

# Richtlinien der Gemeinde Ringsheim über die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Europa-Feld I“ – 2024

## **I. Allgemeine rechtliche Grundsätze**

Die Abgabe von Bauland im Baugebiet „Europa-Feld I“ durch die Gemeinde Ringsheim dient der Erfüllung einer gemeindlichen Aufgabe. Der Abschluss privatrechtlicher Kaufverträge zu diesem Zweck ist üblich und unterliegt im Wesentlichen nur einer Bindung durch den Gleichheitsgrundsatz, was die Auswahl der Bewerber und die Verkaufsbedingungen angeht. Die Gemeinde Ringsheim hält sich dabei an die rechtlichen Vorgaben sowie die Empfehlungen des Gemeindetags Baden-Württemberg.

Der Gemeinderat entscheidet in der Regel in nichtöffentlicher Sitzung.

Die Zuteilung der Grundstücke mit einem Punktesystem ist rechtlich zulässig.

## **II. Allgemeine Grundsätze**

Die Gemeinde Ringsheim strebt ein nachhaltiges Wachstum an, das dem natürlichen Zuwachs ihrer Bevölkerung entspricht. Unter natürlichem Zuwachs wird ein ausgewogenes Verhältnis aus dem Zuwachs an Geburten und dem Wanderungsgewinn verstanden. Die Entwicklung orientiert sich daher an einer maßvollen und restriktiven Siedlungspolitik, aber im Angesicht der allgemeinen Siedlungsentwicklung in der Oberrheinebene. Gleichzeitig soll der Entwicklung von Gewerbe- und Wohnortwünschen Rechnung getragen werden.

Ein Rechtsanspruch auf Erhalt eines Bauplatzes besteht nicht. Die Gemeinde bleibt in ihrer Entscheidung über die Vergabe der Bauplätze frei. Die Erfüllung der nachstehenden Richtlinien begründet keinen Anspruch auf Überlassung eines Bauplatzes. Insbesondere bei unzureichendem Bauplatzangebot behält sich die Gemeinde ein weitergehendes Auswahlssystem vor.

Damit das Gleichheitsprinzip gewahrt bleibt, stellt der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim nachfolgende Richtlinien bei der Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken auf:

## **III. Richtlinien**

Die Bauplätze werden aufgrund eines differenzierten Punktesystems vergeben, damit verschiedenste persönliche, soziale, ortsbezogene und entwicklungsspezifische Gesichtspunkte berücksichtigt werden können. Beachtet wurden dabei die vom Gemeindetag zur Anwendung empfohlenen rechtssicheren EU-Kautelen. Berücksichtigt werden die Bewerber/innen anhand der erreichten Punktzahl absteigend, bei Punktegleichheit der Bewerber/innen entscheidet das Los.

## Folgende Kriterien fließen in das Punktesystem ein:

### A. Soziale Kriterien

(max. 18 Punkte)

1. Minderjährige, im Haushalt lebende Kinder  
(Schwangerschaften ab 12. Woche werden auch berücksichtigt)
  - 1 Kind unter 18 Jahre (2 Punkte)
  - 2 Kinder unter 18 Jahre (4 Punkte)
  - mehr als 2 Kinder unter 18 Jahre (6 Punkte)
  
2. Mindestens 1 schwerbehindertes Haushaltsmitglied
  - Ja, (Grad der Schwerbehinderung 80% bis 100%) (6 Punkte)
  - Ja, (Grad der Schwerbehinderung mindestens 50% und kleiner 80%) (4 Punkte)
  - Ja, (Grad der Schwerbehinderung kleiner 50%) (2 Punkte)
  
3. Mindestens 1 pflegebedürftiges Haushaltsmitglied
  - Ja, (Pflegegrad 5) (6 Punkte)
  - Ja, (Pflegegrad 3 bis 4) (4 Punkte)
  - Ja, (Pflegegrad 1 bis 2) (2 Punkte)

### B. Gemeinde-spezifische Kriterien

(max. 21 Punkte)

4. Bewerber/-in und/oder Partner/-in ist/sind bereits mindestens 1 Jahr mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ringsheim wohnhaft.
  - Ja (8 Punkte)
  
5. Wenn bei Punkt „4“ „Nein“, Bewerber/-in und/oder Partner/-in waren bereits früher mindestens 5 Jahre in Ringsheim mit Hauptwohnsitz wohnhaft
  - Ja (6 Punkte)
  
6. Bewerber/-in und/oder Partner/-in arbeitet bereits mindestens 2 Jahre Selbstständig oder in einem Betrieb/Unternehmen/o.ä. in Ringsheim
  - Ja (5 Punkte)
  
