

Polch, 25. April 2023

Stadt Polch
Stadtbürgermeister Klasen
Marktplatz 2
56751 Polch

**Antrag auf Beratung und Beschlussfassung über eine Richtlinie zur Vergabe
gemeindeeigener Bauplätze**

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Klasen,

um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Richtlinien zur Bauplatzvergabe. Das Neubaugebiet „Am St. Georgenbach“ befindet sich derzeit im Entstehungsprozess. Aus unserer Sicht sollten sich die städtischen Gremien bereits jetzt intensiv mit einer Vermarktung der Bauplätze beschäftigen. Anbei erhalten Sie einen Richtlinienentwurf meiner Fraktion, welcher sich grundsätzlich an dem sog. Ulmer Vergabemodell orientiert. Verwaltungsseitig sollte zudem geprüft werden, ob man sich zur Gestaltung des Prozesses in digitaler Form einer entsprechenden Software bedient (z.B. „Baupilot“ o.ä.).

Darüber hinaus sollten wir in den Gremien wieder über eine „Kinderkomponente“ beim Erwerb von gemeindeeigenen Baugrundstücken diskutieren (so wie im Baugebiet „Im Kleegarten“ bereits erfolgt). Wir regen diesbezüglich an, dass pro Kind 5,00 € / m² Nachlass zu dem von der Stadt Polch noch festzulegenden Grundstückskaufpreis gewährt werden. Der maximale Nachlass sollte sich auf 15,00 € / m² beschränken. Als Kinder gelten alle Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

Unter Bezugnahme auf einen ähnlich lautenden Antrag meiner Fraktion vom 06. Oktober 2019, beantragen wir somit folgendes:

- 1) Die Schaffung einer Richtlinie zur Bauplatzvergabe gemeindeeigener Bauplätze der Stadt Polch.
- 2) Die Gewährung einer Kinderkomponente beim Erwerb gemeindeeigener Bauplätze.

Wir bitten darum, die v. g. Themen in der kommenden Ausschuss- und Stadtratssitzung zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Gino Gilles

Fraktionsvorsitzender

Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen

Richtlinie zur Bauplatzvergabe gemeindeeigener Bauplätze der Stadt Polch

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Der Stadtrat der Stadt Polch regelt mit dieser Richtlinie das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Richtlinie (Vergabekriterien) hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerkultur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Die zum Verkauf bestimmten Baugrundstücke werden im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Maifeld, auf der Homepage der Verbandsgemeinde Maifeld und auf der Homepage der Stadt Polch ausgeschrieben.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessenten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld melden und sich auf eine unverbindliche Interessentenliste eintragen lassen. Dieser Personenkreis wird mit Beginn der Ausschreibung informiert, mit der Bitte sich innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern, ob weiterhin Kaufinteresse besteht.
3. Interessenten haben bis zu dem von der Stadt Polch festgesetzten Stichtag die Möglichkeit, sich mittels des Bewerberfragebogens (siehe Anlage) zu bewerben. Sie willigen hierbei ein, dass neben der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld auch der Haupt-, Bau- und Planungsausschuss und der Stadtrat der Stadt Polch über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt (EU-Datenschutzgrundverordnung). Die Bewerberfragebögen können per Post oder per E-Mail an die Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld verschickt werden.

§ 3

Antragsteller / Bewerber

1. Ein oder zwei volljährige, geschäftsfähige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner anschließend auch Käufer sein. Steigt ein Antragssteller bis zum Kaufvertrag als Vertragspartner aus, so findet eine Neubewertung des Bewerberfragebogens statt.
2. Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl erzielt.
3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
5. Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, sowie Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
6. Bewerber welche Eigentümer eines auf der Gemarkung Polch bebaubaren, aber nicht bebauten Grundstücks oder eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks sind, sind von der Vergabe ausgeschlossen.

§ 4

Bewerbungsprozess

1. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt sie anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerbungen.

2. Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl erhält das Erstauswahlrecht bezogen auf alle möglichen Baugrundstücke. Die Bewerbung mit der zweithöchsten Punktzahl kann sodann jedes Baugrundstück außer dem des Erstplatzierten auswählen usw. Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.
3. Der Stadtrat der Stadt Polch entscheidet entsprechend der von der Verwaltung vorgelegten Liste in nichtöffentlicher Sitzung abschließend. Nach diesem Beschluss ist die Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld ermächtigt, die entsprechenden Kaufverträge für die Stadt Polch vorzubereiten und abzuschließen.
4. Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber, ohne weitere Beratung und Beschlussfassung im Stadtrat, auf der Bewerberliste nach. Sie werden dann entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.
5. Können auch nach der Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine erneute Ausschreibung. Hierbei gelten die Regelungen dieser Vergabekriterien.

§ 5

Ausschlussgründe

1. Bewerber, die bis zur Vergabeentscheidung des Stadtrats der Stadt Polch keine pauschale Finanzierungsbestätigung einer Bank / einer Institution für das Baugrundstück vorlegen können, werden nicht berücksichtigt. Sofern der Erwerb des Baugrundstücks ganz oder teilweise aus eigenen Mitteln finanziert wird, ist alternativ oder ergänzend ein entsprechender Eigenkapitalnachweis (z.B. Kontoauszug o. ä.) zu erbringen.
2. Bewerber welche falsche oder unvollständige Angaben machen, werden nicht berücksichtigt. Bei unvollständigen Angaben ist den Bewerbern eine angemessene Frist zur Nachreichung der fehlenden Angaben einzuräumen.

3. Die in Abs. 1 und 2 genannten Fälle werden nicht in die Bewerberliste zur Vorlage an den Stadtrat der Stadt Polch aufgenommen.

§ 6

Sonstige Bestimmungen

1. Die Vergabe bzw. der Verkauf erfolgen nur, wenn sich der Bewerber im Kaufvertrag verpflichtet, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Rohbau zu beginnen und innerhalb eines weiteren Jahres das Gebäude bezugsfertig zu erstellen. Eine Verlängerung steht im Ermessen der Stadt und ist möglich, sofern Umstände eintreten welche vom Käufer nicht zu vertreten sind. Insofern zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch keine gesicherte Erschließung des Bauvorhabens vorliegen sollte, so beginnt die v. g. Frist erst ab der gesicherten Erschließung zu laufen. Die Feststellung der „gesicherten Erschließung“ erfolgt durch Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld.
2. Zugunsten der Stadt Polch wird in Abt. II des Grundbuchs eine Dienstbarkeit eingetragen werden. Der Käufer räumt hierbei der Stadt Polch das Recht zum Rückkauf des Vertragsgrundstücks ein. Dieses wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und wird ausgeübt, wenn der Käufer oder sein Erbe:
 - a.) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
 - b.) auf dem erworbenen Grundstück nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Rohbau begonnen hat und nicht innerhalb eines weiteren Jahres das Gebäude bezugsfertig erstellt hat bzw.
 - c.) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Bei der Ausübung des Rückkaufsrechts gilt als Rückkaufspreis für das Grundstück ohne Aufbauten der vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück abzüglich der für die Stadt Polch durch den Rückkauf anfallenden Grunderwerbssteuer. Bei bereits vorhandenen Aufbauten ist ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück zu erstellendes Gutachten für beide Parteien bindend. Die Gutachterkosten fallen nicht zu Lasten der Stadt Polch.

3. Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind nach Fertigstellung (Datum der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz ist maßgebend) mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Selbstnutzung). Eine Teilvermietung, z.B. einer der Hauptwohnfläche untergeordneten Einliegerwohnung des Gebäudes zu Wohnzwecken, ist zulässig (vgl. Regelung im Bebauungsplan). Im Fall einer Ehescheidung gilt die Selbstnutzung auch beim Verbleib eines Ehepartners in dem errichteten Wohngebäude.

