

Öffentliche Bekanntmachung

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Merdingen

(GR-Beschluss vom 25.07.2023 / 15.08.2023)

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Merdingen ist im Regionalplan als Eigenentwicklergemeinden i.S.v. Z 3.1.5 Landesentwicklungsplan eingestuft und ist damit in der Entwicklung von Wohnraum auf das eigene Bevölkerungswachstum beschränkt. Um dem Ziel der Eigentumsbildung der Wohnbevölkerung einerseits, dem flächensparenden Umgang mit Grund- und Boden andererseits gerecht zu werden, hat der Gemeinderat in einem Grundsatzbeschluss zur Baulandpolitik den Erwerb von Flächen vor einer Baulandentwicklung sowie eine Bauverpflichtung beschlossen.

Die vorhandenen Bauplätze sollen sowohl der Eigentumsbildung der Merdinger Bevölkerung in Form von Baugrundstücken mit bis zu 3 Wohneinheiten als auch der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnraum (Mehrfamilienhausbaugrundstücke) dienen.

§ 1

Allgemeine Grundsätze und Anwendungsbereich

- (1) Baugrundstücke 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/oder schwerbehinderte/pflegebedürftige Personen, für die eine entsprechende Wohnversorgung und Eigentumsbildung schwierig sein kann. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Vergabekriterien sollen daher die Baugrundstücke für diese Personengruppe vergeben werden.
- (2) Als Bauplatzgrundstücke sind insbesondere einzelne Bauplätze gemeint, in denen die Eigennutzung der Wohnbauten im Vordergrund steht (z.B. Grundstücke für Doppelhaushälften, Einzelhäuser). Für inhaltlich zusammenhängende Baubereiche oder –gebiete, die aus sachlichen Gründen zusammenhängend veräußert werden sollen, finden diese Richtlinien keine Anwendung.
- (3) Die Anwendung dieser Richtlinien wird daher auf Wohnbaugrundstücke begrenzt, auf denen nach den baurechtlichen Bestimmungen maximal drei Wohneinheiten realisiert werden können. Der Gemeinderat setzt die Preise für Grundstücke gem. § 4 zu 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.
- (4) Zur Berechnung des Einkommens wird eine Einkommensprognose zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe vorgenommen.

§ 3

Ausschluss von Bewerbenden

Folgende Bewerbende bleiben bei der Bauplatzvergabe generell unberücksichtigt

- a. Bewerbende, die in der Gemeinde Merdingen bereits ein Baugrundstück erworben haben oder besitzen.
- b. Bewerbende, die bereits über angemessenes Wohneigentum in Merdingen oder in den umliegenden Gemeinden (Umkreis von 30 km) verfügen.
- c. Bewerbende, die selbst oder deren Verwandte in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder) über ein unbebautes Baugrundstück in Merdingen oder den umliegenden Gemeinden (Umkreis von 30 km) verfügen.

§ 4

Punktetabelle

- (1) Die Bewerbungen werden anhand einer gewichteten Punktetabelle gemäß der beiliegenden Anlage bewertet. Der Zuschlag für ein Baugrundstück der Gemeinde erhalten zunächst die Bewerbende mit der jeweils vorhandenen höchsten Punktzahl.
- (2) Bewerbungen, die aufgrund ihrer Punktzahl kein Zugriffsrecht erhalten, bilden eine Nachrückliste.

§ 5

Bewerbungsfrist

- (1) Der Gemeinderat legt einen Bewerbungszeitraum von 4 Wochen fest, innerhalb dessen Bewerbungen vollständig eingereicht werden müssen. Nach Ablauf der Frist eingehende oder unvollständige Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die Verwaltung prüft die eingegangenen Bewerbungen auf Vollständigkeit. Für die Nachreichung von Unterlagen wird längstens eine Frist von 14 Tagen nach Ende der Bewerbungsfrist eingeräumt.

§ 6 Nachweise

Die Bewerber/innen haben die einzelnen Voraussetzungen zur Einhaltung der o.g. Kriterien entsprechend durch geeignete Unterlagen oder ggf. eidesstattliche Versicherung nachzuweisen.

§ 7

Vorrang-/Nachrangregelung

- (1) Bewerbende mit der höchsten Punktzahl erhalten das Erstzugriffsrecht auf die Baugrundstücke der jeweiligen Kategorie.
- (2) Bei Punktegleichheit gelten folgende Regelungen in der folgenden Reihenfolge:

- a. Vorrang von ortsansässige Bewerbenden gegenüber ortsfremden Bewerbenden
- b. Vorrang von einkommensschwächeren Bewerbenden gegenüber einkommensstärkeren Bewerbende
- c. Vorrang von Bewerbende mit zeitlich früherer Bewerbung
- d. Entscheidung per Los

§ 8

Abweichung von den Richtlinien

- (1) 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.
- (2) Sollten Verkaufsverträge nicht zustande kommen bzw. Bewerbende ihr Zugriffsrecht nicht wahrnehmen, werden die Grundstücke den Bewerbenden der Nachrückliste angeboten. Die Reihenfolge bestimmt sich nach § 7.
- (3) Bleibt auch eine Vergabe nach (2) erfolglos, kann der Gemeinderat die Veräußerung zum Höchstgebot beschließen.

