

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Stadt Bad Krozingen

-für künftige Baugebiete der Stadt Bad Krozingen-

(GR-Beschluss vom 21.10.2019)

§ 1 Allgemeine Grundsätze und Anwendungsbereich

Städtische Bauplatzgrundstücke für Wohnbauvorhaben sollen für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden, um die Eigentumsbildung von bestimmten Personengruppen zu fördern. Hierbei handelt es sich insbesondere um Familien/Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern und schwerbehinderte/pflegebedürftige Personen, für die eine entsprechende Wohnversorgung und Eigentumsbildung schwierig sein kann. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Vergabekriterien sollen daher die städtischen Bauplatzgrundstücke für diese Personengruppe angegeben werden.

Als Bauplatzgrundstücke sind insbesondere einzelne Bauplätze gemeint, in denen die Eigennutzung der Wohnbauten im Vordergrund steht (z.B. Grundstücke für Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Einzelhäuser). Für inhaltlich zusammenhängende Baubereiche oder –gebiete, die aus sachlichen Gründen zusammenhängend veräußert werden sollen, finden diese Richtlinien keine Anwendung.

Die Anwendung dieser Richtlinien wird daher auf Wohnbaugrundstücke begrenzt, auf denen nach den baurechtlichen Bestimmungen maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden können.

Der Gemeinderat setzt die Preise für städtische Grundstücke gem. § 4 unterhalb den marktüblichen Preisen fest. Die Personengruppe kann diese Grundstücke zu den festgesetzten Preisen unter Berücksichtigung der Vergabekriterien aus diesen Richtlinien käuflich erwerben.

§ 2 Begriffsdefinitionen

1. Als Familien im Sinne dieser Vergaberichtlinien gelten Ehen, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Partnerschaften in dauernder häuslicher Gemeinschaft mit mindestens einem dauerhaft im Haushalt der Familie lebenden Kind unter 18 Jahren.
2. Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinien gelten Alleinstehende mit mindestens einem dauerhaft im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren.

3. Als Einkommen gilt der Einkommensbegriff des Landeswohnraumförderungsgesetzes BW (LWFG) sowie die Einkünfte, die dem sog. Progressionsvorbehalt nach § 32 b des Einkommenssteuergesetzes (EStG) unterliegen. Zur Berechnung des Einkommens wird eine Einkommensprognose zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe vorgenommen.
4. Als Vermögen gelten Geld und Geldeswerte wie Bargeld, Sparguthaben oder Schecks, bewegliche und unbewegliche Sachen wie Grundstücke oder Schmuck und sonstige Rechte wie Forderungen, Wertpapiere, Bankguthaben, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, unabhängig davon, ob diese nach objektiven oder vertraglichen Rahmenbedingungen verwertbar sind.

§ 3 Ausschluss von Bewerber*innen

Folgende Bewerber*innen bleiben bei der Bauplatzvergabe generell unberücksichtigt:

1. Überschreitung der im jeweiligen Landeswohnungsbauprogramm festgelegten Einkommensgrenze für die Eigentumsförderung zzgl. 25 % lt. der ausgewiesenen Tabelle im Bewerbungsbogen der Stadt Bad Krozingen; sollte es keine entsprechende Förderung geben, gilt die zuletzt maßgebliche Einkommensgrenze.
2. Überschreitung der Vermögensgrenze von EUR 200.000,-
3. Bewerber*innen, die von der Stadt Bad Krozingen bereits ein Baugrundstück erworben haben.

§ 4 Punktetabelle

Die Bewerbungen werden anhand einer gewichteten Punktetabelle gemäß der beiliegenden Anlage bewertet. Der Zuschlag für ein Baugrundstück der Stadt erhalten zunächst die Bewerber*innen mit der jeweils vorhandenen höchsten Punktzahl.

§ 5 Vorrang-/Nachrangregelung

Bei Punktegleichheit gelten folgende Regelungen in der folgenden Reihenfolge:

- Vorrang von ortsansässige Bewerber*innen gegenüber ortsfremden Bewerber*innen

- Vorrang von einkommensschwächeren Bewerber*innen gegenüber einkommensstärkeren Bewerber*innen
- Vorrang von Bewerber*innen mit zeitlich früherer Bewerbung
- Entscheidung per Los

§ 6 Nachweise

Die Bewerber/innen haben die einzelnen Voraussetzungen zur Einhaltung der o.g. Kriterien entsprechend nachzuweisen.

