GEMEINDE NORDHEIM Az.: 880.611

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.09.2018 Sitzung des Gemeinderates am 28.09.2018

öffentlich

Sitzungsvorlage 116/2018 Vergabekriterien Bauplatzverkauf gemeindeeigene Bauplätze

Sachverhalt:

Seit Jahren ist die Nachfrage nach Bauplätzen in unserer Gemeinde stets deutlich höher als das Angebot. Deshalb hat der Gemeinderat den Bauplatzverkauf im Sinne eines möglichst gerechten Vorgehens mit sog. Vergabekriterien geregelt.

Da in absehbarer Zeit voraussichtlich Bauplätze an die Gemeinde zurückfallen, bei denen die Bauverpflichtungsfrist abgelaufen ist bzw. die Eigentümer doch nicht bauen wollen oder können, soll der Gemeinderat über die Vergabekriterien diskutieren und diese gegebenenfalls ändern oder ergänzen.

Bisher galten folgende Vergabekriterien:

- "a) Bewerber, die in Nordheim bzw. Nordhausen wohnen, bzw. den überwiegenden Teil ihres Lebens hier gewohnt haben, erhalten Vorrang gegenüber Auswärtigen. Ist diese Bewerberzahl gleich, gilt:
- b) Familien mit Kindern unter 18 Jahren (die im Haushalt des Bewerbers wohnen), erhalten Vorrang gegenüber Bewerbern ohne Kinder. Ist diese Bewerberzahl gleich, gilt:
- c) Familien mit einer höheren Kinderzahl unter 18 Jahren erhalten Vorrang vor Familien mit einer niedrigeren Kinderzahl. Ist diese Bewerberzahl gleich, gilt:
- d) Familien, die bisher noch keinen Grundbesitz bzw. Wohneigentum haben, erhalten Vorrang.

Die Gemeinde fördert auch Familien. Für jedes zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses im Haushalt der Eltern lebende Kind unter 18 Jahren wird ein Kinderbonus von 2.000 € gewährt. Um in den Genuss dieser Vergünstigung zu kommen, muss der Bauplatzerwerber jedoch selbst in sein neu erstelltes Haus einziehen.

Das Grundstück muss innerhalb von **5 Jahren** ab Kaufvertragsabschluss bzw. ab Baureife des Grundstücks, mit einem Wohnhaus überbaut werden. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat die Gemeinde das Recht, den Bauplatz zum Kaufpreis ohne Verzinsung zurückzunehmen."

Die Vergabekriterien werden in den umliegenden Gemeinden unterschiedlich geregelt. Hierzu siehe Anlage.

Beschlussvorschlag:

Beratung über Vergabekriterien.

Vergabekriterien zur Bauplatzvergabe in anderen Gemeinden

Stadt Brackenheim:

- Der Verkauf erfolgt vorrangig an Personen, gegenüber denen die Stadt aus Grundstückstauschgeschäften eine Zuteilungsverpflichtung hat, deren Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr in Brackenheim ist oder die in Brackenheim beschäftigt sind.
- Die Bewerber sollen nicht alleinstehend sein; kinderreiche Familien sollen bevorzugt berücksichtigt werden.
- Plätze, die nicht an Personen, denen gegenüber die Stadt eine Zuteilungsverpflichtung hat oder an Brackenheimer Bürger vergeben worden sind, können an Auswärtige vergeben werden, wobei auch hier a) und b) dieser Vergaberichtlinien zugrunde gelegt werden.
- Abweichend von obigen Kriterien ist eine Zuteilung auch dann möglich, wenn die Stadt an einem Grundstück oder Gebäude, das dem Bewerber gehört, interessiert ist.
- Der Kaufpreis inklusive der Erschließungskosten ist innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss in voller Höhe zu bezahlen. Die Auflassung erfolgt nach Bezahlung des vollen Kaufpreises. Der Zinssatz für verspätete Zahlung wird auf 5% über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank festgesetzt. Die Erschließungskosten werden im Vertrag nicht gesondert ausgewiesen.
- Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des gesamten Kaufpreises innerhalb von drei Monaten behält sich die Stadt ein Rücktrittsrecht vom Vertrag vor, wobei die hierdurch anfallenden Kosten vom Bewerber voll zu übernehmen sind.
- Das Vertragsgrundstück geht in dem Umfang und Zustand auf den Käufer über, wie es die Stadt derzeit besitzt, ohne eine über das Gesetz hinausgehende Gewähr für Rechtsund Sachmängel.
 - Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags zu bebauen. Legt der Käufer schlüssig dar, dass erst nach Ablauf dieser zweijährigen Frist, aber in absehbarer Zeit, eine Bebauung erfolgt, so kann die zweijährige Bauverpflichtung einmalig um weitere zwei Jahre verlängert werden.
 - Ein Rückkauf durch die Stadt erfolgt zum jeweiligen Verkaufspreis ohne Zinsen innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Stadt. Der Käufer hat sich zu verpflichten, eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Brackenheim im Grundbuch eintragen zu lassen.
 - Die durch den Rückkauf entstehenden Kosten (insbesondere Grunderwerbsteuer, Notarund Grundbuchkosten, sonstige Rückerwerbskosten) sind vom Wiederverkäufer zu tragen.
- Bei der Bebauung von städtischen Bauplätzen, die mehr als eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung vorsehen, ist im Einzelfall eine Planungskonzeption vor Abschluss des Kaufvertrags vorzulegen.
- Das Förderprogramm Kinderbonus findet in der beigefügten Fassung Anwendung

