Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Amtzell
Entwickelt, beraten und beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Amtzell in der öffentlichen Sitzung vom 20. September 2021

Präambel

Grundsätzliches

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde Amtzell im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob und inwieweit Bauland an Private vergeben wird. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindeeigener Grundstücke.

Grundsätzlich können Baugrundstücke der Gemeinde auf verschiedene Arten an Interessenten vergeben werden:

1. Vergabe nach erzielten Punkten im Bewerbungsverfahren auf der Grundlage von Bauplatzvergabekriterien
2. Vergabe nach Höchstpreis
3. Vergabe nach der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der Bewerbungen
4. Vergabe nach Losentscheid unter den innerhalb einer bestimmten Frist eingegangenen Bewerbungen

Der Regelfall der Vergabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Amtzell ist die Vergabe nach erzielten Punkten im Bewerbungsverfahren auf der Grundlage von Bauplatzvergabekriterien (Nr. 1). In diesem Fall kommen die nachfolgenden Bauplatzvergabekriterien zur Anwendung.

Sofern Baugrundstücke nach Höchstpreis, nach der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der Bewerbungen oder nach Losentscheid unter den innerhalb einer bestimmten Frist eingegangenen Bewerbungen vergeben werden sollen (Nr. 2 bis Nr. 4), werden diese besonderen Vergabeverfahren und die davon umfassten Grundstücke vom Gemeinderat der Gemeinde Amtzell gesondert bestimmt und die besondere Vergabeform öffentlich bekanntgemacht. In diesem Fall finden diese Bauplatzvergabekriterien keine Anwendung.

Vergabe von Baugrundstücken auf der Grundlage von Bauplatzvergabekriterien

Die Vergabe von Baugrundstücken auf der Grundlage von Bauplatzvergabekriterien erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung. Um dabei ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell die untenstehenden Bauplatzvergabekriterien in öffentlicher Sitzung entwickelt, beraten und beschlossen. Sie haben zum Ziel, einerseits der sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtung gegenüber den Bürgern der Gemeinde Amtzell nachzukommen und andererseits auch Zuzug zu ermöglichen, ohne dabei die Belange der Gemeinde und des Allgemeinwohles aus den Augen zu verlieren.

Im Rahmen der Bauplatzvergabekriterien werden die familiäre und soziale Situation der Bewerber sowie deren Bezug zur Gemeinde bewertet. Eine Bewertung der finanziellen Verhältnisse der Bewerber findet nicht statt und ist auch nicht erforderlich, da die von der Gemeinde Amtzell zur Verfügung gestellten Baugrundstücke nicht vergünstigt abgegeben werden.

Voraussetzung für die Zuteilung von Baugrundstücken nach diesen Bauplatzvergabekriterien ist, dass der oder die Bewerber das zu errichtende Gebäude direkt nach Fertigstellung selbst bewohnen wird bzw. werden und bislang noch keinen Bauplatz von der Gemeinde erworben hat oder haben. Dies gilt auch dann, wenn nur einer von mehreren gemeinschaftlichen Bewerbern in der Vergangenheit bereits ein Baugrundstück von der Gemeinde erworben hat.

Grundsätzlich sollen die gemeindeeigenen Baugrundstücke außerdem vorrangig denjenigen zur Verfügung stehen, die nicht selbst im Besitz einer Immobilie oder einer Wohnung sind und somit von der angespannten Marktlage am stärksten betroffen sind.

Bewertung der familiären und sozialen Situation

Die Gemeinde Amtzell versteht sich mit vielfältigen Angeboten im sozialen Bereich als familienfreundliche Gemeinde. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist eine Grundvoraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Aufgrund des demographischen Wandels bleibt aber nur eine Gemeinde mit Familien und Kindern, die hier aufwachsen, zur Schule gehen und Vereine besuchen, zukunftsfähig. Junge Familien mit Kindern haben es andererseits oft schwer, einen geeigneten Bauplatz oder eine geeignete Immobilie zu finden. Daher können nach den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien Familien mit kindergeldberechtigten Kindern, die mit Hauptwohnsitz im gleichen Haushalt leben, in Abhängigkeit von der Zahl und dem Alter der Kinder bis zu 36 Punkte erhalten – unabhängig von ihrem derzeitigen Wohnort.

Durch den Bau von barrierefreien Wohnhäusern wird es erleichtert oder gar erst ermöglicht, dass behinderte oder pflegebedürftige Personen dauerhaft in ihrer Familie leben können. Bewerber, die in dem neu zu errichtenden Wohnhaus dauerhaft einen pflegebedürftigen oder behinderten Angehörigen in ihren Haushalt aufnehmen, erhalten aus sozialen Gründen daher zusätzlich bis zu 5 Punkte.

