



Vergaberichtlinien für kommunale Bauplätze in Dietfurt a.d.Altmühl

Beschluss des Stadtrates vom 19. März 2018

Allgemeines

In der Sitzung des Stadtrates wurde eine weitere Entscheidung über die künftige Baulandpolitik der Stadt Dietfurt a.d.Altmühl getroffen. Dabei wurde u.a. festgelegt, dass der Verkauf von künftigen Baugrundstücken zur Nutzung als Wohnbauland vorrangig an die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere auch an junge Familien mit Kindern erfolgen soll. Die Baugrundstücke sind ausschließlich durch Kaufverträge zu veräußern. Es bleibt dem Stadtrat vorbehalten, in Einzelfällen eine abweichende Entscheidung zu treffen.

Antragsberechtigte

Für die kommunalen Baugrundstücke kann sich jede natürliche und volljährige Person bewerben. Vorrangig sollen die Grundstücke jedoch an junge Familien bzw. Haushalte mit Kindern veräußert werden. Im Falle einer dichteren Bebauung mit mehreren Geschossflächen kann eine Veräußerung der Flächen in Einzelfällen auch an Bauträger erfolgen. Dazu bedarf es jedoch eines ausdrücklichen Beschlusses.

Immobilien der Bewerber

Sofern der/die Bewerber zum Zeitpunkt der Antragsstellung eine Immobilie in Dietfurt bzw. den Ortsteilen besitzt, wird die Bewerbung abgelehnt. Die Regelung gilt für Wohnhäuser und Baugrundstücke.

Vergabe

Die kommunalen Grundstücke werden nach den vom Stadtrat erlassenen Richtlinien vergeben. Die dabei notwendigen notariellen Verträge werden gemäß der Geschäftsordnung vom Stadtrat genehmigt.

Nachweispflicht

Die Punkte werden nur vergeben, wenn die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden.

Punktzahl – Punktegleichheit

Interessieren sich mehrere Bewerber für den gleichen Bauplatz, ist zunächst die höhere Punktzahl entscheidend. Bei Punktegleichheit entscheidet zuerst die höhere Kinderzahl. Besteht immer noch Punktegleichheit entscheidet das Los.

Rechtsanspruch/Ausschluss des Rechtsweges

Die Bewerber haben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes durch die Stadt Dietfurt. Der Stadtrat oder ein Ausschuss behalten sich vor, bestimmte Parzellen aus dem Verteilertopf herauszunehmen und/oder die Quadratmeterpreise für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festzusetzen.

Bauverpflichtung

Der Käufer eines Baugrundstückes hat sich in der Kaufurkunde zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von drei Jahren, gerechnet vom Tag der Beurkundung, das Grundstück mit einem Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig bebaut. Sofern eine Bebauung des erworbenen Grundstückes am Tage der Beurkundung noch nicht möglich ist (z.B. wegen fehlender öffentlicher Erschließung), wird der Fristbeginn im Kaufvertrag gesondert festgelegt.

Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich, das erworbene Grundstück innerhalb der Geltungsdauer der Bauverpflichtung (maximal 3 Jahre ab der Beurkundung bzw. ab Fristbeginn gem. Kaufvertrag) und der Wohnverpflichtung (8 Jahre nach Bezugsfertigkeit) nicht an Dritte zu verkaufen. Zur Sicherung der Verpflichtung wird im Grundbuch eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Dietfurt a.d.Altmühl eingetragen.

Wohnverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, das Wohnhaus auf die Dauer von 8 Jahren nach Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen.

Bezugsfertigkeit

Die Bezugsfertigkeit (bei Bau- und Wohnverpflichtung) liegt dann vor, wenn das Gebäude einschließlich der Zugänge trotz ausstehender Restarbeiten oder Mängel ordnungsgemäß benutzbar ist.

Rückfallklausel

Die Stadt Dietfurt a.d.Altmühl ist berechtigt, das Rückkaufsrecht zum gleichen Kaufpreis zuzüglich etwaiger bisher bezahlter Erschließungskosten nach BauGB bzw. nach KAG auszuüben, wenn der Käufer beim unbebauten Grundstück

- gegen die Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren verstößt
- gegen das Veräußerungsverbot verstößt.

Tritt der Rückfall erst nach der Bebauung ein (bei Nichtbeachtung der Wohnverpflichtung oder beim Verstoß gegen das Veräußerungsverbot), kann die Stadt ersatzweise auch verlangen, dass der damalige Käufer den Differenzbetrag zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert nach der Bodenrichtwertliste zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an die Stadt Dietfurt a.d.Altmühl zu leisten hat. In begründeten Härtefällen kann der Stadtrat eine Einzelfallentscheidung treffen.

Bei allen Rückübertragungen an die Stadt Dietfurt hat der Verkäufer (ursprüngliche Bewerber) alle (auch eine evtl. Grunderwerbsteuer) mit der Rückübertragung verbundenen Kosten zu tragen. Der seinerzeitige Grundstückskaufpreis oder evtl. Erschließungskosten werden dabei nicht verzinst. Alle weiteren vom Käufer geleisteten Zahlungen (Baukosten usw.) werden weder verzinst noch erstattet. Dazu zählen auch die beim Ankauf angefallenen Grundstücksnebenkosten. Zur Sicherung des Rückkaufsrechtes wird im Grundbuch eine Vormerkung zugunsten der Stadt Dietfurt a.d.Altmühl eingetragen.

Vergabekriterien

Die Vergabe erfolgt nach folgendem Punktesystem:

- 1. Beziehung zu Dietfurt (maximal 25 Punkte)**
 - a. Wohnsitz in Dietfurt 5 Punkte
 - b. Anzahl der Aufenthaltsjahre in Dietfurt 1 Punkt je ganzes Jahr
(gezählt wird auch ein früherer Aufenthalt) (max. 15 Punkte)
 - c. Verwandtschaftliche Beziehungen in Dietfurt zu Kindern, Eltern- oder, Großelternanteil, die nicht im künftigen Haushalt leben 3 Punkte je Person
(max. 9 Punkte)

- 2. Arbeitsplatz in Dietfurt** 5 Punkte

- 3. Dauer der Vormerkung**
 - a. Bewerber hat sich schon 1-mal um Bauplatz beworben 5 Punkte
 - b. Bewerber hat sich schon vor mehr als 2 Jahren beworben 5 Punkte

- 4. Familie** (alle im künftigen Haushalt lebenden Familienmitglieder)
 - a. Kaufinteressant unter 45 Jahre 5 Punkte
 - b. Kinder bis 25 Jahre 5 Punkte je Kind

- 5. Ehrenamt (max. 6 Punkte)**
 - a. Aktiv bei Feuerwehr, BRK/HVO oder Funktion/Aktivität in örtlichem Verein je 2 Punkte

- 6. Einkommensgrenze**

Punkteabzug bei einem Bruttoeinkommen von über 75.000,-€/Jahr - 5 Punkte
Punkteabzug bei einem Bruttoeinkommen von über 100.000,-€/Jahr - 10 Punkte