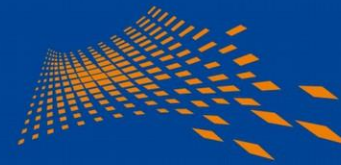


# Zukunftsweisendes Erschließungsmanagement für eine kommunale Entwicklung nach Maß



**badenova**KONZEPT

*Kommunale Entwicklung nach Maß*



Ein Unternehmen der Sparkassen Freiburg-Nördlicher Breisgau  
Kinzigtal · Lörrach-Rheinfelden · Markgräflerland · Offenburg/  
Ortenau · Staufen-Breisach · Wiesental und der badenova

**Gemeinde Berghaupten  
Baugebiet „Am Bettacker III“  
Öffentliche Sitzung  
Entwurf Vergaberichtlinien**



**26. Juli 2021**



- Ausgangssituation
- Zieldefinition
- Rechtlicher Rahmen
- EU-konforme Anwendung bei Einheimischenmodellen
- Zielsetzung vs. Leitlinien
- Zweistufiges Verfahren
- Schritt 1: Prüfung der Antragsberechtigung
- Schritt 2: Punktebasierte Wertung der Auswahlkriterien
- Pflichten des Antragstellers und Hinderungsgründe
- Ablauf Bewerbungsverfahren
- Separates Verfahren: Vergabe nach Höchstgebot
- Fragen

- Nachfrage nach Bauland ist in der Gemeinde Berghaupten größer als das Angebot → Erforderlichkeit einer Auswahlentscheidung, welche Bewerber zum Zuge kommen.
  
- Instrument der Auswahlentscheidung: Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen.

- **Ziel: Bewerber, welche in der Gemeinde Berghaupten wohnen oder arbeiten sollen bei der Vergabe vorrangig berücksichtigt werden.**
- Konflikt mit EU-Rechtsprechung: Eine reine Anknüpfung an die Ortsansässigkeit ist nicht zulässig.



- Die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“ sind anzuwenden.  
(Europäische Kommission, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Bayerische Staatsregierung)

### Verstoß gegen EU-Recht bei Bevorzugung der ortsansässigen Bevölkerung?



- Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission
- BauGB Novelle 2017: Neufassung von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB: „...der Erwerb angemessenen Wohnraums durch **einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung**“ (bisher „des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“).

## 1. Voraussetzungen für die Antragsberechtigung

➤ Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen:

- Max. **Vermögen** in Höhe des Grundstückswertes
- **Einkommen**sobergrenze (Gesamtbetrag der Einkünfte)
- → **Kein Einheimischenmodell für „Reiche“**



## 2. Auswahlkriterien mit punktebasierter Gewichtung

- Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sowie ggf. Ehrenamt
  - Zeitdauer und Ehrenamt (Ortsbezug) höchstens 50% der Gesamtpunktzahl
  
- Soziale Kriterien wie Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung

- Im Folgenden wird die Vorgehensweise der Umsetzung der Leitlinie bei der Vergabe von Bauplätzen dargestellt.
- Gleichzeitig soll diskutiert werden, inwieweit die Leitlinie und die sich daraus ergebende Vorgehensweise für die Gemeinde Berghaupten anwendbar ist, sodass
  - die Zielsetzungen der Gemeinde Berghaupten (Umsetzung „Einheimischenmodell“) sowie
  - Rechtssicherheit

bei der Vergabe von Bauplätzen gewährleistet werden können.



## Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

**Schritt 1:** Prüfung der Antragsberechtigung

**Schritt 2:** Punktebasierte Wertung von Auswahlkriterien

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Berghaupten
<b>1.1 Vermögen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.</li><li>• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Kommune sein.</li><li>• Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Kommune wird als Vermögen angerechnet.</li></ul>	<p><b>1.1</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Prüfung der Vermögensobergrenze, da Prüfung rechtlich nicht abschließend möglich.</li><li>• Der/ die Bewerber dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung sein.</li></ul> <p><b><u>Ausnahmen:</u></b> Das bestehende Wohneigentum gewährleistet keine angemessenen Wohnverhältnisse:</p> <p>→ bisheriges Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familiengröße</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohneigentum zu klein, wobei eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> für einen 4-Personen-Haushalt zzgl. 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person für angemessen gilt. (Nachweis Wohnflächenberechnung)</li><li>- Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (nicht jedes Kind hat ein eigenes Zimmer). (Nachweis Wohnungsschnitt)</li></ul> <p>→ Neubau aufgrund einer Behinderung eines Haushaltsmitglieds notwendig (Nachweis Schwerbehindertenausweis)</p>