Um dem auch in der Region spürbaren Wohnungsmangel entgegenzuwirken, begrüßt die Gemeinde die Schaffung von neuem Wohnraum. Soll das auf dem Baugrundstück zu bauende Gebäude nicht nur eine Wohnung umfassen, sondern im Rahmen der Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplans mehrere selbständig nutzbare Wohneinheiten, so werden hierfür – unabhängig von der Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten – 5 weitere Punkte vergeben.

Die Gemeinde möchte gerade Bewerbern, die noch kein Wohneigentum haben, zur Förderung des Wohnungsbaus die Möglichkeit geben, ein Eigenheim zu errichten. Ihnen werden daher 10 Punkte gutgeschrieben.

Neben dem erstmaligen Wunsch, ein Eigenheim zu errichten, können aber auch bestimmte Lebenssituationen oder -entwicklungen, wie beispielsweise ein notwendig werdender Umzug, der Wunsch nach einem kleineren, altersgerechten Wohnhaus oder die Rückkehr in die frühere Heimat, der Grund für Interesse an einem Bauplatz sein. Die Gemeinde bewertet jedoch die Bedürftigkeit nach dem Erwerb eines Baugrundstücks für Personen, die bereits Eigentümer einer Wohnung oder gar eines Hauses sind, niedriger als für Personen, die noch kein Wohneigentum haben. Daher werden bei bestehendem Wohneigentum in Form einer Wohnung keine Punkte gewährt, bei bestehendem Wohneigentum in Form eines Hauses werden sogar 10 Punkte abgezogen. Wird jedoch bei der Bewerbung um ein Baugrundstück eidesstattlich versichert, dass die Absicht besteht, bereits bestehendes Wohneigentum innerhalb von sechs Monaten nach Bezug des neu zu errichtenden Wohnhauses zu verkaufen, erhalten die Bewerber die Punktezahl von 10 entsprechend der Wertung für Bewerber ohne bestehendes Immobilien- oder Wohneigentum.

Aus den Aspekten, die in die Bewertung der familiären und sozialen Situation einfließen, können so maximal 56 von insgesamt 100 Punkten gesammelt werden.

Bewertung des Bezugs zur Gemeinde

Die Gemeinde ist in Erfüllung ihrer kommunalen Aufgaben vorrangig den eigenen Einwohnern gegenüber verpflichtet. Deswegen werden an Bewerber, die Ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben oder in früheren Jahren hatten, bis zu 25 Punkte vergeben, und zwar für jedes volle Jahr 5 Punkte.

Bewerber, die in der Gemeinde bzw. im interkommunalen Gewerbegebiet „Geiselharz-Schauwies“ nicht nur geringfügig oder kurzfristig beschäftigt oder selbständig sind, erhalten hierfür bis zu 15 Punkte. Für dieses Kriterium werden für jedes volle Jahr 3 Punkte zugeteilt.

Die unterschiedliche Bewertung zwischen dem Wohnsitz und dem Arbeitsort ergibt sich daraus, dass in der Regel der Wohnort auch der Ort ist, an dem sich Menschen zeitlich überwiegend aufhalten, in vorhandene soziale Strukturen einfügen und so zum gesellschaftlichen Zusammenhalt beitragen. Dies wird im Zusammenhang mit der Vergabe von Baugrundstücken höher bewertet als eine berufliche Tätigkeit in der Gemeinde oder im interkommunalen Gewerbe-

gebiet „Geiselharz-Schauwies“. Mit einem Verhältnis von 5:3 erscheint aus Sicht des Gemeinderats ein Verhältnis gefunden, das jedoch nicht nur den Wohnort, sondern auch den Beitrag zur wirtschaftlichen Wertschöpfung angemessen berücksichtigt, der durch einen Bewerber mit einer beruflichen Tätigkeit am Ort geleistet wird.

Die örtlichen Vereine und Organisationen tragen deutlich zum gesellschaftlichen, kulturellen und sportlichen Leben in der Gemeinde bei. Zu einem gewissen, aber insgesamt eher untergeordneten Maß wird daher in den Vergabekriterien auch das ehrenamtliche Engagement der Bewerber in der Gemeinde mit bis zu 4 möglichen Punkten gewürdigt. Dem ehrenamtlichen Engagement in einem örtlichen Verein ist ein solches Engagement außerhalb eines örtlichen Vereins, jedoch mit vergleichbarer Wirkung in der Gemeinde (etwa Feuerwehr, DRK, Kirchen) gleichgestellt.

