



**Richtlinie der Stadt Rheinbach
für die Vergabe von
städtischen Baugrundstücken
für die Errichtung von
Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
vom 22.11.2021**

Stadt Rheinbach
– Immobilien –
Schweigelstraße 23
53359 Rheinbach

Tel. 02226 / 917-328
walter.kuehn@stadt-rheinbach.de
www.rheinbach.de

Die vorliegende Richtlinie der Stadt Rheinbach für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wurde vom Rat der Stadt Rheinbach nach öffentlicher Vorberatung durch den Haupt- und Finanzausschuss in öffentlicher Sitzung am 08. November 2021 beraten und beschlossen.

Sie tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung auf der Website der Stadt Rheinbach und im Amtsblatt (als nachrichtlicher Hinweis) in Kraft.

Rheinbach, den 9. November 2021



Ludger Banken

Öffentliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de und somit Inkrafttreten am 22. November 2021 sowie im Amtsblatt als nachrichtlicher Hinweis.

Inhaltsübersicht

- I. Präambel
- II. Anwendungsbereich
- III. Vergabeverfahren
- IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen
- V. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung
- VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

I. Präambel

Die Stadt Rheinbach entwickelt Wohnbauflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen, insbesondere der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen, 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 Stadt Rheinbach, in allen Teilorten 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 Stadt Rheinbach. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen durch das bedarfsgerechte Zurverfügungstellen von Bauland.

Die Stadt Rheinbach vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Rat der Stadt Rheinbach beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Stadt Rheinbach im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 78 Abs. 1 der Landesverfassung Nordrhein-Westfalen verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie.

Es steht im Ermessen der Stadt Rheinbach, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung und Erwerb gemeindlicher Grundstücke besteht nicht und kann aus dieser Vergaberichtlinie auch nicht abgeleitet werden. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens stellt die Stadt Rheinbach mit dieser Vergaberichtlinie daher Bauplatzvergabekriterien auf, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zu Bürger*Innen Außenwirkung entfaltet.

Die Stadt Rheinbach verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung der Stadt Rheinbach zu stärken und zu festigen, mithin die Schaffung und den Erhalt sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen, das örtliche Wohngefüge soll möglichst bewahrt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch - BauGB). Daher soll auch der private Wohnungsbau, insbesondere von Familien mit (mehreren) Kindern, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Rheinbach zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Rheinbach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Es soll damit auch die Attraktivität, die Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Stadt Rheinbach gesichert und gestärkt werden.

Gleichzeitig sind die EU-Grundfreiheiten (der Freizügigkeit, der Freizügigkeit der Arbeitnehmer*Innen, der Niederlassungsfreiheit sowie der Dienstleistungsfreiheit und des freien Kapitalverkehrs) im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zu gewährleisten.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Rheinbach wird geprägt von einer Vielzahl an Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen insbesondere Personen, die in den vergangenen fünf Jahren

- als aktives Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr oder
- in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe, satzungsmäßige Funktion) in einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Einrichtung mit Sitz oder wesentlichem Tätigkeitsschwerpunkt in der Stadt Rheinbach (z.B. aktiver Einsatzdienst als Helfer*In-vor-Ort in einer Rettungsdienstorganisation oder Hospizarbeit) oder
- in einem eingetragenen oder einem solchen gleichgestellten Verein oder
- in einem kirchlichen oder politischen Gremium oder als Ortsvorstehende (sofern nicht gleichzeitig Mitglied im Stadtrat)

ehrenamtlich tätig bzw. tätig gewesen sind, besonders berücksichtigt werden.

Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten im Vorstand (in satzungsgemäßen Funktionen oder als Übungsleitende berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert. Rechtlich unselbstständige Ortsgruppen und Ortsvereine mit Sitz in der Stadt Rheinbach von Hilfsorganisationen oder eingetragenen Vereinen (z.B. Deutsches Rotes Kreuz) werden eingetragenen Vereinen gleichgestellt. Berücksichtigt werden nur Ehrenämter in Vereinen, die als gemeinnützig im Sinne von § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt sind. Als kirchliche oder religiöse Organisationen gelten solche nach § 54 AO, zudem Religionsgemeinschaften, die nicht als Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts gelten, aber als gemeinnützig im Sinne von § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO anerkannt sind.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Rheinbach setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

II. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken zur Selbstnutzung, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können, durch die Stadt Rheinbach.