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Berghaupten
<b>1.2 Einkommen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen höchstens einen Gesamtbetrag der Einkünfte in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der betreffenden Kommune erzielen (Höhe des Betrages auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes).</li><li>• Sollte das durchschnittliche Jahreseinkommen in der betreffenden Kommune 51.000,00 €/ Person überschreiten, gilt für einen Bewerber die Obergrenze von 51.000,00 €. Bei zwei Bewerbern verdoppelt sich der Betrag.</li><li>• Für jedes unterhaltspflichtige Kind wird ein Betrag von 7.000,00 € hinzugerechnet. Der Betrag orientiert sich an der Höhe des steuerlichen Kinderfreibetrages und wird steuerlich regelmäßig angepasst.</li><li>• Als Nachweis dieser Angaben dient der Steuerbescheid des/ der Bewerbers/ Bewerber. Alternativ kann auch die Gewinn- und Verlustrechnung als Nachweis der Einkommenslage dienen.</li></ul>	<b>1.2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemäß den Leitlinien wird die Prüfung des Einkommens (Gesamtbetrag der Einkünfte) vorgenommen. Der jährliche, durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte nach der Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2017 beträgt für die Gemeinde Berghaupten 39.522 Euro (aktuellste vorhandene Statistik).</li><li>• Aufgrund der überholten Statistik und aus Vereinfachungsgründen sollen generell folgende Einkommensgrenzen gelten:<ul style="list-style-type: none"><li>- maximales Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte*) in Höhe von 51.000 EUR oder von 102.000 EUR, wenn der Erwerb durch ein Paar erfolgt.</li><li>- zur Obergrenze ist jeweils ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind (auch für ungeborene Kinder, wenn der Nachweis der 12. Schwangerschaftswoche erbracht wird) hinzuzurechnen. Als Stichtag gilt das Datum des Bewerbungsendes.</li></ul></li></ul> <p>* Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Bewerbung (Einkommenssteuerbescheid 2020, 2019, 2018). Sofern der Bescheid 2020 noch nicht vorliegt, sind die Bescheide 2019, 2018 und 2017 einzureichen. Liegt auch der Bescheid 2019 noch nicht vor, ist eine Bestätigung des Steuerberaters bzgl. des voraussichtlichen Gesamtbetrages der zu erwartenden Einkünfte 2019 vorzulegen.</p>

- 1. **Vermögens**obergrenze/ Eigentum an einem bebauten oder bebaubaren Grundstück bzw. an einer Eigentumswohnung
- 2. **Einkommen**obergrenze/ Gesamtbetrag der Einkünfte

Nur wenn alle Voraussetzungen kumulativ vorliegen, ist/ sind der/ die Bewerber **antragsberechtigt** für einen Bauplatz und die Bewerbung wird im **2. Schritt** nach den Vergaberichtlinien

- **Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen**
- **Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien**
- **Ortsbezugskriterien**

ausgewertet.

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Berghaupten
<b>2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Je niedriger das Vermögen und Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte), desto gerechtfertigter die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher die zu erreichende Punktzahl. → je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen (siehe Schritt 1 – Prüfung der Antragsberechtigung) unterschritten werden, desto mehr Punkte.</li></ul> <p>→ <b>ACHTUNG:</b> Die Baufinanzierung muss möglich sein!</p>	<b>2.1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Berücksichtigung Bedürftigkeit nach Einkommen bei Punktgleichheit: Wenn zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Gesamtpunktzahl erreichen, soll zunächst die Bewerbung mit dem geringsten Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) eine Bauplatzzuteilung erhalten.</li><li>• Damit gewährleistet wird, dass auch bei geringerem Einkommen die Baufinanzierung gesichert ist, wird von allen Bewerbern eine Bankbestätigung über den maximalen Finanzierungsrahmen mit den Bewerbungsunterlagen angefordert.</li><li>• Im Rahmen des Bewerberfragebogens behält sich die badenovaKONZEPT vor, eine Kopie der Selbstauskunft, welche vom Bewerber zur Finanzierungsprüfung bei der Bank einzureichen ist, anzufordern (beinhaltet u. a. Angaben zu Vermögen). Die Zustimmung des Bewerbers wird im Bewerberfragebogen eingeholt. Wenn zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Gesamtpunktzahl und das gleiche Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) erreichen, soll die Bewerbung mit dem geringsten Vermögen (gemäß Bankselbstauskunft) eine Bauplatzzuteilung erhalten.</li></ul> <p>→ Zeitaufwand für Bewerber muss bei Festlegung Bewerbungsfrist berücksichtigt werden: Vorschlag Bewerbungsfrist 8 – 12 Wochen</p>