Aus den Aspekten, die in die Bewertung des Bezugs zur Gemeinde einfließen, können so maximal 44 von insgesamt 100 Punkten gesammelt werden.

Bewertung der finanziellen Verhältnisse

Die Nutzung des zu errichtenden Hauses durch die Antragsteller selbst ist bei Abgabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Grundvoraussetzung für den Grunderwerb und hat deshalb keine Auswirkungen auf die Punktevergabe.

Bauplätze, die nach diesen Kriterien vergeben werden, werden von der Gemeinde nicht vergünstigt abgegeben. Die Einkommens- und Vermögenssituation der Bewerber wird deshalb von der Gemeinde nicht geprüft und hat keine Auswirkungen auf die Punktevergabe.

Die finanziellen Verhältnisse der Bewerber fließen in die Punktevergabe nach den Vergabekriterien nicht mit ein.

Zusammenfassung und weitere Bestimmungen

Nach diesen Bauplatzvergabekriterien werden bis zu 100 Punkte vergeben.

Bewerben sich zwei oder mehrere Personen gemeinsam um ein Baugrundstück, so findet keine Addition der jeweiligen Punktezahl der einzelnen Bewerber bei den einzelnen Unterkriterien statt. Es wird jedoch die jeweils höchste Punktezahl der einzelnen Bewerber bei den einzelnen Unterkriterien in die Gesamtbewertung einbezogen.

Der Bewerber mit der höchsten Punktezahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

Bei Punktegleichheit von zwei oder mehreren Bewerbungen entscheidet das Los über die Reihenfolge der Bewerbungen.

Als Stichtag zur Berechnung von zeitlichen Fristen gilt der Tag der Bauplatzvergabe durch den Gemeinderat.

Wird ein Bewerber innerhalb eines Jahres das erworbene Grundstück wieder zurückgeben, kann ein Nachrücker aus dem vorhandenen Bewerbungspool dieses Grundstück erwerben. Nach Ablauf eines Jahres wird der Bauplatz neu ausgeschrieben.

HAUPTKRITERIUM Unterkriterien und Abstufungen	Punkte	maximal möglich

FAMILIÄRE UND SOZIALE SITUATION

1. Zahl der Kinder **Angerechnet werden nur Kinder, die mit Hauptwohnsitz im Haushalt wohnen und für die Kindergeld bezogen wird.**		
a) Punkte für das erste Kind einer Familie, - wenn es noch unter 18 Jahren alt ist - wenn es schon 18 Jahre oder älter ist Paare, die ungewollt kinderlos bleiben, können freiwillig ein entsprechendes ärztliches Attest vorlegen und erhalten dann ebenfalls die Punktezahl von 12 entsprechend der Wertung für das erste Kind einer Familie im Alter von unter 18 Jahren.	12 6	**12**
b) Punkte für jedes weitere Kind einer Familie, - wenn es noch unter 18 Jahren alt ist - wenn es schon 18 Jahre oder älter ist **Maximal drei weitere Kinder werden gewertet.**	8 4	**24**

2. Pflegebedürftigkeit und Behinderung von Angehörigen		
a) Mindestens ein pflegebedürftiger Angehöriger mit Pflegegrad 1 oder höher wohnt dauerhaft im eigenen Haushalt und wird auch in dem zu errichtenden Haus dauerhaft im gemeinsamen Haushalt wohnen. Bei dieser Person handelt es sich um - ein pflegebedürftiges Kind - einen pflegebedürftigen Ehegatten bzw. Elternteil	3 2	**3**
b) Mindestens ein Familienmitglied ist dauerhaft behindert und hat einen Schwerbehindertenausweis mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mehr als 50 und einem oder mehreren der folgenden Merkmale: aG, G, H, Bl, TBl, Gl	2	**2**

3. Zusätzlicher Wohnraum		
Das auf dem Baugrundstück zu bauende Gebäude umfasst nicht nur eine Wohnung, sondern im Rahmen der Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplans mehrere selbständig nutzbare Wohneinheiten (z.B. Vermietung oder Mehrgenerationen-Wohnen).	5	**5**

4. Bestehendes Immobilieneigentum **Bei der Bewertung von Immobilieneigentum wird nicht berücksichtigt, ob dieses selbst bewohnt wird oder vermietet ist.**		
a) Der/die Bewerber haben kein bestehendes Immobilien- oder Wohneigentum. b) Der/die Bewerber haben bestehendes Wohneigentum in Form einer Wohnung. c) Der/die Bewerber haben bestehendes Wohneigentum in Form eines Hauses. Wird bei der Bewerbung um einen Bauplatz eidesstattlich versichert, dass die Absicht besteht, bereits bestehendes Wohneigentum innerhalb von sechs Monaten nach Bezug des neu zu errichtenden Wohnhauses zu verkaufen, erhalten der/die Bewerber die Punktezahl von 10 entsprechend der Wertung für Bewerber ohne bestehendes Immobilien- oder Wohneigentum.	10 0 - 10	**10**