§ 7 Abweichung von den Richtlinien

Gemeinderat und Verwaltung sind bei der Vergabe an diese Richtlinien grundsätzlich gebunden. In sachlich begründeten Einzelfällen kann der Gemeinderat über eine Grundstücksvergabe abweichend von diesen Kriterien entscheiden. Ein solcher Einzelfall kann vorliegen, wenn der Stadt keine Bewerbungen von Bewerber/innen für ein konkretes Baugrundstück vorliegen, die die Vergabekriterien der Stadt ganz oder teilweise erfüllen.

§ 8 Verkaufsbedingungen

Die Bekanntmachung über die Veräußerung von Grundstücken erfolgt in der Stadtzeitung („Hallo, Bad Krozingen“) und über die Internetseite der Stadt Bad Krozingen.

Der vertragliche Kaufpreis berechnet sich aus dem vom Gemeinderat für das Baugebiet oder einzelne, sachlich abgegrenzte Gebietsteile festgelegten Kaufpreis.

Die Entscheidung über die Veräußerung trifft der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung. In den Ortsteilen wird dem Ortschaftsrat ein Anhörungsrecht eingeräumt.

§ 9 Pflichten des Erwerbers und sonstige Vertragsbedingungen

1. Die Bewerber müssen sich im Kaufvertrag verpflichten,
 - a) das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Besitzübergang zu bebauen; für den Fall einer noch notwendigen Erschließung des Baugrundstückes verlängert sich diese Frist entsprechend;

- b) das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Wohnraumes überwiegend selbst zu nutzen, nicht weiter entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern oder ein Erbbaurecht daran zu begründen.
2. Kommt der Käufer der Verpflichtungen nach Ziffer 1 a) aus Gründen, welche er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Stadt verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen. Die Stadt erstattet dann den errichteten Kaufpreis zinslos an den Bewerber zurück. Zudem hat der Bewerber sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen.
3. Sollte der Bewerber gegen eine der Verpflichtungen nach Ziffer 1b) verstoßen, so erhöht sich der Kaufpreis nachträglich auf den von der Stadt allgemein für das betreffende Gebiet zum Zeitpunkt des Verkaufs festgelegten Kaufpreis (durchschnittlicher Bodenrichtwert). Der zu zahlende Betrag ist ab dem Beurkundungsdatum des Kaufvertrages mit 5 % jährlich über dem jeweils gültigen Basiszinssatzes zu verzinsen.
4. Die Stadt Bad Krozingen kann von der in Abs. 3 vorgesehenen Nachzahlung absehen, wenn dies für den Bewerber eine unbillige Härte darstellen würde. Eine unbillige Härte liegt in der Regel vor, wenn der Bewerber aus beruflichen Gründen (z.B. beruflich bedingter Wegzug, drohender oder bestehender Arbeitslosigkeit), aus privaten Gründen (z.B. dauernde Trennung vom Partner) oder aus anderen wichtigen Gründen den Wohnort wechseln muss.

§ 10 Geltung

Die Richtlinien treten nach dem Tag der Veröffentlichung in der Stadtzeitung („Hallo, Bad Krozingen“) in Kraft.

Punkte für Bauplatzvergabe

	mögliche Punktzahl	maximale Punktzahl
soziale / allg. Kriterien		
Anzahl der bereits geborenen minderjährigen Kinder (je Kind 3 Punkte)	3 Punkte je Kind	12
Schwerbehinderung / Pflegebedürftigkeit eines Haushaltsmitgliedes	bis zu 50 %: 1 Punkt über 50 % oder mind. Pflegestufe drei: 2 Punkte	
derzeitige Wohnunterbringung als Mieter	1 Punkt	
Einhaltung der geringeren Einkommensgrenze (Lawop + 0 %)	1 Punkt	
Grundstücksverkäufe in den letzten 5 Jahren an die Stadt von Familie im weiteren Sinne (auch Verwandte in gerader Linie 2. Grades / Seitenlinie 3. Grades)	3 Punkte	
ortsgebundene Kriterien		
Hauptwohnsitz in Bad Krozingen (Maximalpunktzahl 5)	je vollst. Jahr: 1 Punkt	8
falls kein Hauptwohnsitz besteht: "Rückkehrer" (mindestens 5 Jahre zuvor in Bad Krozingen als Hauptwohnsitz gewohnt)	2 Punkte	
Arbeitsplatz von mindestens einem Haushaltsmitglied in Bad Krozingen (nur sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis)	seit mind. 3 Jahren: 1 Punkt seit mind. 5 Jahren: 2 Punkte	
Ehrenamt in Bad Krozingen von mindestens einem Haushaltsmitglied (Funktionen in Vereinen, aktives Mitglied in Feuerwehr, Rettungsdienste o.ä., Dauer mind. 12 Monate vor Bewerbung)	3 Punkte	