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Berghaupten	
<p><b>2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien</b></p> <p><b>2.2.1 Im Haushalt lebende, minderjährige Kinder</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hier können Punkte für soziale Kriterien nach individuellen Kriterien und Merkmalen vergeben werden.</li> <li>• In der Regel für im Haushalt lebende minderjährige Kinder, für eine Schwerbehinderung oder einen Pflegegrad eines im Haushalt lebenden Familienmitgliedes.</li> </ul>	<p><b>2.2.1</b> Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder (Nachweis Geburtsurkunde); Ungeborene Kinder werden ab der 12. Schwangerschaftswoche (Stichtag Zeitpunkt des Bewerbungsendes/ Nachweis durch Gynäkologen/ Mutterpass) berücksichtigt.</p>	<p><b>24 Punkte</b></p> <p><b>12 Punkte</b></p> <p><b>6 Punkte</b></p>
		<p>2.2.1.1 für 3 und mehr Kinder</p> <p>2.2.1.2 für 2 Kinder</p> <p>2.2.1.3 für 1 Kind</p>	<p><b>24 Punkte</b></p> <p><b>12 Punkte</b></p> <p><b>6 Punkte</b></p>

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Berghaupten
<p><b>2.2.2 Schwerbehinderung/ Pflegebedürftigkeit</b></p>		<p><b>2.2.2</b> Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/ er ist/ sind mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder 50 % schwerbehindert (Nachweis Schwerbehindertenausweis/Bescheinigung Pflegegrad)</p> <p style="text-align: right;"><b>10 Punkte</b></p>
<p><b>2.2.3 Mitgliedschaft Rettungsorganisationen</b></p>		<p><b>2.2.3.1</b> Antragsteller ist aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä) (Nachweis Bescheinigung der Rettungsorganisation)</p> <p>bis 3 Jahre <span style="float: right;"><b>6 Punkte</b></span> mehr als 3 Jahre <span style="float: right;"><b>9 Punkte</b></span></p> <p><b>2.2.3.2</b> Der Mitantragsteller (Ehegatte/ Partner ist aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä) (Nachweis Bescheinigung der Rettungsorganisation)</p> <p>bis 3 Jahre <span style="float: right;"><b>6 Punkte</b></span> mehr als 3 Jahre <span style="float: right;"><b>9 Punkte</b></span></p> <p><i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.</i></p> <p><b>Maximale Punktezahl für die Ziffern 2.2.1 bis 2.2.3.2 insgesamt: <span style="float: right;"><b>52 Punkte</b></span></b></p>

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Berghaupten										
<p><b>2.3 Ortsbezugs-kriterien</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes, des früheren Erstwohnsitzes oder Aufnahme der Erwerbstätigkeit in der betreffenden Kommune.</li> <li>• Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann nicht zu einer höheren Punktzahl führen.</li> <li>• Die Ausübung eines Ehrenamtes im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.</li> <li>• Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen max. 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben.</li> </ul>											
<p><b>2.3.1 Erstwohnsitz/ Betrieb/ Arbeitsplatz</b></p>		<p><b>2.3.1.1</b> Pro vollem Jahr seit Begründung des Erstwohnsitzes/ früheren Erstwohnsitzes oder Betriebes/ Arbeitsplatzes in Berghaupten (pro Bewerbung) (Nachweis Wohnsitz: Prüfung durch Gemeinde, Nachweis Arbeitgeber: Kopie Lohnabrechnung oder Bestätigung Arbeitgeber)</p> <table data-bbox="1232 1232 1792 1396"> <tr> <td>bis 1 Jahr</td> <td><b>3 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>bis 2 Jahre</td> <td><b>6 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>bis 3 Jahre</td> <td><b>9 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>bis 4 Jahre</td> <td><b>12 Punkte</b></td> </tr> <tr> <td>bis 5 Jahre und länger</td> <td><b>24 Punkte</b></td> </tr> </table>	bis 1 Jahr	<b>3 Punkte</b>	bis 2 Jahre	<b>6 Punkte</b>	bis 3 Jahre	<b>9 Punkte</b>	bis 4 Jahre	<b>12 Punkte</b>	bis 5 Jahre und länger	<b>24 Punkte</b>
bis 1 Jahr	<b>3 Punkte</b>											
bis 2 Jahre	<b>6 Punkte</b>											
bis 3 Jahre	<b>9 Punkte</b>											
bis 4 Jahre	<b>12 Punkte</b>											
bis 5 Jahre und länger	<b>24 Punkte</b>											



