

## Richtlinien der Marktgemeinde Kipfenberg zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im „freien Modell“

Der Markt Kipfenberg vergibt Wohnbaugrundstücke im „freien Modell“ gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Dies geschieht in einem transparenten, gleichbehandelnden und diskriminierungsfreien Verfahren. Er behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2024 beschlossen, dass die Richtlinien in vorgelegter Form zur Anwendung kommen.

Boden ist ein seltenes Gut und die Nachfrage zur Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. Die Bauplätze sollen vorrangig denen zur Verfügung gestellt werden, die die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen. Der Markt Kipfenberg verfolgt durch die Vergaberichtlinien das Ziel, jungen Familien und jungen Leuten Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Neubürger zu gewinnen, um eine intakte Bevölkerungsstruktur zu erhalten und zu fördern. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, da diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Zur Stabilisierung dieser Strukturen und Stärkung des sozialen Zusammenhalts wird deshalb eine mehrjährige Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sowie ehrenamtliches Engagement in den Auswahlkriterien als ortsbezogene Kriterien berücksichtigt.

### Grundsätzliches

Antragsberechtigt sind Einzelpersonen/Alleinerziehende, Ehepaare/eingetragene Lebenspartnerschaften. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem künftigen Haushalt leben werden. Paare als Antragssteller können nur gemeinschaftlich ein Grundstück erwerben. Es ist hierbei die Eintragung von beiden Partnern als Eigentümer im Grundbuch erforderlich. Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sein. Die Antragsstellung ist nur im eigenen Namen möglich.

Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig ausgefüllt im Markt Kipfenberg, Marktplatz 2, 85110 Kipfenberg per Post oder per E-Mail unter [bauamt@markt-kipfenberg.de](mailto:bauamt@markt-kipfenberg.de) einzureichen. Der Bewerbungstichtag wird gesondert bekannt gegeben. Am Vergabeverfahren werden ausschließlich Bewerbungen berücksichtigt, die bis zum genannten Stichtag eingetroffen sind.

Die Bewerbungsrichtlinien sowie der Bewerberbogen kann über die Homepage des Marktes Kipfenberg eingesehen und heruntergeladen werden. Im Bewerberbogen ist ein Wunschgrundstück und ggf. Alternativen zu benennen. Die Reihenfolge der Bewerber bei der Berücksichtigung des Wunschgrundstückes erfolgt über das nachstehende Punktesystem der Vergaberichtlinien. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient nur als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt Kipfenberg kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Marktgemeinderat vor. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt förmlich durch Beschluss des Marktgemeinderates in einer nicht-öffentlichen Sitzung.

Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktevergabe und werden nicht weiterverarbeitet. Für die Erbringung von Nachweisen sollen stets Kopien vorgelegt werden. Eine Rücksendung durch den Markt Kipfenberg erfolgt nicht. Sollten weitere Nachweise als notwendig angesehen werden, können diese nachgefordert werden.

Für den Markt Kipfenberg besteht ein Rückübertragungsanspruch, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Bewerbung bekannt wird, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.

### Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

Der Käufer hat innerhalb von fünf Jahren ab dem Kaufdatum auf dem Grundstück ein Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde Kipfenberg für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert wird. Weiter verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Gemeinde Kipfenberg, das zu errichtende Wohngebäude unverzüglich nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und mindestens zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.

### Punktvergleich von Bewerbern

Sofern im Auswahlverfahren Punktegleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende zusätzliche Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde (Punkt 2.1)
2. Entscheidungskriterium: Die höhere Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder (1.2)
3. Entscheidungskriterium: Eingang der Bewerbung im Markt Kipfenberg
4. Entscheidungskriterium: Losverfahren

### Mehrere Bewerber für Wunschgrundstück

Bewerben sich mehrere Bewerber auf ein Wunschgrundstück, so erhält der Bewerber den Zuschlag, welcher die höchste Punktzahl im Vergabeverfahren gemäß den Richtlinien erreicht hat. Erhält ein Bewerber sein Wunschgrundstück nicht, hat er im Bewerbungsbogen die Möglichkeit drei weitere Alternativgrundstücke anzugeben. Erreicht der Bewerber bei seinem Alternativgrundstück die höchste Punktzahl, wird ihm dieses an Stelle des Wunschgrundstückes zugeteilt. Wird kein Alternativgrundstück angegeben, wird davon ausgegangen, dass anstelle des Wunschgrundstückes kein weiteres Grundstück gewünscht ist.

### Vergabe

Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgt durch die Verwaltung und den Marktgemeinderat nach den nachfolgend genannten Kriterien. Bei der schriftlichen Zusage des Bewerbers ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.000,00 EUR zu entrichten, welche später auf den Grundstückspreis angerechnet wird. Der Reservierungszeitraum ist auf max. acht Wochen festgesetzt. Innerhalb dieses Zeitraums hat ein Termin zur Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar zu erfolgen. Die Bearbeitungsgebühr wird einbehalten, wenn der Kaufvertrag durch Verschulden des Bewerbers innerhalb der gesetzten Frist von acht Wochen nicht zustande kommt.