Stadt Lauffen

Die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauplätze werden vom Gemeinderat nach vorbeschlossenen Kriterien vergeben. Maßgebend soll neben dem Herkunftsort, auch aus demografischen Gründen, die Familiensituation sein. Sollten mehrere Bewerber am gleichen Bauplatz interessiert sein, wird der Gemeinderat nach folgenden Kriterien entscheiden:

- a) Bewerber aus Lauffen a.N. erhalten Vorzug gegenüber Auswärtigen.
- b) Familien mit Kindern (unter 18 Jahre im Haushalt lebend) erhalten den Vorzug vor anderen Bewerbern.
- c) Familien mit einer höheren Kinderzahl (unter 18 Jahre im Haushalt lebend) erhalten den Vorzug vor Familien mit einer niedrigeren Kinderzahl.
- d) Als letzte Möglichkeit bleibt, wenn diese Kriterien in der dargestellten Reihenfolge für eine Entscheidung nicht ausreichen, die Losentscheidung.
- Die Geschosswohnungsbauplätze werden über ein Auswahlverfahren auf Basis der vorgelegten Entwurfsplanungen vom Gemeinderat vergeben. Sollten mehrere Bewerber am gleichen Bauplatz interessiert sein, kann ein Bieterverfahren durchgeführt werden.
- Die Gemeinde verkauft die Hälfte eines Doppelhausgrundstücks erst dann, wenn der Käufer der anderen Grundstückshälfte feststeht.
- In die Kaufverträge welche die Stadt schließt, wird eine Bauverpflichtung von 2 Jahren mit Wiederkaufsklausel aufgenommen. Das bedeutet, dass das verkaufte Grundstück innerhalb von 2 Jahren ab Kaufvertragsabschluss mit einem Wohnhaus überbaut werden muss.
- Mit dem Kaufvertrag geht der Käufer die Verpflichtung zur Verwendung erneuerbarer Energien ein, ersatzweise von Erdgas der Stadtwerke Lauffen a.N. Außerdem muss er sich verpflichten die Vorgaben des Bebauungsplanes sowie der Bauherrenfibel zu berücksichtigen.
- Die Stadt Lauffen a.N. bietet eine Familienförderung für Doppel- und Reihenhausbauplätze. Auf den Bauplatzpreis für einen Doppel- bzw. Reihenhausbauplatz wird für jedes Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, das im Sinne des § 32 abs. 1-5 EStG zum Haushalt der Antragsteller gehört, und den Hauptwohnsitz in Lauffen a.N. teilt, bzw. teilen wird, ein pauschaler Abschlag in Höhe von 4.000 € gewährt.

Ungeborene Kinder können bei Vorlage des Mutterpasses ebenfalls berücksichtigt werden.

Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses ist, dass der Bauplatzbewerber selbst in sein neu erstelltes Haus zieht.

- Baubeginn ist voraussichtlich ab Herbst 2015 möglich.
- Der Bauplatzpreis beträgt 380 €/qm vollerschlossen.

Gemeinde Talheim

- Wohnsitz in Talheim
 - Zum Zeitpunkt 01.01.2018 in der Gemeinde Talheim wohnhaft.
 - Früherer Wohnsitz in der Gemeinde Talheim (innerhalb der letzten 10 Jahre / zurückgerechnet ab 01.01.2018).
 - Familiärer Bezug nach Talheim (Eltern, Großeltern wohnen mindestens 10 Jahre in Talheim).
- Arbeitnehmer /-in, Arbeitgeber /-in in Talheim
 - aktuell Arbeitnehmer /-in in Talheim (Zeit mit Hauptbeschäftigung in Talheim mindestens 2 Jahre)
 - Arbeitgeber /-in in Talheim

Kinder

Es werden unverheiratete, schulpflichtige oder sich in Ausbildung befindende Kinder / Adoptivkinder im gemeinsamen Haushalt der Antragssteller / des Antragstellers berücksichtigt, für das dem Antragsteller oder dem Ehegatten Kindergeld zusteht

- Anzahl Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr.
- Anzahl Kinder ab dem 19. Lebensjahr oder solange Kindergeldanspruch besteht (ein Nachweis ist vorzulegen).
- Wohnverhältnisse

Kein Wohneigentum in Talheim vorhanden.

- Persönliche Einschränkungen
- Ehrenamtliches Engagement

Ehrenamtliche Tätigkeit (Funktionsträger) in Vereinen und Kirchengemeinden, Aktiver bei einer Feuerwehr, soziales Engagement, Trainer / Übungsleitertätigkeiten (der Wirkungskreis für das Ehrenamt ist auf das Gemeindegebiet Talheim bezogen).

