

Gemeinde Utersum

Kriterien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (Vergabekriterien) vom 03.08.2023

Präambel:

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 19.05.2022 folgende Kriterien für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser beschlossen. Die Vergabekriterien hat die Gemeinde zuletzt durch Beschluss vom 03.08.2023 geändert. Diese Kriterien sind gemäß dem vorgenannten Beschluss ab dem Tag der Beschlussfassung bei der Vergabe von Baugrundstücken für den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ausnahmslos zugrunde zu legen.

Inhaltsübersicht:

1. Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele	1
2. Vergabegrundsätze	2
3. Bewerbungsverfahren	2
4. Bewertungskriterien	3
5. Vergabeverfahren	4
6. Vergabekriterien	4
7. Erbbaupacht	6
8. Schlussbestimmungen	6

1. Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Kriterien setzen einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Selbstgenutzte Eigenheime sind in diesem Fall Einzel- und Doppelhäuser. Innerhalb dieses Rahmens entscheidet die Gemeinde über die Vergabe von Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser. Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Bauvorhaben (keine Einzel- oder Doppelhäuser) bleiben hiervon unberührt. Unberührt bleibt auch das Recht der Gemeinde, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von diesen Vergabekriterien Baugrundstücke zu vergeben.
- (2) Durch die Vergabe von Baugrundstücken sollen weiten Kreisen der ortsansässigen Bevölkerung Wohnbauland zum Zwecke der Bildung von Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde verfolgt damit vorrangig das städtebauliche Ziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,

insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, zu berücksichtigen und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

2. Vergabegrundsätze

- (1) Die Gemeinde Utersum verfügt in der Regel über eine geringe Anzahl an Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäusern. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken regelmäßig das Angebot übersteigt. Die Möglichkeiten, neue Grundstücke für den Wohnungsbau auszuweisen, sind zudem begrenzt. Um eine nachvollziehbare, transparente und diskriminierungsfreie Vergabe der wenigen Baugrundstücke sicherzustellen, werden gemeindliche Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser zukünftig ausnahmslos nach diesen Kriterien vergeben.
- (2) Nach den Raumordnungsplänen des Landes Schleswig-Holstein zählt die Gemeinde Utersum nicht zu den Gemeinden mit Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Gemäß den Zielen der Landesplanung ist die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde auf die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs auszurichten. Die zur Vergabe stehenden Baugrundstücke sollen daher vorrangig der Deckung des örtlichen Wohnungseigenbedarfs dienen. Bei der Vergabe von Baugrundstücken wird daher der örtliche Bezug der Bauwilligen zur Gemeinde Utersum besonders berücksichtigt.
- (3) Gemäß dem Regionalplan 2002 soll der Wohnungsneubau den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken. Er darf im Einzelnen erst realisiert werden, wenn jeweils sichergestellt ist, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen (Z 2, S. 50). Demgemäß kommt der langfristigen Sicherung von Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung eine besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund des Engpasses bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen werden Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zur langfristigen Sicherung des Dauerwohnraums für die einheimische Bevölkerung ausschließlich in Erbbaupacht vergeben.

3. Bewerbungsverfahren

- (1) Das Bewerbungsverfahren beginnt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bewerbungszeitraumes. Der Bewerbungszeitraum endet nach 40 Tagen ab dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung. Der Bewerbungszeitraum wird wie folgt öffentlich bekannt gemacht: Durch Aushang im Aushangkasten der Gemeinde und durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Föhr-Amrum.
- (2) Alle interessierten Bauwilligen können sich innerhalb des Bewerbungszeitraumes schriftlich (per E-Mail oder Brief) um ein Baugrundstück bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeinde bzw. vom Amt Föhr-Amrum schriftlich bestätigt.
- (3) Bauwillige, die Ihr Interesse an einem Baugrundstück bereits vor dem Bewerbungsverfahren gegenüber der Gemeinde bekundet haben, werden (sofern Kontaktdaten vorliegen) von der Gemeinde schriftlich (per E-Mail oder Brief) über den Beginn des Bewerbungsverfahrens informiert.
- (4) Die Bewerbung erfolgt durch Übersendung eines hierfür vorgesehenen Bewerbungsbogens. Der Bewerbungsbogen ist bei der Gemeinde bzw. beim Amt Föhr-Amrum erhältlich und kann auf der Internetseite des Amtes Föhr-Amrum heruntergeladen werden. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich innerhalb des Bewerbungszeit-

raumes um ein Baugrundstück zu bewerben. Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