Diese Vergaberichtlinie findet keine Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen als den in der Präambel formulierten unterworfen ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie altersgerechtes Wohnen, preisgünstiger und / oder geförderter Wohnungsbau, Schaffung von Mietwohnraum etc.).

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Rates der Stadt Rheinbach wird diese Vergaberichtlinie auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de öffentlich bekanntgemacht. Sie tritt damit in Kraft. Zudem erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis im Amtsblatt der Stadt Rheinbach.
2. Bis zur Veröffentlichung des Termins für den Beginn der Ausschreibung eines Vergabeverfahrens auf der Internetseite der Stadt Rheinbach können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Stadtverwaltung, Sachgebiet Immobilien, eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Rates der Stadt Rheinbach über die Anwendung der Vergaberichtlinie, die Kaufpreise und weitere Vertragsbedingungen (vgl. hierzu VI.) über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
3. Die zum Verkauf bestimmten Wohnbaugrundstücke werden im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Rheinbach ausgeschrieben.
Interessierte können sich in Schriftform (§ 126 BGB) bis zum Ende der Bewerbungsfrist unter Verwendung der von der Stadtverwaltung bereitgestellten Formulare für ein oder mehrere Bauplätze bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt.
Bewerbungen, die vor Beginn oder nach Ablauf des festgelegten Bewerbungszeitraumes eingehen, werden nicht berücksichtigt.
Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerber*Innen, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung).
Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen.
Bei Ablauf der Bewerbungsfrist unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber*Innen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
Sollten nach Abschluss des Vergabeverfahrens unrichtige Angaben auffallen, steht der Stadt Rheinbach das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Sobald mit der Errichtung eines Bauvorhabens begonnen wurde, steht der Stadt Rheinbach für diesen Fall ein Wiederkaufsrecht in Höhe von 95 % des Verkehrswertes zu.

Mit der Abgabe der Bewerbung gelten die Bestimmungen dieser Vergaberichtlinie und die sonstigen vom Rat der Stadt Rheinbach für das jeweilige Vergabeverfahren beschlossenen Rahmenbedingungen (wie Grundstückskaufpreis, Bau- und Bezugsverpflichtungen) als akzeptiert und anerkannt.

Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf und Bauvorhaben) nachweist.

4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber*Innen werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber*Innen in Textform von der Stadt Rheinbach informiert.

Anschließend haben die Bewerber*Innen sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich in Textform zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt Rheinbach kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber*Innen vergeben und veräußern.

Auf der Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren in der Form, dass ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge die zum Zuge kommenden Bewerber*Innen einen Bauplatz entsprechend ihres Wunsches zugeteilt bekommen.

Wenn Bewerber*Innen die gleiche Punktzahl erreichen, erhält in der Reihenfolge den Vorzug,

- 1) in dessen*deren Haushalt die größere Anzahl minderjähriger Kinder lebt, wenn die Punktzahl auch danach gleich ist,
- 2) der*die das niedrigere zu versteuernde Einkommen verdient hat wenn die Punktzahl auch danach gleich ist,
- 3) der*die über einen längeren Zeitraum eine gemeinnützige / ehrenamtliche Tätigkeit ausgeübt hat, wenn die Punktzahl auch danach gleich ist,
- 4) das Los.

Dies gilt sowohl für die Wahl des Bauplatzes als auch für die Frage, wer von mehreren Bewerber*Innen einen Bauplatz zugeteilt bekommt. Sofern einer oder mehrere Wunschplätze bei Erreichen der Platzzahl des*der betroffenen Bewerber*In n bereits an höherrangig platzierte Bewerber*innen vergeben wurden, besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Wunschplatzes. Der*Die betroffene Bewerber*In kann daraufhin einen freien Platz auswählen oder seine*ihre Bewerbung zurückziehen.

6. Nach Abschluss des Zuteilungsverfahrens nach Ziffer 5 vereinbart die Stadt Rheinbach mit den Bewerber*Innen, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. Erfolgt der Vertragsabschluss durch Verschulden eines*einer Bewerbenden nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zusendung des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar, gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt Rheinbach kann den so freigewordenen Bauplatz anderweitig vergeben.

IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen

1. Zugang zum Vergabeverfahren finden nur Bewerbungen volljähriger, natürlicher Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbst genutztes Eigenheim bauen wollen. Als maßgebliche Grenze gilt hierfür ein selbst genutzter Anteil von mindestens 50 % der Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes.
2. Ebenfalls bewerben können sich Personenmehrheiten aus volljährigen, natürlichen Personen, insbesondere Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, eheähnliche Gemeinschaften, sonstige Paare, die nicht Ehepaar, Lebenspartner oder eheähnliche Gemeinschaften sind sowie Bauherrngemeinschaften (z.B. Bewerber*Innen und deren Eltern) zur Errichtung eines selbst genutzten Eigenheims im Sinne der Ziffer 1.
3. Von der Bewerbung ausgeschlossen sind:
 - a) Personen, die in der Stadt Rheinbach oder den benachbarten Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, der Stadt Bonn, dem Kreis Ahrweiler und dem Kreis Euskirchen über Grundeigentum verfügen, das nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Dies umfasst Grundeigentum in Gebieten nach §§ 2, 3, 4, 4a, 5, 6 und 6a BauNVO (in unbeplanten Gebieten in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) und § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
 - b) Personenmehrheiten, wenn ein Mitglied der Personenmehrheit über Eigentum an einem oder mehreren Grundstücken nach Ziffer 3 in der Stadt Rheinbach oder den benachbarten Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, der Stadt Bonn, dem Kreis Ahrweiler und dem Kreis Euskirchen verfügt, sofern die jeweiligen Partner nicht nachweislich gemäß § 1567 BGB in Trennung leben.

Dem Grundeigentum gleichgestellt ist das Sondereigentum an einer Wohnung.

4. Der Ausschluss umfasst auch Personen, deren Eltern oder ein Elternteil Eigentümer entsprechender Grundstücke nach Ziffer 3 in der Stadt Rheinbach sind, sofern die Anzahl der Grundstücke der Anzahl der Kinder der Eltern oder des Elternteils mindestens gleichkommt oder diese übersteigt.

Der Ausschluss tritt nicht ein, wenn die Eltern oder das Elternteil eigenen Bedarf an einem ihrer Grundstücke haben, und sich verpflichten, im Falle der Vergabe eines Baugrundstücks an die betroffenen Bewerber*Innen ihr eigenes Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss (mit dem*der Bewerber*In) mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu bebauen und die Anzahl der Grundstücke nach rechnerischem Abzug dieses Grundstücks der Anzahl der Kinder nicht mehr mindestens gleichkommt.

Diese Verpflichtung wird mit einem grundbuchrechtlich gesicherten Ankaufsrecht zum jeweiligen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ankaufs für die Stadt Rheinbach bewehrt. Im Einzelfall kann die Stadt Rheinbach die Frist für die vorbezeichnete Baupflicht angemessen verlängern, sofern eine Bebauung innerhalb von 3 Jahren unzumutbar wäre. Mit der Bauverpflichtung wird die Verpflichtung verbunden, innerhalb von 1 Jahr ab Beginn der Baufrist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

5. Im Falle der gemeinschaftlichen Bewerbung von Personenmehrheiten wird zur Voraussetzung gemacht, dass alle Bewerber*Innen Miteigentum erwerben müssen. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in dem gemeinsamen Antrag aufgeht.
6. Personen, die bereits früher einen Bauplatz von der Stadt Rheinbach erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein*e ehemalige*r Käufer*In wieder bewirbt.
Bei der gemeinschaftlichen Bewerbung einer Personenmehrheit tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf ein Mitglied der Personenmehrheit zutrifft.
Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem*einer früheren Partner*In zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Partnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich gemäß § 1567 BGB in Trennung leben.
7. Bauträger*Innen, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler*Innen und sonstige juristische Personen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
8. Als Nachweis für die im Haushalt lebenden Personen und die Dauer des Wohnens in der Stadt Rheinbach ist eine Haushaltsbescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate sein darf, vorzulegen.
9. Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab dem 4. Schwangerschaftsmonat. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt.
Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.
10. Als Nachweis für eine Schwerbehinderung oder einen anerkannten Pflegegrad ist der Schwerbehindertenausweis bzw. der Bescheid der Pflegekasse vorzulegen.
11. Als Einkommen gilt der Gesamtbetrag aller Einkünfte der Bewerber*Innen. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung etc. für die drei dem Jahr der Vergabe vorausgegangenen Kalenderjahre nachzuweisen. Bei über die Jahre differierenden Beträgen wird der Durchschnittswert zum Ansatz gebracht.
12. Als Vermögen im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten Miteigentumsanteile der Bewerber*Innen an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, Kunstgegenstände, Schmuck und sonstiges Anlagevermögen. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 20.000 Euro liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Maßgeblicher Zeitpunkt ist das Datum der Bewerbung. Vorhandene Verbindlichkeiten sind vom Vermögen in Abzug zu bringen.
Als Nachweis für Vermögensgegenstände sind insbesondere Bankbescheinigungen, Grundbuchauszüge, Versicherungspolicen oder Kaufverträge vorzulegen.