	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Berghaupten
<p><b>2.3.2 Ehrenamtliches Engagement</b></p>		<p>2.3.2.1 Antragsteller ist aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Berghaupten (z. B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement) (Nachweis Bescheinigung der gemeinnützigen Organisation)</p> <p>bis 3 Jahre <b>3 Punkte</b> mehr als 3 Jahre <b>9 Punkte</b></p> <p>2.3.2.2 Der Mitantragsteller (Ehegatte/ Partner) ist aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation innerhalb der Gemeinde Berghaupten (z. B. Gruppenleitung, Vorstandsarbeit o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement) (Nachweis Bescheinigung der gemeinnützigen Organisation)</p> <p>bis 3 Jahre <b>3 Punkte</b> mehr als 3 Jahre <b>9 Punkte</b></p> <p><b>Maximale Punktezahl für die Ziffern 2.3.1 bis 2.3.2.2 insgesamt: 42 Punkte</b></p>

*Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.*

- Maximale Gesamtpunktezahl pro Bewerbung **93 Punkte**.
- Maximale Punktzahl für die Punkte 2.3.1 bis 2.3.2  
**42 Punkte (entspricht weniger als 50 % der Gesamtpunktzahl)**
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.
- Bewerbungen und Nachweise zu Bewerbungen, welche nach Ende der Bewerbungsfrist eingehen, können nicht gewertet werden.

- Der Antragsteller muss alle Angaben mit ausreichenden Nachweisen belegen und die Richtigkeit seiner Angaben bestätigen.
- Die im Bewerberfragebogen angeforderten Nachweise sowie die Bestätigung über den möglichen Finanzierungsrahmen müssen vom Antragsteller bis zum Ende der Bewerbungsfrist eingereicht werden. Angaben in der Bewerbung, zu welchen innerhalb der Bewerbungsfrist keine Nachweise eingereicht werden, finden keine Berücksichtigung in der Bewertung.
- Antragsteller, deren Bewerbung falsche Angaben enthalten oder Antragsteller, welche im Bewerbungszeitraum keine Bestätigung über den möglichen Finanzierungsrahmen einreichen, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
- Zustimmung der Antragsteller, dass die Gemeinde Berghaupten die Einwohnermeldedaten und andere bei der Gemeinde vorliegende Daten prüfen darf wird im Bewerberfragebogen eingeholt.
- Die badenovaKONZEPT behält sich vor, eine Kopie der Bankselbstauskunft, welche zur Finanzierungsprüfung durch den Antragsteller ausgefüllt wird, beim Antragsteller anzufordern und holt die Zustimmung des Antragstellers im Bewerberfragebogen ein.

- Information an die Interessenten zum Vermarktungsbeginn über den Ablauf des Bewerbungsverfahrens
- Information in der örtlichen Presse
- Die Bewerber geben in der Bewerbung drei Wunschbauplätze an.
- Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl bekommt seinen Wunschbauplatz Nr. 1 zugeteilt, .....
- Sind bei Bewerbern nach Durchführung der punktebasierten Wertung alle Voraussetzungen gleich, ist die Bewerbung mit dem geringsten nachgewiesenen Einkommen vorrangig zu berücksichtigen.
- Sind bei Bewerbern nach Durchführung der punktebasierten Wertung alle Voraussetzungen sowie das Einkommen gleich, ist die Bewerbung mit dem geringsten nachgewiesenen Vermögen zu berücksichtigen.
- Sind bei Bewerbern alle oben genannten Voraussetzungen gleich, entscheidet das Los.
- Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktezahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (wenn möglich mit ähnlicher Größe) zugeteilt.

- Um Personen, welche im Rahmen der vorliegenden Richtlinien nicht antragsberechtigt sind eine Chance auf eine Bauplatzzuteilung zu ermöglichen und im Baugebiet eine **gute, soziale Durchmischung** zu erreichen, schlägt die Verwaltung und badenovaKONZEPT vor, einzelne Bauplätze **nach Höchstgebot** zu vergeben.
- Vorschlag Verwaltung und badenovaKONZEPT: **6 von 26 Bauplätzen** sollen in einem **separaten Verfahren nach Höchstgebot** vergeben werden
- Die ausgewählten Bauplätze sollen **mittlerer Art und Güte** entsprechen
- Die Lage der auszuwählenden Bauplätze soll im Baugebiet **gleichmäßig verteilt** sein
- Es sollen sowohl **Bauplätze zur Errichtung von Einzelhäuser** als auch **Bauplätze zur Errichtung von Doppelhaushälften** berücksichtigt werden

# Entwurf Vergaberichtlinien für die Gemeinde Berghaupten separates Verfahren: Vergabe einzelner Bauplätze nach Höchstgebot



Vorschlag Auswahl 6 Bauplätze, welche nach Höchstgebot vergeben werden sollen (H)