7. Bewerber/-in und/oder Partner/-in war/ist in den letzten 10 Jahren mindestens 2 Jahre aktives Mitglied in einer anerkannten, ortsansässigen Hilfsorganisation (Freiwillige Feuerwehr, DRK) oder kommunalpolitisch verantwortlich (Mitglied/Vorsitzender des Gemeinderates oder früherer Gemeinderat/-rätin) tätig
  - Ja (3 Punkte)

8. Bewerber/-in und/oder Partner/-in war/ist in den letzten 10 Jahren mindestens 2 Jahre aktiv in der Vorstandschaft, Übungsleiter, o.ä. mindestens eines Ringsheimer Vereins
- Ja (2 Punkte)

9. Bewerber/-in und/oder Partner/-in war/ist in den letzten 10 Jahren mindestens 2 Jahre aktives Mitglied in mindestens einem Ringsheimer Verein
- Ja, in folgendem Ringsheimer Verein (1 Punkt pro Verein, max. 3 Punkte)
  - Ja, in folgendem weiteren Ringsheimer Verein
  - Ja, in folgendem weiteren Ringsheimer Verein

**C. Kriterien „Auswärtiges Ehrenamtliches Engagement“ (max. 4 Punkte)**

10. Bewerber/-in und/oder Partner/-in ist bereits mindestens 2 Jahre aktives Mitglied in einer auswärtigen anerkannten Hilfsorganisation (z.B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, o. ä.) oder kommunalpolitisch verantwortlich (Mitglied/Vorsitzender des Gemeinderates oder früherer Gemeinderat/-rätin) tätig
- Ja (2 Punkte)  
*(nur wenn nicht unter Nr. 7 schon Eintragungen gemacht wurden)*

11. Bewerber/-in und/oder Partner/-in ist bereits mindestens 2 Jahre aktiv in der Vorstandschaft, Übungsleiter, o.ä. mindestens eines Vereins tätig
- Ja, in folgendem auswärtigen Verein (1 Punkt pro Verein, maximal 3 Punkte)
  - Ja, in folgendem weiteren auswärtigen Verein
  - Ja, in folgendem weiteren auswärtigen Verein  
*(nur wenn nicht unter Nr. 8 schon Eintragungen gemacht wurden)*

**D. Eigentums-spezifische Kriterien (max. minus 10 Punkte bzw. max. 3 Punkte)**

12. Bewerber/-in und/oder Partner/-in haben derzeit bereits Eigentum an einem bebauten Wohnbaugrundstück (nicht Eigentumswohnung) in Ringsheim
- Ja (minus 10 Punkte)

13. Bewerber/-in und/oder Partner/-in hatten früher bereits Eigentum an einem bebauten oder unbebauten Wohnbaugrundstück in Ringsheim, welches Sie später verkauft/weitergegeben oder verschenkt haben
- Ja (minus 8 Punkte)

14. Bewerber/-in und/oder Partner/-in hatten früher bereits Eigentum an einem bebauten oder unbebauten Wohnbaugrundstück, welches sie von der Gemeinde Ringsheim gekauft und später verkauft/ weitergegeben oder verschenkt haben?

- Ja

(minus 8 Punkte)

15. Bewerber/-in und/oder Partner/-in, welcher/e Eigentümer/-in von Bauerwartungslandflächen (Gewerbe- oder Wohnbauland) ist/sind, verkauft/en Bauerwartungsland von mindestens der Fläche des zu erwerbenden Bauplatzes zum Bodenrichtwert an die Gemeinde Ringsheim. (Der Verkauf der Flächen ist für den/die Bewerber/-in freiwillig. Falls die Gemeinde Ringsheim den Ankauf der Fläche ablehnt, werden keine Punkte vergeben)

- Ja

(2 Punkte)

16. Bewerber/-in und/oder Partner/-in, welcher/e Eigentümer/-in von landwirtschaftlichen Flächen ist/sind, verkauft/en landwirtschaftliche Flächen von mindestens der doppelten Fläche des zu erwerbenden Bauplatzes zum Bodenrichtwert an die Gemeinde Ringsheim. (Der Verkauf der Flächen ist für den/die Bewerber/-in freiwillig. Falls die Gemeinde Ringsheim den Ankauf der Fläche ablehnt, werden keine Punkte vergeben)

- Ja

(1 Punkt)

**E. Wartezeit** **(max. 7 Punkte)**  
(Wird von der Gemeindeverwaltung ausgefüllt)

17. Bewerber/-in und/oder Partner/-in standen schon auf der Interessenten-Warteliste

- vor dem 01.10.2024 (7 Punkte)
- vor der Beratung des Gemeinderates am 22.10.2024 (6 Punkte)

