



Richtlinien des Gemeinderates für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken für den Wohnungsbau

in der vom Gemeinderat am 15.10.2018 beschlossenen Fassung

Präambel

Die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken übersteigt aktuell weit das Angebot in Plankstadt. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und der Bestimmtheit zu gewährleisten. Die Grundstücke werden ohne Vergünstigungen verkauft¹.

Bei der Vergabe der Grundstücke sollen Familien, Alleinerziehende mit Kindern, schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen besondere Berücksichtigung finden. Die Gemeinde fördert generationenübergreifendes Wohnen.

Ebenso soll eine örtliche Bindung zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft berücksichtigt sowie der Wegzug von in unsere Gemeinschaft integrierten Kindern vermieden werden. Personen, die hier in Plankstadt ihren Arbeitsplatz haben, sollen aus ökologischen Erwägungen und für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf stärker berücksichtigt werden. Um das Ehrenamt zu stärken, wird ehrenamtliches Engagement in unserer Gemeinde gewürdigt.

I. Geltungsbereich

Diese Richtlinien finden bei der Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungsbaugrundstücken Anwendung, sofern der Gemeinderat die Anwendung dieser Richtlinie vor der Veräußerung des einzelnen Grundstücks / der einzelnen Grundstücke beschließt.

¹ Gleichwohl finden auf Empfehlung des Gemeindetags BW bis auf die Zugangsvoraussetzung die Auswahlkriterien der europarechtskonformen Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken vollumfänglich Anwendung, um Auswärtigen den gleichen Zugang zu ermöglichen.

II. Zuteilungsvoraussetzung

1.

Der/die Bewerber/in darf kein Wohneigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben.

Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den/die Bewerber/in und dessen Haushaltsangehörige² ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem/der Bewerber/in werden Eigentum und Rechte seines/ihres Ehepartners, seines/ihres nichtehelichen Lebenspartners und seines/ihres Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

Abweichend von Satz 1 ist eine Zuteilung möglich, wenn die Gemeinde am Erwerb des Grundeigentums des Bewerbers / der Bewerberin interessiert ist und die Bereitschaft zum Tausch dieses Grundeigentums schriftlich mitgeteilt wurde.

2.

Bewerber/innen, die bereits ein Grundstück von der Gemeinde zugeteilt bekommen haben, sind von der Vergabe ausgenommen.

3.

Der/die Bewerber/in muss unbeschränkt geschäftsfähig sein.

4.

Die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist mittels einer entsprechenden Bestätigung in geeigneter Form bei der Bewerbung nachzuweisen.

III. Auswahlkriterien

1. Soziale Kriterien

1.1 Familienverhältnisse

(maximal 100 Punkte)

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft,
Alleinerziehende, Alleinerziehender

10 Punkte

Kindergeldberechtigte Kinder unter 18 Jahren
und kindergeldberechtigte Kinder über 18 Jahren,
die wegen körperlicher, geistiger oder seelischer
Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, je Kind
zusätzlich bei kindergeldberechtigten Kindern unter 18:

10 Punkte

18 Punkte abzüglich des Lebensalters des Kindes

1-18 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gerechnet, wenn die Geburt innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

1.2 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit (maximal 60 Punkte)

Behinderung über 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 15 Punkte

Behinderung über 80% oder Pflegegrad 4 und 5 30 Punkte

eines/ Bewerbers/in oder eines im Hausstand lebenden Familienmitglieds.

2. Ortsbezogene Kriterien

2.1 Wohnsitz (maximal 100 Punkte)

Hauptwohnsitz in Plankstadt pro vollem Jahr: 20 Punkte

Hauptwohnsitz pro vollem Jahr laut Einwohnermeldedaten in Plankstadt, auch für frühere Zeiträume des/der Antragsteller/in oder ihres/seines Ehe- Lebensgemeinschaftspartner oder eines Haushaltsangehörigen.

2.2 Hauptberuf (maximal 50 Punkte)

Hauptberuf/Ausbildungsplatz in Plankstadt pro vollem Jahr: 10 Punkte

Hauptberuf oder Ausbildungsplatz in Plankstadt des/der Antragsteller/in, ihres/seines Ehe- Lebensgemeinschaftspartner oder eines Haushaltsangehörigen.

2.3 Ehrenamtliche Tätigkeit (maximal 10 Punkte)

Ehrenamtliche Tätigkeit pro vollem Jahr: 2 Punkte

Ausübung eines Ehrenamtes des/der Antragsteller/in, ihres/seines Ehe- Lebensgemeinschaftspartner oder eines Haushaltsangehörigen in Plankstadt. Darunter zählt die aktive Tätigkeit in der Vorstandschaft eines eingetragenen Vereins, in einer sozialen oder kirchlichen Einrichtung oder bei einem Hilfsdienst bzw. der freiwilligen Feuerwehr. Eine bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.