Neben den Vergabekriterien sollten noch folgende Vertragsbestimmungen festgelegt werden:

- Der Bauplatz ist innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.
- Der Bauplatz darf weder ganz noch teilweise weiterveräußert werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist.
- Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung steht der Gemeinde Talheim ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes ist die Gemeinde Talheim jederzeit berechtigt, die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung im Grundbuch zu beantragen.
- Der Erwerber (oder dessen Kinder) sind verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach Bezugsfertigstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von zwei Jahren selbst zu beziehen (Selbstbezugsverpflichtung).
- Die Vergaberichtlinien / Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch auf eine Bauplatzzuteilung oder den Erwerb eines bestimmten Bauplatzes

Gemeinde Flein

Das Mindestgebot beträgt 413,00 EUR/m² für den voll erschlossenen Bauplatz.

- Die Gemeinde gewährt für Familien mit Kindern einen Rabatt von 5.000 EUR je Kind unter 18 Jahren. Eine Vergünstigung wird nur ein Mal gewährt, d.h. zwei Bauplätze gelten als ein Bauplatz, zudem gilt die Vergünstigung nicht für Investoren/Bauträger, welche an Familien mit Kindern weiteräußern oder vermieten. Bei getrennt lebenden Ehepartnern werden nur Kinder berücksichtigt, für die der Erwerber das Sorgerecht besitzt. Die Zuschusssumme wird mit den Grunderwerbskosten bei Vertragsabschluss verrechnet. Werden innerhalb 5 Jahren nach Kaufvertragsabschluss weitere Kinder geboren, wird ebenfalls je Kind ein Rabatt von 5.000 EUR gewährt. Der Rabatt gilt nur, wenn die Familie mindestens 5 Jahre lang den Bauplatz selbst bewohnt. Im Falle eines Vertragsrücktritts ist die Gemeinde berechtigt, die Zuschusssumme entsprechend zu verrechnen. Die Förderung ist nicht übertragbar ein Rechtsanspruch wird ausgeschlossen.
- Bieter und Gemeinde halten sich nach schriftlicher Zuschlagserteilung für die Dauer von zwei Monaten an das jeweilige Höchstgebot gebunden. In dieser Zeit soll der Abschluss des Kaufvertrages erfolgen. Danach ist die Gemeinde berechtigt, das jeweilige Grundstück anderweitig zu veräußern.
- Der Kaufpreis ist in der Regel innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss in voller Höhe zur Zahlung fällig. Andere Zahlungsziele sind im Einzelfall möglich.
- Das Grundstück wird voll erschlossen verkauft.
- Durch den Verkauf ihrer Bauplätze will die Gemeinde auch eine zügige Überbauung des neuen Baugebiets erreichen. Sie behält sich deshalb ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, dass der Erwerber das Grundstück nicht innerhalb von 3 Jahren ab Bebaubarkeit mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut. Dies wird durch eine entsprechende Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.
- Die Gemeinde sichert die Bauplatzeigenschaft im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes zu. Ansonsten geht das Grundstück in dem Umfang und Zustand auf den Erwerber über, wie es die Gemeinde besitzt, d.h. ohne Zusicherung weiterer Eigenschaften und ohne eine über das Gesetz hinausgehende Gewähr für Rechts- und Sachmängel.

Gemeinde Zaberfeld

Festlegung der Bauplatzpreise für das Wohngebiet "Gottesacker II" mit Familienförderung

Der Gemeinderat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 24. November 2015 folgende Richtlinien und Bauplatzpreise für das neue zu erschließende Wohnbaugebiet "Gottesacker II" beschlossen:

- Für das Wohngebiet "Gottesacker II" wird der Kaufpreis mit 165 EUR pro Quadratmeter festgesetzt.
- Ein Kinderbonus für unterhalts- und schulpflichtige in der Familie lebende Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres wird mit 5 €/ m² pro Kind gewährt.
- Der Kinderbonus wird auf maximal 10.000 € pro Familie begrenzt.
- Die Auszahlung erfolgt mit Baubeginn auf Antrag und Nachweis des Begünstigten.
- Der Zuschuss wird auch für Kinder gewährt, die innerhalb der folgenden 3 Jahre nach Kauf des Grundstücks geboren werden und der Antragsteller seinen Erstwohnsitz auf dem von der Gemeinde erworbenen Grundstück hat. Maßgeblich ist das Datum des Kaufvertrages.
- Wird der geförderte Wohnraum innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb bzw. dem Einzug in das Familienheim veräußert und nicht mehr als Hauptwohnsitz genutzt, besteht für die erhaltenen Zuschüsse eine Rückzahlungsverpflichtung. Die Höhe der zurückzuzahlenden Zuschüsse verringert sich pro angelaufenem Jahr mit Hauptwohnsitz in Zaberfeld um jeweils 20 %. Die Rückzahlungspflicht entfällt, wenn im Gegenzugeine andere Immobilie in Zaberfeld erworben wird.
- Eine Bauverpflichtung mit bezugsfertigem Wohnhaus innerhalb von drei Jahren nach Kauf des Grundstücks ist im Kaufvertrag festzuschreiben.