13. Als Nachweis für die Zeitdauer der Ausübung einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit oder einer Erwerbstätigkeit als Beamter*Beamtin in der Stadt Rheinbach ist eine Bestätigung des*der Arbeitgebenden bzw. des Dienstherrn/der Dienstherrin vorzulegen.
14. Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem eingetragenen oder gleichgestellten Verein sind zusätzlich erforderlich, bei:
- Tätigkeit als Mitglied in einem Vorstand:
Auszug aus dem Vereinsregister
 - Tätigkeit als satzungsmäßige Funktionstragende oder Übungsleitende (z.B. Trainierende Sportverein, Dirigierende Musikverein, Bereitschaftsleitende in einer örtlichen Rettungsdienstorganisation etc.):
Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionstragenden eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).

Für die Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Organisation ist eine Bescheinigung der Organisation vorzulegen, aus der auch hervorgehen muss, dass die Organisation die in der Präambel (I.) beschriebenen Voraussetzungen erfüllt.

15. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Kumulierung von Punktzahlen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des*der verbliebenen Bewerbenden ohne Punkte des Partners*der Partnerin nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Stadt Rheinbach berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerbende zu vergeben.

V. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber*Innen bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der/Die Bewerbende mit der höchsten Punktzahl darf vor dem*der Bewerbenden mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz auswählen
(im Einzelnen siehe III 5.)

1. Soziale Kriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.1	Das Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) der Bewerber*Innen ist niedriger als das aktuelle durchschnittliche Jahreseinkommen der Steuerpflichtigen in der Stadt Rheinbach, das durch das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen ermittelt worden ist. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Übersteigt jedoch das durchschnittliche Jahreseinkommen der Steuerpflichtigen in der Stadt Rheinbach den vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Bruttojahreseinkommen der im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten“ so gilt dieser als Einkommensobergrenze. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe des jeweils aktuellen Kinderfreibetrags (Kinderfreibetrag + Freibetrag für Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf der Kinder) je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.	10 Punkte
1.2	Das Vermögen des*der Bewerbenden ist geringer als 50.000 EUR	10 Punkte
1.3	Familienstand des*der Bewerbenden - alleinstehend - Paare im Sinne von IV. Ziffer 2	0 Punkte 6 Punkte

1.4	Anzahl der im Haushalt des*der Bewerbenden mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigen Kinder - 1 Kind - 2 Kinder - 3 und mehr Kinder	6 Punkte 12 Punkte 18 Punkte
1.5	Alter der im Haushalt des*der Bewerbenden mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigen Kinder - < 6 Jahre - 6-10 Jahre - 11-18 Jahre	18 Punkte 12 Punkte 9 Punkte pro Kind, max. 54 Punkte
1.6	Schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX), die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben mit einem Grad der Behinderung: - ab 50 oder Pflegegrad 1 oder 2 - ab 70 oder Pflegegrad 3 - mind. Grad der Behinderung von 80 und höher oder Pflegegrad 4 oder 5	6 Punkte 12 Punkte 18 Punkte max. 18 Punkte
1.7	Eltern oder Großeltern werden in das zu erbauende Wohngebäude aufgenommen (Mehrgenerationenwohnen)	18 Punkte nur bei gemeinsamer Bewerbung als Bauherrengemeinschaft

1.8	Der Haushalt des*der Bewerbenden verfügt derzeit nicht über Wohnraum von angemessener Größe. In Anlehnung an § 18 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) i.V.m. Ziffer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 v. 12.12.2009, gilt als angemessener Wohnraum: - 50 qm für eine allein stehende Person, - 65 qm mit mind. zwei Wohnräumen, für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen, Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 qm Wohnfläche. Die angegebene Zahl der Wohnräume ist zuzüglich Arbeitsküche (bis zu 15 qm) und Nebenräume zu verstehen.	15 Punkte
-----	--	-----------

2. Ortsbezugskriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes in der Stadt Rheinbach; Gemeinsame Bewerbende werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte
2.2	Zeitdauer der Ausübung einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit oder einer Erwerbstätigkeit als Beamtete in der Stadt Rheinbach; Gemeinsame Bewerbende werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte
2.3	Zeitdauer seit Ausübung einer Tätigkeit als Gewerbetreibende*r, Freiberufler*lin, Geschäftsführerende und / oder Teilhabende eines Unternehmens, oder Arbeitgebende (mind. 3 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) mit Hauptsitz in der Stadt Rheinbach; Gemeinsame Bewerbende werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte

2.4	Ehrenamtliches Engagement der Bewerbenden in der Stadt Rheinbach - aktive Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr - ehrenamtlich Tätige (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Einrichtung mit Sitz oder wesentlichem Tätigkeitsschwerpunkt in der Stadt Rheinbach (z.B. aktiver Einsatzdienst als Helfende-vor-Ort in einer Rettungsdienstorganisation oder Hospizarbeit) - ehrenamtliche Tätigkeit in einem eingetragenen oder einem solchen gleichgestellten Verein als satzungsgemäß Funktionstragende oder Übungsleitende - Tätigkeit in einem kirchlichen oder politischen Gremium oder als Ortsvorstehende (sofern nicht gleichzeitig Mitglied im Stadtrat) Gemeinsame Bewerbende werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte). Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bewertete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.	8 Punkte 6 Punkte 4 Punkte 2 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr der Tätigkeit in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 40 Punkte. Die Punktzahl ermäßigt sich um die Hälfte, wenn die jeweilige Tätigkeit im vorgenannten Zeitraum ausgeübt, zwischenzeitlich aber aufgegeben wurde
-----	---	--

3. Gewichtung der Kriterien

Je Kriteriengruppe können maximal folgende Punktzahlen angerechnet werden:

1. Soziale Kriterien max. 100 Punkte
2. Ortsbezugskriterien max. 100 Punkte

VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabebezwecks

Um das Erreichen der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

1. Bauverpflichtung

Die Bewerber*Innen verpflichten sich, den Grundbesitz innerhalb von drei Jahren im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Wohngebäude zu bebauen. Zur Erfüllung der Bauverpflichtung ist die bezugsfertige Erstellung des Wohngebäudes erforderlich. Die bloße Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden genügt zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht.

2. Bezugsverpflichtung

Es wird eine Bezugsverpflichtung von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit des zu erstellenden Objekts für alle Personen, die Grundlage und Bestandteil der Vergabe waren, vereinbart. Für Kinder gilt die Bezugsverpflichtung nur bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres. Sollte wegen Arbeitslosigkeit, berufsbedingter großer örtlicher Veränderung, Scheidung oder Krankheit die Bezugsverpflichtung ganz oder teilweise nicht erfüllt werden können, ist die Stadt Rheinbach verpflichtet, einen Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts (siehe Ziffer 3) angemessen zu prüfen. Im Todesfall ist die Stadt Rheinbach verpflichtet, auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts zu verzichten.

3. Sicherung der Bau- und der Bezugsverpflichtung

Die Bauverpflichtung wird bis zum Baubeginn (i.S. von § 74 Abs. 9 BauO NRW) mit einem Rücktrittsrecht und nach Baubeginn mit einem Wiederkaufsrecht für die Stadt Rheinbach zu 95 % des jeweiligen Verkehrswerts des Objektes gesichert.

Im Falle des Fristablaufs für die Bauverpflichtung ist die Stadt Rheinbach nach Baubeginn verpflichtet, nach den Umständen des Einzelfalls angemessen zu prüfen, ob anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts, eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 EUR als milderes Mittel erhoben werden kann.

Die Bezugsverpflichtung wird ebenfalls mit einem Wiederkaufsrecht für die Stadt Rheinbach zu 95 % des jeweiligen Verkehrswerts des Objektes gesichert.

Der Verkehrswert ist durch einen von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Schiedsgutachter festzustellen. Die Vertragsparteien müssen sich im Kaufvertrag verpflichten, die Feststellungen des Schiedsgutachter für sich als verbindlich anzuerkennen und zu akzeptieren.

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Vergabe der Grundstücke nach dieser Vergaberichtlinie wird vom Rat der Stadt Rheinbach vor Einleitung des jeweiligen Vergabeverfahrens beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

5. Vorkaufsrecht für die Stadt Rheinbach

Es wird ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Rheinbach innerhalb von 12 Jahren ab Kaufvertragsabschluss vereinbart und dinglich gesichert.