IV. Verkaufsbedingungen

1. Verkaufspreis

Der vertragliche Kaufpreis wird vom Gemeinderat oder zuständigem Ausschuss für das Baugebiet, das einzelne Grundstück oder das sachlich abgegrenzte Teilgebiet festgelegt.

2. Erbbaurecht

Alternativ zum Kauf des Objektes ist es möglich, ein auf 99 Jahre angelegtes Erbbaurecht zu wählen. Der Erbbauzins beträgt 4,00 Prozent des Kaufpreises nach Ziffer 1. Der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisen indexiert.

3. Bauverpflichtung

Der Käufer muss sich im notariellen Kaufvertrag verpflichten, das Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren nach dem Besitzübergang bezugsfertig zu bebauen. Für den Fall einer noch notwendigen Erschließung des Baugrundstückes verlängert sich diese Frist entsprechend.

Im Fall von Doppel-, Hausgruppen oder Reihenhausbauung kann die Bebauung des Grundstücks bereits früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung zeitgleich mit anderen Bauherrn erforderlich ist.

Kommt der Käufer der Verpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

4. Nutzung

Der Käufer hat das Grundstück für die Dauer von fünf Jahren (Bindefrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

Kommt der Käufer der Eigennutzungsverpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

5. Daten zur Antragsstellung

Macht der Käufer/die Käuferin der Gemeinde bei der Antragsstellung unrichtige Angaben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder verschweigt Tatsachen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

6. Rückerwerb

Die Wiederkaufsrechte nach den vorstehenden Ziffern 3, 4 und 5 werden im Grundbuch an nächst offener Stelle eingetragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Der Käufer hat sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen. Für bereits begonnene Bauwerke erstattet die Gemeinde nur den Betrag, den sie bei einer Weiterveräußerung erzielt. Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis ohne Zinsen oder Wertanpassung.

V. Verfahren

1. Öffentliche Ausschreibung

Die Gemeinde schreibt nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss mit Verweis auf diese Richtlinie die zu vergebenden Grundstücke mit Angabe des Verkaufspreises, einem Lageplan und der Bewerbungsfrist öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde und auf der Homepage der Gemeinde aus. Ein Hinweis auf die vollständige Ausschreibung im Internet erfolgt im Immobilienteil der Schwetzingen Zeitung und der Hauptausgabe der Rhein-Neckar-Zeitung.

2. Bewerbung

Für die Bewerbung ist ein einheitliches Formular (Anlage 1) zu nutzen. Der Antrag muss vollständig mit allen geforderten Anlagen, frist- und formgerecht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingegangen sein. Die Bewerbung kann auf einzelne Grundstücke eingeschränkt werden. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Bewerbung um einen Bauplatz“ erfolgen. Erst nach Bewerbungsschluss werden die Umschläge durch die Verwaltung geöffnet.

3. Gemeinsame Bewerbung bei Doppelhaus/Reihenhauszeilen

Bei Reihenhauszeilen, Doppelhäusern können sich mehrere Antragssteller gemeinsam bewerben, wenn Sie sich verpflichten, diese gemeinschaftlich zu bebauen. Die Punkte der Bewerber werden in diesem Fall aufsummiert.

4. Auswahl

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates nach den Kriterien dieser Richtlinie. Der Gemeinderat ist bei der Vergabe an die Richtlinie gebunden und kann von dieser im Einzelfall nicht abweichen. Der/Die Bewerber/in mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag. Besteht Punktgleichheit, erhält zunächst derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin mit der höheren Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern den Zuschlag. Danach entscheidet das Los.

5. Kaufvertrag

Nach Beschluss des Gemeinderats über den Verkauf soll der Kaufvertrag grundsätzlich innerhalb von drei Monaten abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber ihre Bindewirkung.

Die Frist kann auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrags aus Gründen nicht möglich ist, die dem Käufer nicht zugerechnet werden können.

VI. Schlussbestimmungen

1. Rechtsanspruch

Diese Richtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks.

2. Inkrafttreten

Diese Richtlinien ersetzen die bisherigen Richtlinien für die Zuteilung von gemeindeeigenen Baugrundstücken für den Wohnungsbau und treten am Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Plankstadt, 16.10.2018

Nils Drescher

Bürgermeister