Bei Nichteinhaltung der v. g. Verpflichtungen (Ziffer 3) wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 50 €/m² fällig. Dies wird im Kaufvertrag vertraglich abgesichert.

Polch, den

Bewerberfragebogen

Als Stadt Polch gelten in diesem Bewerberfragebogen neben Polch auch Ruitsch,
Kaan und Nettesürsch

Ortsbezug:

Wohnsitz:

1.) Aktueller Wohnsitz:

Seit wieviel Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber/in unterbrechungsfrei
Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in der Stadt Polch?

(Es werden maximal 10 volle Hauptwohnsitzjahre gewertet)

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Jahre	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	Unter 2 Jahre	0	
	Ab 2 – 5 Jahre	10	
	Ab 5 – 8 Jahre	15	
	Ab 8 – 10 Jahre	20	

Als Nachweis ist ein Auszug aus dem Melderegister beizufügen.

2.) Ehemaliger Wohnsitz:

Sollten Sie unter Punkt 1.) Aktueller Wohnsitz, weniger als 2 Jahre ausgewählt haben, können Sie Punkte erhalten, wenn Sie zuvor in der Stadt Polch Ihren Hauptwohnsitz hatten und diesen zwischenzeitlich z.B. wegen Studium usw. verlassen haben.

Ich habe zuvor in der Stadt Polch gelebt:

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Jahre	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	Unter 2 Jahre	0	
	Ab 2 – 5 Jahre	10	
	Ab 5 – 8 Jahre	15	
	Ab 8 – 10 Jahre	20	

Mögliche Gesamtpunktzahl Wohnsitz = 20 Punkte

Als Nachweis ist ein Auszug aus dem Melderegister beizufügen.

Arbeitsstelle

1.) Unselbständiges Beschäftigungsverhältnis:

Seit wie vielen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber/in bis zum Stichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz in der Stadt Polch? (Sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis von mindestens einer halben Vollzeitstelle).

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Jahre	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	0 Jahre	0	
	bis 3 Jahre	5	
	bis 4 Jahre	10	
	bis 5 Jahre	15	
	länger als 5 Jahre	20	

2.) Selbständige Tätigkeit

Seit wie vielen Jahren bestreiten Sie oder Ihr Mitbewerber/in Ihren Lebensunterhalt zu mindestens 80% aus einer selbständigen Tätigkeit in der Stadt Polch? Als selbständig im Sinne dieser Regelung gilt, wer durch das Einkommen der Selbständigkeit z.B. als Unternehmer, Freiberufler usw. seinen Lebensunterhalt bis zu 80% selbst bestreitet.

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Jahre	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	0 Jahre	0	
	bis 3 Jahre	5	
	bis 4 Jahre	10	
	bis 5 Jahre	15	
	länger als 5 Jahre	20	

Zu Ziff. 1 und 2 ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

Mögliche Gesamtpunktzahl Arbeitsstelle = 20 Punkte

Ehrenamt

Sind Sie oder Ihr/e Mitbewerber/in in einem aktiven Ehrenamt im Vorstand oder als Übungsleiter/in innerhalb eines eingetragenen Vereins, einer gemeinnützigen Organisation oder einer anerkannten Religionsgemeinschaft in der Stadt Polch tätig? Die bloße (reine) Zugehörigkeit reicht nicht aus.

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Jahre	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	nein	0	
	mind. 1 Jahre	5	
	2 Jahre	10	
	3 Jahre	15	
	4 Jahre und länger	20	

Es ist ein Nachweis durch den entsprechenden Verein oder die entsprechende Institution beizufügen.

Mögliche Gesamtpunktzahl Ehrenamt = 20 Punkte

Mögliche Gesamtpunktzahl Ortsbezug = 60 Punkte (50%)

Sozialkriterien:

Familienstand und Kinder

1.) Benennen Sie Ihre aktuelle familiäre Situation:

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Familienstand	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	Alleinstehend	10	
	Alleinerziehend	10	
	Mit Partner/in erziehend	20	
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft	20	

Mögliche Gesamtpunktzahl Familienstand = 20 Punkte

2.) Werden Eltern und/oder sonstige Angehörige der Bewerber dauerhaft im Haushalt leben und das Haus dauerhaft mitbewohnen?