- (5) Der ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen ist innerhalb des bekanntgegebenen Bewerbungszeitraumes digital an das Amt Föhr-Amrum zu übersenden, die E-Mailadresse wird in der Bekanntmachung angegeben, oder als ausgedrucktes Exemplar beim Amt Föhr-Amrum, Hafenstr. 23, 25938 Wyk auf Föhr einzureichen. Die in dem Bewerbungsbogen geforderten Nachweise sind erst nach Aufforderung oder nach der Einladung zum Vergabetermin einzureichen. Die Bewerber haben Änderungen ihrer persönlichen Verhältnisse umgehend schriftlich mitzuteilen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten des Bewerbers.
- (6) Für alle Bewerber sollen die gleichen Voraussetzungen gelten. Daher werden Bewerbungen, die nach Ablauf des festgelegten Bewerbungszeitraumes beim Amt Föhr-Amrum eingehen, nicht berücksichtigt. Die eingereichten Unterlagen werden zurückgesendet. Entscheidend für die Fristwahrung ist das Eingangsdatum bzw. der Eingangsstempel des Amtes Föhr-Amrum auf der Bewerbung. Bewerbungen mit einem Eingangsdatum einen Tag nach Ende des Bewerbungszeitraumes gelten als fristgerecht eingereicht. Endet der Bewerbungszeitraum an einem Freitag, Samstag oder Sonntag gelten Bewerbungen mit einem Eingangsdatum des darauffolgenden Montages bzw. Werktages als fristgerecht eingereicht.
- (7) Für die Beurteilung der persönlichen Verhältnisse sind grundsätzlich die Angaben im Bewerbungsbogen maßgebend. Es besteht daher die Verpflichtung, im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäße Angaben zu machen. Bewerber, die nachweislich unrichtige Angaben machen, werden aus dem Vergabeverfahren ausgeschlossen.

4. Bewerbungskriterien

- (1) Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Juristische Personen (z. B. Immobilienfirmen oder Bauträger) sind vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
- (2) Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist durch die sich bewerbende Person sicherzustellen. Auf Verlangen der Gemeinde ist durch eine Finanzierungszusage darzulegen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben fristgerecht realisiert werden kann.
- (3) Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung mit einer Fläche von 80 m² und mehr sind, können nicht am Vergabeverfahren teilnehmen. Gleiches gilt für Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstückes auf dem baurechtlich ein Wohngebäude errichtet werden könnte.
- (4) Des Weiteren werden Bewerbungen von Personen nicht berücksichtigt, dessen Eltern, Ehepartner, eingetragener Lebenspartner oder Partner in eheähnlicher Gemeinschaft Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstückes sind bzw. ist, auf dem baurechtlich ein Wohngebäude errichtet werden könnte. Hierbei wird eine Grundstücksgröße von 600 m² zugrunde gelegt, d. h. ein Grundstück mit einer Größe von 1.200 m² wird beispielsweise als zwei potenzielle Baugrundstücke gewertet.

- (5) Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft kann nur eine Bewerbung abgegeben werden. Es sind die Angaben der Person zugrunde zu legen, der eine höhere Gesamtpunktzahl zuzuordnen ist.

5. Vergabeverfahren

- (1) Anhand der Angaben in dem Bewerbungsbogen wird die Gesamtpunktzahl der einzelnen Bewerber gemäß den hier festgelegten Vergabekriterien ermittelt. Die Ermittlung der Gesamtpunktzahl erfolgt durch das Amt Föhr-Amrum. Mittels der Gesamtpunktzahl werden die Bewerbungen in eine Reihenfolge geordnet. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Eingangsdatum der Erstbewerbung über die Reihenfolge dieser Bewerber.
- (2) Zur Vergabe der Baugrundstücke werden in der ermittelten Reihenfolge aufsteigend ebenso viele Bewerber wie Baugrundstücke zu vergeben sind zu einem Vergabetermin eingeladen. Der Vergabetermin findet in der Regel im Rahmen einer Sitzung der Gemeindeversammlung statt. ~~Bei dem Vergabetermin werden die zu vergebenden Baugrundstücke unter den ausgewählten Bewerbern im Losverfahren vergeben.~~ Bei dem Vergabetermin werden die zu vergebenden Baugrundstücke unter den ausgewählten Bewerbern vergeben. Die Reihenfolge der Auswahl der Baugrundstücke erfolgt nach der Reihenfolge, die sich aus der Ermittlung der Gesamtpunktzahl ergibt, d. h. der Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl hat die erste Wahl, der Bewerber mit der zweithöchsten Gesamtpunktzahl hat die zweite Wahl usw. Die Bewerber legen sich in dem Vergabetermin entsprechend auf ein Baugrundstück fest.
- (3) Mit der Einladung zum Vergabetermin werden die Bewerber gebeten, die erforderlichen und im Bewerbungsbogen angegebenen Nachweise innerhalb von 14 Tagen beim Amt Föhr-Amrum einzureichen. Können keine Nachweise vorgelegt werden, wird die Bewerbung aus dem Vergabeverfahren ausgeschlossen und der in der Reihenfolge folgende Bewerber zu dem Vergabetermin eingeladen.
- (4) Die Bewerber haben sich innerhalb von 10 Tagen nach dem Vergabetermin verbindlich zu erklären, ob sie das ihnen zugesprochenen Baugrundstück annehmen. Äußert sich ein Bewerber binnen der gesetzten Frist nicht, so wird dies als Absage gewertet. Nach Ablauf dieser Frist verfällt die Bewerbung und das Baugrundstück kann an andere Bewerber vergeben werden.

