Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Sternenfels

Präambel

Die Gemeinde Sternenfels setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v. a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind.

Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene hervorragende Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Sternenfels. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

Die Gemeinde Sternenfels verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die vorranginge Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Sternenfels gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Sternenfels bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Die örtliche Gemeinschaft der Gemeinde Sternenfels wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Leitlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich zum Beispiel als aktives Mitglied in einem ortsansässigen Verein oder einer Rettungsorganisation engagieren, besonders berücksichtigt werden.

Diese Bauplatzvergabeleitlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbst genutzte Eigenheime in der Gemeinde Sternenfels. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergabeleitlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Vergabe des Baulands erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Sternenfels setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Sternenfels die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

§ 1 Verkauf von Bauplatzgrundstücken, Vergabegrundsätze

(1) Die Gemeinde Sternenfels verkauft Wohnbaugrundstücke sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Die Eröffnung des Vergabeverfahrens wird in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat beschlossen. Der Beschluss wird ortsüblich bekanntgemacht und muss folgende Kriterien enthalten:

1. Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke,
2. Bewerbungsfrist und
3. Bezeichnung der Dienststelle bzw. elektronische Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

(2) Kaufinteressenten, die sich bisher für einen Bauplatz interessiert haben und auf einer unverbindlichen Anfrageliste/Warteliste stehen, werden mit Eröffnung des Verfahrens persönlich angeschrieben mit der Bitte um Nachricht, ob weiterhin ein Kaufinteresse besteht.

(3) Der Verkauf von Wohnbaugrundstücken erfolgt grundsätzlich nur an Kaufinteressenten aus dem Kreis derer, die sich bis zum Ende der von der Gemeinde gesetzten Ausschreibungsfrist verbindlich auf einen Wohnbauplatz beworben haben.

(4) Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Wohnbaugrundstück ein selbst genutztes Eigenheim bauen wollen. Bauträger, Firmen, die Gebäude für dritte erstellen, Makler und vergleichbare Berufsgruppen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

(5) Jeder Bewerber kann sich für höchstens drei unterschiedliche Wohnbaugrundstücke bewerben, welche entsprechend mit einer Priorisierung von „1“ bis „3“ zu versehen sind.

(6) Der Gemeinderat beschließt im Rahmen seiner Zuständigkeit auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Kaufgrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über die Zuteilung findet in nichtöffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten öffentlich bestätigt.

(7) Mit dem Kauf eines Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bzw. mit Bebaubarkeit des Baugrundstücks ein bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten. Eine Weiterveräußerung des Baugrundstücks innerhalb der Bebauungsfrist ist nur mit Zustimmung der Gemeinde Sternenfels möglich und erfolgt grundsätzlich nur, wenn der neue Käufer in die bestehende Bauverpflichtung vollumfänglich eintritt. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Sternenfels durch Vormerkung im Grundbuch abgesichert.

(8) Wer bereits Eigentümer eines unbebauten Wohnbauplatzes in Sternenfels ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten.

§ 2 Vergabekriterien, Vergabeverfahren

(1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerberfrist die Bewerberliste auf. Entsprechend dem unten aufgeführten Punktesystem werden die Bewerber anhand ihrer erreichten Punktzahl in einer Reihenfolge geordnet. Der Bewerber mit der höheren Punktzahl hat Vorrang. Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.
(2) Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden die nach Absatz 1 ermittelten Bewerber von der Gemeindeverwaltung schriftlich informiert und erhalten in diesem Zuge eine verbindliche Reservierungsbestätigung. Fällt nach dem Zuteilungs-/Verkaufsabschuss ein Bewerber aus, rücken die im Rang folgenden Bewerber innerhalb der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.

(3) Bewerber mit vorhandenen Tauschgrundstücken, die im öffentlichen Interesse der Gemeinde Sternenfels sind (z. B. Bauerwartungsland) haben unabhängig der erreichten Punktzahl grundsätzlich Vorrang.

(4) Bei Erfüllung nachfolgender Kriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen:

1.	**Soziale Kriterien**	
	a) Lebensalter des Bewerbers	
	Bewerber ab 40 Jahre	1 Punkt
	Bewerber unter 40 Jahre	3 Punkte
	b) Haushaltsangehörige (§ 4 Absatz 16 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG))	
	Je haushaltsangehöriges Kind (§ 4 Absatz 18 LWoFG)	3 Punkte
	c) Wohnsituation	
	Bewerber hat noch kein eigenes Wohngebäudeeigentum (Bruchteilseigentum bleibt unberücksichtigt)	5 Punkte
2.	**Ortsbezug, ehrenamtliches Engagement**	
	a) Ortsansässigkeit *Die Punkte der Ortsansässigkeit werden nicht kumuliert und können nur einmalig vergeben werden.*	
	aktueller Hauptwohnsitz in Sternenfels seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen	5 Punkte
	vergangener Hauptwohnsitz in Sternenfels für mindestens 24 Monate ununterbrochen	3 Punkte
	b) Ehrenamtliches Engagement *Es ist eine Bescheinigung des jeweiligen Vereins/Institution als Nachweis mit dem Bewerbungsbogen vorzulegen. Die Punkte des Ehrenamtes können kumuliert werden.*	
	Aktive Mitgliedschaft in ortsansässigen und gemeinnützigen Vereinen (§ 52 Abgabenordnung)	3 Punkte
	Aktive Mitgliedschaft in örtlichen Rettungsorganisationen	3 Punkte
	Aktive Mitgliedschaft in Rettungsorganisationen außerhalb von Sternenfels	2 Punkte
	Aktive Mitgliedschaft gemeinnützigen Vereinen (§ 52 Abgabenordnung) außerhalb von Sternenfels	1 Punkt
	c) Arbeitsstelle	
	Bewerber und/oder Ehegatte stehen in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis in der Gemeinde Sternenfels oder führen einen selbständigen Betrieb in Sternenfels	2 Punkte

Die Punktzahl aus Ziffer 2 darf maximal 50% der Gesamtpunktzahl betragen. Übersteigt die Punktzahl aus Ziffer 2 die Punktzahl aus Ziffer 1, so erfolgt eine Kappung bei 50% der Punkte.

(5) Bei der Bewerbung zusammengehörender Personen (z. B. Eheleute) wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.

(6) Soweit aus der Bewerbung nicht ersichtlich, müssen die nach Absatz 4 angegebenen Kriterien innerhalb eines Monats nach Ablauf der Bewerbungsfrist bei der Gemeindeverwaltung nachgewiesen werden, um bei der Aufstellung der Bewerberliste Berücksichtigung zu finden. Nicht nachgewiesene Punktzahlen werden nicht gewertet.

(7) Von den Bewerbern ist bis spätesten zum Termin zur Beurkundung des notariellen Kaufvertrages über den Grundstückskauf eine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzkauf sowie den Bau des Eigenheims vorzulegen.

§ 3 Abschließende Hinweise

(1) Die Vergabeleitlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder der Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht.

(2) Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Sternenfels und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Leitlinie tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Sternenfels, den 24.10.2025
Für den Gemeinderat

Antonia Walch

Antonia Walch
Bürgermeisterin