## Vergabekriterium

### 1. Soziale Vergabekriterien (max. 80 Punkte erreichbar)

#### 1.1 Familiäre Situation

*(max. 20 Punkte erreichbar)*

Alleinstehend	0 Punkte
Paare jeglicher Art	20 Punkte
Alleinerziehend	20 Punkte

#### 1.2 Kinder

*(max. 30 Punkte erreichbar)*

Hier zählen alle Kinder, die in der Familie der Antragssteller bzw. des allein erziehenden Elternteils leben (lt. Einwohnermeldeamt und mit Hauptwohnsitz dort gemeldet)  
Ebenfalls zählen alle ungeborenen Kinder (Nachweis Mutterpass)

Kinderlos	0 Punkte
Kinder bis 12 Jahre	15 Punkte
Kinder ab 13 – 17 Jahre	10 Punkte

#### 1.3 Schwerbehinderte und Pflegebedürftige

*(max. 30 Punkte erreichbar)*

Berücksichtigt werden hier eine Behinderung des Bewerbers oder seiner leiblichen Kinder, sowie seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in einer Haushaltsgemeinschaft leben. (Nachweis lt. Schwerbehindertenausweis bzw. lt. dem festgestellten Pflegegrad)

Keine pflegebedürftige/schwerbehinderte Person	0 Punkte
pro pflegebedürftige Person (ab Pflegegrad II)	15 Punkte
pro schwerbehinderte Person (ab Schwerbehinderungsgrad 50%)	15 Punkte

#### 1.4 Eigentum

Bei Paaren jeglicher Art wird das Kriterium „Eigentum“ einzeln betrachtet.

Kein Wohneigentum vorhanden (Eigennutzung oder Vermietung oder Eigentumswohnung < 60 m <sup>2</sup> )	0 Punkte
Eigentum eines bebauten oder unbebauten Grundbesitzes, Eigentumswohnung, Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht	- 10 Punkte

## 2. Ortsbezogene Vergabekriterien (max. 80 Punkte erreichbar)

### 2.1 Hauptwohnsitz

(max. 30 Punkte erreichbar)

Ortsansässige Bewerber mit gemeldetem Hauptwohnsitz im Markt Kipfenberg, sowie einem früheren gemeldeten Hauptwohnsitz. Bei Paaren jeglicher Art gilt das Kriterium „Hauptwohnsitz“ als erfüllt, wenn ein Partner die Voraussetzung aufweist.

keinen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Kipfenberg	0 Punkte
bis 5 Jahre	15 Punkte
5 bis – 15 Jahre	20 Punkte
mehr als 15 Jahre	30 Punkte

### 2.2 Arbeitsplatz

(max. 15 Punkte erreichbar)

Berücksichtigt werden hier alle Bewerber, die in einem Arbeitsverhältnis bei einem Arbeitgeber in der Gemeinde Kipfenberg stehen oder hier ein hauptberufliches Gewerbe selbst betreiben. Bei Paaren jeglicher Art gilt das Kriterium „Arbeitsplatz“ als erfüllt, wenn ein Partner die Voraussetzung aufweist.

kein Arbeitsverhältnis im Gemeindegebiet Kipfenberg	0 Punkte
bis 3 Jahre	5 Punkte
bis 5 Jahre	10 Punkte
bis 10 Jahre	15 Punkte

### 2.3 Ehrenamtliche Tätigkeit

(max. 30 Punkte erreichbar)

Hier zählen alle gemeinnützigen, anerkannten Organisationen oder Vereine. Das Ehrenamt muss zum Zeitpunkt der Antragsstellung seit mind. zwei Jahren ausgeübt werden. Pro Bewerber werden max. zwei ehrenamtliche Tätigkeiten gewertet, die in verschiedenen Vereinen ausgeübt werden müssen. Pro Bewerberpaar werden ebenfalls max. zwei ehrenamtliche Tätigkeiten gewertet.

keine ehrenamtliche Tätigkeit	0 Punkte
Vorstandsmitglieder und Führungskräfte (im engeren Sinne lt. Vereinssatzung)	15 Punkte
Vereinsmitglieder mit Sonderaufgaben (aktive Mitglieder mit Sonderaufgaben, Abteilungsleiter, Platzwarte, Betreuer u.a.)	10 Punkte
Ehrenamtliche Helfer (kirchliches Engagement, Sanitätsdienst, u.a.)	8 Punkte
Mitglieder (Feuerwehren, Sportvereine, BRK, u.a.)	5 Punkte

## 2.4 Familiäre Kontakte

*(max. 5 Punkte erreichbar)*

Bei Paaren jeglicher Art gilt das Kriterium „Familiäre Kontakte“ als erfüllt, wenn ein Partner die Voraussetzung aufweist.

keine Verwandte des 1. oder 2. Grades im Gemeindegebiet Kipfenberg	0 Punkte
im Markt Kipfenberg wohnhafte Verwandte des 1. und 2. Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder oder eigene Geschwister)	5 Punkte

Für alle angegebenen Tätigkeiten sind Nachweise erforderlich. Der Marktgemeinderat des Marktes Kipfenberg behält sich eine Einzelprüfung vor. Bei gleicher Punktzahl von mehreren Bewerbungen wird nach den genannten Entscheidungskriterien entschieden.