6. Vergabekriterien

Folgende Kriterien werden mit Punkten bewertet:

1.	Wohnort	
1.1	Der Bewerber ist seit mindestens 5 Jahren Einwohner der Gemeinde Utersum oder war bereits für mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Utersum wohnhaft.	3 Punkte
1.2	Der Bewerber wohnt derzeit in der Gemeinde Utersum, erfüllt aber nicht die unter 1.1 genannten Kriterien.	2 Punkte
1.3	Der Bewerber hat seinen Wohnsitz in einer der Inselgemeinden.	1 Punkt

2.	Arbeitsort	
2.1	Der sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz des Bewerbers ist in der Gemeinde Utersum, bei Selbständigen der Geschäftssitz.	3 Punkte
2.2	Der sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz des Bewerbers ist auf der Insel Föhr, bei Selbständigen der Geschäftssitz.	2 Punkte
3.	Berücksichtigung junger Bewerber	
3.1	Junge Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften oder Alleinerziehende (40. Lebensjahr von keiner Person vollendet).	2 Punkte
4.	Persönlichen Bezug	
4.1	Mindestens ein Elternteil mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Utersum.	2 Punkt
4.2	Verwandtschaft maximal zweiten Grades mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Utersum.	1 Punkt
5.	Kinder Kinder, die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und auch künftig mit dem Bewerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen gemeinsamen Kindern gleichgestellt. Eine bestehende Schwangerschaft kann bei Vorlage eines ärztlichen Attestes berücksichtigt werden.	
5.1	Kinder 0 bis 10 Jahre, je Kind	4 Punkte
5.2	Kinder 10 bis 17 Jahre, je Kind	3 Punkte
5.3	Kinder 18 bis 25 Jahre, je Kind	1 Punkt
6.	Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen Familienmitglieder, die im gemeinsamen Haushalt leben und die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen, werden wie folgt berücksichtigt. Es werden nur die Antragssteller bzw. deren Kinder oder Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen.	
6.1	Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenechts oder Sozialgesetzbuches IX) mit einem Grad der Behinderung von 70 % oder mehr, sowie pflegebedürftige Familienmitglieder bei einer Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3.	4 Punkte
7.	Einkommen	
7.1	Ein Bruttogesamteinkommen vor Abzug pro Haushalt unter 80.000,00 € im Jahr.	2 Punkte
8.	Ehrenamt	
8.1	Freiwillige Tätigkeiten des Bewerbers in der Freiwilligen Feuerwehr Utersum seit mehr als einem Jahr.	2 Punkte

7. Erbbaupacht

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet innerhalb von 2 Jahren ab dem Tag der Vertragsunterzeichnung ein Wohngebäude und etwaige Nebenanlagen auf eigene Kosten und in Übereinstimmung mit den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften fertigzustellen und binnen eines Jahres ab Vertragsunterzeichnung bei der Bauaufsichtsbehörde einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
- (2) Den Bewerbern wird eine festgelegte schriftliche Frist von höchstens 4 Wochen eingeräumt, um eine Aussage zum Erbbaurecht des angebotenen Grundstücks zu treffen. Äußert sich ein Bewerber binnen der gesetzten Frist nicht, so wird dies als Absage gewertet. Das Baugrundstück wird dann anderen Bewerbern angeboten.
- (3) Der Erbbaurechtsvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 2 Monate nach der Grundstückszusage. Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages innerhalb der o. g. Frist nicht zustande, wird das betreffende Baugrundstück neu vergeben.
- (4) Die Wohnungen sind ausschließlich für Dauerwohnzwecke mit erstem Wohnsitz zu nutzen. Die erste Wohnung ist mit erstem Wohnsitz durch den Erbbauberechtigten und seine Familie zu nutzen.

8. Schlussbestimmungen

- (1) Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus den Vergabekriterien nicht abgeleitet werden. Ein Rechtsanspruch auf ein Baugrundstück bei Erfüllung der Vergabekriterien besteht nicht.
- (2) Insbesondere Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde Utersum nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung von Baugrundstücken eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Das gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus dem Verschulden der Gemeinde Utersum ergibt.

Utersum, den

.....

Die Bürgermeisterin