

Vergaberichtlinien zum Hersbrucker Baulandmodell

Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 14.11.2000
Beschluss des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses
vom 02.12.2010 und 18.01.2011



Allgemeines

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses des Stadtrates Hersbruck am 18.05.1999 wurde eine Entscheidung über die künftige Baulandpolitik der Stadt Hersbruck getroffen. Dabei wurde u.a. festgelegt, dass der Verkauf von künftigen Baugrundstücken zur Nutzung als Wohnbauland vorrangig an die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere an junge Familien mit Kindern erfolgen soll. Die Baugrundstücke sind ausschließlich durch Kaufverträge zu veräußern. Der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen wird ausgeschlossen.

Es bleibt dem Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vorbehalten, in Einzelfällen eine abweichende Entscheidung zu treffen.

Antragsberechtigte

Für die städtischen 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 des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Immobilien der Bewerber

Sofern der/die Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Immobilie besitzen (Wohnhaus, Baugrundstück), werden dafür 10 Minuspunkte angerechnet.

Der Eigentümer einer von ihm selbst genutzten Eigentumswohnung bleibt dagegen unberücksichtigt, sofern die Wohnung zur Finanzierung des Baugrundstückes wieder veräußert und entsprechend nachgewiesen wird.

Eingabetermin

Beim Verkauf stadteigener Bauplätze in einem bestimmten Baugebiet werden, soweit erforderlich in den drei Heimatzeitungen (HZ, Pegnitzzeitung, Der Bote) Bewerbungstermine veröffentlicht, bis zu welchem Zeitpunkt die Anträge bei der Stadt

Hersbruck eingegangen sein müssen. Später zugegangene Anträge werden nur berücksichtigt, wenn die Zahl der zum Termin eingegangenen Anträge geringer ist als die Zahl der zu vergebenden Grundstücke.

Vergabe

Die städtischen Grundstücke werden nach den vom Bau- und Stadtentwicklungsausschuss erlassenen Richtlinien vergeben. Die dabei notwendigen notariellen Verträge werden gemäß der Geschäftsordnung vom 1. Bürgermeister oder vom Bau- und Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates Hersbruck genehmigt.

Vergabekriterien

Die Vergabe erfolgt nach folgendem Punktesystem:

1. Beziehung zu Hersbruck maximal 20 Punkte

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Wohnsitz in Hersbruck | 1 Punkt |
| 1.2 | Anzahl der Aufenthaltsjahre in Hersbruck (gezählt wird auch ein früherer Aufenthalt) | 1 Punkt je ganzes Jahr maximal 10 Punkte |
| 1.3 | Verwandschaftliche Beziehungen in Hersbruck zu Kindern, Eltern, Großeltern | 3 Punkte je Person (maximal 9 Punkte) |

2. Arbeiten in Hersbruck maximal 20 Punkte

- | | | |
|-----|--|-----------------------------------|
| 2.1 | Arbeitsplatz in Hersbruck | 5 Punkte |
| 2.2 | Zahl der Arbeitsjahre in Hersbruck (auch frühere Arbeitsjahre) | 2 Pkte je Jahr, maximal 10 Punkte |
| 2.3 | Arbeitsplatz weiterer Familienmitglieder in Hersbruck | 2 Punkte pro Familienmitglied |

3. Familie (alle im Haushalt lebenden Familienmitglieder)

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 3.1 | Ein Elternteil unter 40 Jahre | 10 Punkte |
| 3.2 | Kinder bis 18 Jahre | 7 Punkte je Kind |
| | Kinder über 18 Jahre bis max. 27 Jahre | 3 Punkte je Kind |
| 3.3 | Behinderung (ab 50 % und mehr zum Zeitpunkt der Vergabe) je Familienmitglied | 5 Punkte je Person |
| 3.4 | Bei Zusammenleben mehrerer Generationen für jede Person ab 65 Jahre | 3 Punkte |

4. Einkommen der Familie 10 Punkte

- 4.1 Das Gesamteinkommen der Familie überschreitet folgende Einkommensgrenzen nicht:
(Grundlage ist der Einkommensteuerbescheid des Finanzamtes) 10 Punkte

1 Person	ca.	31.600,-- €
2 Personen	ca.	46.800,-- €
3 Personen	ca.	58.600,-- €
4 Personen	ca.	70.300,-- €

- 4.2 Antragsteller, die über diesen v.g. Einkommensgrenzen liegen: 0 Punkte

Hinweis:

Bei der Berechnung des Einkommens der Familie bleibt das Einkommen von im Haushalt lebenden Kindern über 18 Jahre sowie von im Haushalt lebenden Familienangehörigen über 65 Jahre unberücksichtigt.

Punkteverteilung

In den Punkten 1, 2.1 und 2.2 werden Punkte nur einmal vergeben und zwar jeweils an einen der Antragsteller. (bei Familien)

Nachweise

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 und als nächstes das niedrigere Einkommen. Besteht immer noch Punktegleichheit entscheidet das Los.

Rechtsanspruch/ Ausschluss des Rechtsweges/Vorbehalt des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses

Die Bewerber haben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes durch die Stadt Hersbruck. Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss behält sich vor, bestimmte Parzellen aus dem Verteilertopf herauszunehmen und/oder die Quadratmeterpreise für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festzusetzen.

Mit der Beteiligung am Auswahlverfahren erklären sich die Interessenten einverstanden, dass eine gerichtliche Nachprüfung des Zuschlagsverfahrens ausgeschlossen ist.

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 (5 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 Hersbruck eingetragen. Der Käufer ist für den v.g. Zeitraum auch verpflichtet, kein Erbbaurecht am Vertragsobjekt zugunsten anderer Personen zu bestellen.

Wohnverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, das Wohnhaus auf die **Dauer von 5 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 Hersbruck 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 Veräußerungsgebot), 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 Hersbruck zu leisten hat. Dieser Betrag wird ferner mit jährlich 8 % verzinst.

In begründeten Härtefällen kann der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss eine Einzelfallentscheidung treffen.

Bei allen Rückübertragungen an die Stadt Hersbruck 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 Hersbruck eingetragen.

Hersbruck, den 20.01.2011

Stadt Hersbruck

Robert Ilg
Erster Bürgermeister