheiten (z.B. Anschlusssäulen bzw. Kabelverteiler) auf dem Grundstück zu dulden.
- f) Soweit sich Straßenbeleuchtungsanlagen auf dem Grundstück befinden werden, sind diese zu dulden.

IV. Schlussbestimmungen

Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. Feb. 2022 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien zur Bauplatzvergabe treten gleichzeitig außer Kraft.

Wiggensbach, den 15. Feb. 2022

Thomas Eigstler
Erster Bürgermeister