## IV. Grundsätze der Bauplatzvergabe:

1. Ein Verkauf scheidet grundsätzlich aus bei Eigentum des/der Bewerbers/in und/oder des/der Partners/in (auch von in gerader Linie Verwandter) an einem bebaubaren, derzeit unbebauten Wohnbaugrundstück in Ringsheim, es sei denn es werden gewichtige Gründe dargelegt, warum er/sie bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt werden sollte.
2. Ein Verkauf scheidet ebenfalls grundsätzlich aus bei Eigentum des/der Bewerbers/-in und/oder des/der Partners/-in an einem bebauten Grundstück (nicht Eigentumswohnung) in Ringsheim, wenn der/die Bewerber/-in und/oder der/die Partner/-in nicht erhebliche familiäre, gesundheitliche oder sonstige gewichtige Gründe darlegen kann, warum er/sie bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt werden sollte.
3. Spätestens 2 Jahre ab Notarvertrag muss mit dem Bauprojekt begonnen werden, nach 4 Jahren muss es fertiggestellt (einzugsfähig mit fertiggestelltem Badezimmer und eingebauter Küche) sein. Ist das Bauprojekt nicht rechtzeitig begonnen oder nicht rechtzeitig fertiggestellt, wird für die Verlängerung der Bauverpflichtung eine jährliche Gebühr von 20,- Euro/qm Bauland an die Gemeinde Ringsheim vereinbart.
4. Der/die Bewerber/-in muss selbst mindestens 10 Jahre auf dem erworbenen Wohnbauplatz mit Hauptwohnsitz wohnen, ansonsten wird eine einmalige finanzielle Nachzahlungspflicht (50,- Euro/qm erworbene Grundstücksfläche) an die Gemeinde Ringsheim vereinbart. Ausgenommen sind nachfolgende Härtefälle: Scheidung, Tod eines Eigentümers, Arbeitslosigkeit eines Eigentümers, Insolvenz eines Eigentümers, Arbeitsplatzwechsel mit einer Entfernung von mindestens 50 km von Ringsheim, Eintritt einer Pflegebedürftigkeit (Pflegegrad 3, 4 oder 5), Eintritt einer Schwerbehinderung ab einem Behinderungsgrad von mindestens 50%.
5. Ein Weiterverkauf des bebauten/teilbebauten Grundstücks an Dritte ist nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde möglich. In diesen Fällen entsteht innerhalb der ersten 10 Jahre nach dem Bauplatzverkauf eine finanzielle Nachzahlungspflicht an die Gemeinde Ringsheim in Höhe von 50,- Euro/qm erworbene Grundstücksfläche. Ausgenommen sind nachfolgende Härtefälle: Scheidung, Tod eines Eigentümers, Arbeitslosigkeit eines Eigentümers, Insolvenz eines Eigentümers, Arbeitsplatzwechsel mit einer Entfernung von mindestens 50 km von Ringsheim, Eintritt einer Pflegebedürftigkeit (Pflegegrad 3,4 oder 5), Eintritt einer Schwerbehinderung ab einem Behinderungsgrad von mindestens 50%.
6. Ein Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks an Dritte ist grundsätzlich ausgeschlossen, eine Rückübertragung an die Gemeinde Ringsheim wird vorgesehen und erfolgt zum ursprünglichen Preis des Verkaufs von der Gemeinde Ringsheim an den Eigentümer.
7. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
8. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern/-innen ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.
9. Der/die Bauplatzbewerber/-in muss alle Angaben mit Unterlagen belegen können und die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben bestätigen. Bauplatzbewerber/-innen, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

10. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen von den genannten Regelungen im begründeten Einzelfall abweichen.

Sämtliche Kosten/Gebühren/Steuern usw. für die unter IV. Ziffern 1 bis 6 genannten Fälle/Handlungen/Nachzahlungspflichten/Nebenkosten/Rückübertragungen und Ähnliches trägt der/die Bauplatzkäufer/-in.

Zur Sicherstellung dieser Verpflichtungen bewilligen der/die Käufer die Eintragung einer Erwerbsvormerkung mit obigem Inhalt zugunsten der Gemeinde Ringsheim. Der Gemeinde Ringsheim bleibt es vorbehalten, jederzeit Eintragungsantrag zu stellen. Der Käufer unterwirft sich dieser Festlegung.

Ringsheim, den 22.10.2024

gez.  
Pascal Weber  
Bürgermeister