Maximal mögliche Punktezahl aus dem Hauptkriterium „Familiäre und soziale Situation“		**56**

HAUPTKRITERIUM Unterkriterien und Abstufungen	Punkte	maximal möglich

BEZUG ZUR GEMEINDE

5. Wohnsitz in der Gemeinde Amtzell		
Wohnt ein Bewerber ausweislich des gemeindlichen Melderegisters aktuell mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Amtzell oder hat er bereits früher mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Amtzell gewohnt, werden für die in der Gemeinde verbrachte „Lebenswohnzeit“ Punkte vergeben. Die Punktzahl für jedes vollendete Jahr mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde beträgt **Maximal fünf vollendete Jahre werden gewertet.** **Geben zwei Personen gemeinschaftlich eine Bewerbung ab, so wird nur die längere Lebenswohnzeit einer Person in der Gemeinde berücksichtigt.**	5	**25**

6. Arbeitsverhältnis in der Gemeinde Amtzell bzw. im interkommunalen Gewerbegebiet „Geiselharz-Schauwies“		
Mindestens einer der Bewerber hat ein bestehendes Arbeitsverhältnis in der Gemeinde Amtzell bzw. im interkommunalen Gewerbegebiet „Geiselharz-Schauwies“ oder ist dort aktuell selbständig tätig. Nicht berücksichtigt werden geringfügige und kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse. Die Punktzahl für jedes vollendete Jahr des Arbeitsverhältnisses bzw. der Selbständigkeit beträgt **Maximal fünf vollendete Jahre werden gewertet.** **Geben zwei Personen gemeinschaftlich eine Bewerbung ab, so wird nur die Beschäftigungsdauer der Person berücksichtigt, deren Arbeitsverhältnis bzw. Selbständigkeit in der Gemeinde Amtzell bzw. im interkommunalen Gewerbegebiet „Geiselharz-Schauwies“ zum Zeitpunkt der Bewerbung länger ununterbrochen besteht.**	3	**15**

7. Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde		
a) Mindestens einer der Bewerber ist bereits seit mindestens einem Jahr aktives Mitglied eines örtlichen Vereins mit der Maßgabe, dass dieses Engagement in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden kann.	2	
b) Mindestens einer der Bewerber hat darüber hinaus herausragende, d.h. besonders verantwortungsvolle oder öffentlichkeitswirksame Funktion in einem örtlichen Verein.	2	**4**
Dem ehrenamtlichen Engagement in einem örtlichen Verein ist ein solches Engagement außerhalb eines örtlichen Vereins, jedoch mit vergleichbarer Wirkung in der Gemeinde (etwa Feuerwehr, DRK, Kirchen), gleichgestellt.		

Maximal mögliche Punktezahl aus dem Hauptkriterium „Bezug zur Gemeinde“		44

HAUPTKRITERIUM Unterkriterien und Abstufungen	Punkte	maximal möglich

FINANZIELLE VERHÄLTNISSE

8. Beabsichtigte Nutzung des zu errichtenden Hauses		
Die Nutzung des zu errichtenden Hauses durch die Antragsteller selbst ist bei Abgabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Grundvoraussetzung für den Grunderwerb und hat deshalb keine Auswirkungen auf die Punktevergabe.		**0**

9. Einkommens- und Vermögenssituation		
Die Baugrundstücke, die über diese Bauplatzvergabekriterien zugeteilt werden, werden von der Gemeinde nicht vergünstigt abgegeben. Die Einkommens- und Vermögenssituation der Bewerber wird deshalb von der Gemeinde nicht geprüft und hat keine Auswirkungen auf die Punktevergabe.		**0**

Maximal mögliche Punktezahl aus dem Hauptkriterium „Finanzielle Verhältnisse“		**0**

Maximal mögliche Punktezahl aus dem Hauptkriterium „Familiäre und soziale Situation“		**56**
Maximal mögliche Punktezahl aus dem Hauptkriterium „Bezug zur Gemeinde“		**44**
Maximal mögliche Punktezahl aus dem Hauptkriterium „Finanzielle Verhältnisse“		**0**

Maximal mögliche Punktezahl insgesamt		**100**