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Mitbewohner	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	Kein Elternteil/kein sonstiger Angehöriger	0	
	mind. ein Elternteil/sonstiger Angehörige	10	

Angehörige im Sinne dieses Bewerbungsbogens sind Verwandte und Verschwägte in gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister, Personen die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

Mögliche Gesamtpunktzahl Mitbewohner = 10 Punkte

3.) Wie viele Kinder im Alter zwischen 0 bis 18 Jahre leben dauerhaft in Ihrem Haushalt

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Familienstand	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	Keine Kinder	0	
	1 Kind	5	
	2 Kinder	10	
	3 Kinder	15	
	4 Kinder und mehr	20	

Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche (Vorlage Mutterpass), Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu versorgen, berücksichtigt.

Mögliche Gesamtpunktzahl Kinder = 20 Punkte

Pflege und Behinderungsgrade

Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers/Bewerberin bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 75% vor?

Zutreffendes hier per Kreuz markieren	Pflege/Schwerbehinderung	Punktzahl	Zu wertende Punktzahl (wird durch die Verwaltung eingetragen)
	Keine	0	
	Liegt bei 1 Person vor	5	
	Liegt bei 2 Personen und mehr vor	10	

Bei Schwerbehinderung und Pflege ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

Mögliche Gesamtpunktzahl Pflege/Behinderung = 10 Punkte

Mögliche Gesamtpunktzahl Sozialkriterien = 60 Punkte (50%)

Insgesamt erreichte Gesamtpunktzahl aller Kriterien:

--

Derzeitige Meldeadresse und Kontaktdaten:

Name:

Vorname:

Straße:

Wohnort:

Telefon/Mobil:

E-Mailadresse:

Eigenerklärung:

Mit meiner Unterschrift versichere(n) ich (wir) die Richtigkeit der o. g. Angaben und bin/sind mir/uns über die Konsequenzen falscher Angaben nach der Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen vom bewusst. Insbesondere versichere(n) ich (wir), dass eine Antragsberechtigung vorliegt (vgl. § 3 Ziffern 4, 5 und 6 der v. g. Richtlinie) und ich (wir) alle Bestimmungen der Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen vom anerkenne (n).

Datum

Unterschrift

Ausschreibung Bauplätze

Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Maifeld, auf der Homepage der
Verbandsgemeinde Maifeld und auf der Homepage der Stadt Polch

Die Stadt Polch schreibt die nachfolgenden Bauplätze aus:

- 1.)
- 2.)
- 3.)
- 4.)

Jeder Bauplatz kostet einheitlich € / m² zuzüglich der Hausanschlusskosten. Die Vergabe erfolgt nach den folgenden Bauplatzvergabekriterien.

Bewerbungen um einen oder mehrere Bauplätze sind bis spätestens schriftlich bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld:

Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld
z. Hd. Herrn
Thomas Häuser
Marktplatz
56751 Polch

Oder per Mail an: Thomas.Haeuser@maifeld.de einzureichen.

Die Zuteilung erfolgt nicht nach der Reihenfolge des Eingangs, sondern ausschließlich nach dem Punktesystem der Bauplatzvergabekriterien.

Man kann sich auf einen bestimmten oder auf mehrere Bauplätze bewerben. Die Vergabe erfolgt jeweils an den Bewerber/in mit der höchsten Punktzahl. Bei gleicher Punktzahl bestimmt das Los.

Der Abgabeterminist ein Ausschlusstermin, d.h. später eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Die Vergabe erfolgt durch den Stadtrat Polch in der nichtöffentlichen Sitzung am
Sofern ein Losverfahren erforderlich wird, erfolgt dies nach dem 4-Augen Prinzip in der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld und wird schriftlich dokumentiert.