§ 9

Verkaufsbedingungen

- (1) Die Bekanntmachung über die Veräußerung von Grundstücken erfolgt über die Internetseite der Gemeinde Merdingen und das Mitteilungsblatt. Der vertragliche Kaufpreis berechnet sich aus dem vom Gemeinderat für das Baugebiet oder einzelne, sachlich abgegrenzte Gebietsteile festgelegten Kaufpreis. Es erfolgt keine Subventionierung.
- (2) Die Entscheidung über die Veräußerung trifft der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung.
- (3) Der Käufer hat nach der Verkaufszusage, spätestens bis zum Beurkundungstermin, die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens durch Bankbescheinigung zu bestätigen. Wird diese nicht vorgelegt, so kann die Verwaltung die Beurkundung bis zur Vorlage der Bestätigung aufschieben. Wird keine Bestätigung vorgelegt, so ist der Gemeinderat berechtigt, das Grundstück anderweitig zu vergeben.

§ 10

Pflichten des Erwerbers und sonstige Vertragsbedingungen

- (1) Die Bewerber müssen sich im Kaufvertrag verpflichten:
 - a. das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Besitzübergang entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes zu bebauen; für den Fall einer noch notwendigen Erschließung des Baugrundstückes beginnt die Frist mit Baureife des Grundstücks (Abschluss Erschließungsarbeiten);
 - b. das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 15 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Wohnraumes mindestens eine Wohnung selbst zu nutzen und das Grundstück nicht weiter entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern oder ein Erbbaurecht daran zu begründen.
- (2) Kommt der Käufer der Verpflichtungen nach Abs. 1 lit. a) aus Gründen, welche er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen. Die Gemeinde erstattet dann den errichteten Kaufpreis zinslos an den Bewerber zurück. Zudem hat der Bewerber sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen.

Bereitstellungsdatum: 22.08.2023

- (3) Sollte der Bewerber gegen eine der Verpflichtungen nach Abs. 1 lit. b) verstoßen, so erhöht sich der Kaufpreis nachträglich um 20%. Der zu zahlende Betrag ist ab dem Beurkundungsdatum des Kaufvertrages mit 5 % jährlich über dem jeweils gültigen Basiszinsatz zu verzinsen.
- (4) Die Gemeinde Merdingen 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. Sie soll von der vorgesehenen Nachzahlung absehen, wenn die Erwerbende Person die Vergabekriterien erfüllt (kein Ausschlussgrund vorliegt und mindestens die Hälfte der möglichen Punktzahl erreicht wird) und die Verpflichtung nach Abs. 1 lit. b für die verbleibende Frist übernimmt.

§ 11 Geltung

Die Richtlinien treten nach dem Tag der Veröffentlichung gemäß Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Merdingen in Kraft.

Merdingen, den 22.08.2023

Martin Rupp

Bürgermeister



Ergänzende Hinweise:

- Für die Einzelhaus- und Doppelhausbaugrundstücke im Neubaugebiet Inneres Gratzfeld – Neuweg werden folgende Verkaufspreise festgelegt:

Doppelhaushälftengrundstücke: 330 €/m²
Einzelhausgrundstücke: 380 €/m²
- Die Vergabe erfolgt in zwei Tranchen (2023 und frühestens 2025). Für die zweite Tranche werden 11 Baugrundstücke zurückbehalten.
- Der Bewerbungszeitraum für die erste Vergaberunde von Einzel- und Doppelhausgrundstücke beginnt am 11.09.2023 um 8 Uhr und endet am 09.10.2023 um 12 Uhr (Posteingang der Gemeindeverwaltung, Ausschlussfrist).
- Die Verkaufsverträge sollen folgende Klimaschutzverpflichtungen beinhalten:
 1. Käufer haben spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes, bei DHH- Grundstücken mindestens einen, bei Einzelhausgrundstücken mindestens zwei standortheimische Laubbäume mittlerer Größe, soweit möglich straßenseitig, zu pflanzen. Bei Verstoß wird eine Vertragsstrafe von 1.000 € pro fehlendem Baum verwirkt.
 2. Wohngebäude müssen hinsichtlich der Energieeffizienz den gesetzlichen Standard übertreffen. Wird in der Baugenehmigung lediglich der gesetzliche Standard eingehalten, wird dadurch eine Vertragsstrafe von 10 €/m² erworbener Grundstücksfläche verwirkt.

Punktesystem für die Vergabe von Baugrundstücken

Lfd. Nr.	Kriterien	Punktzahl	Wertung	Max. err. Punktzahl
1	Wohnsitz in Merdingen			
	zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde mehr als 3 Jahre mit Hauptwohnsitz wohnhaft	20	1	20
+	aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde mindestens 5 Jahre (zusätzlich)	10	1	10
+	aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde mindestens 10 Jahre (zusätzlich)	10	1	10
+	aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde mindestens 15 Jahre (zusätzlich)	10	1	10
+	aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde mindestens 20 Jahre (zusätzlich)	10	1	10
2	Wohnverhältnisse			
	Kein Wohneigentum vorhanden <u>bzw.</u> nach den tatsächlichen Gegebenheiten aber nicht angemessen (Definition angemessener Wohnraum: Orientierung an den Hartz IV-Regelungen, wonach angemessener Wohnraum vorliegt, wenn die Wohnung nicht größer als 45 m ² für einen Single ist. Für zwei Personen gelten 70 m ² als angemessen. Für jedes Kind sowie für jede weitere Person die mindestens 3 Jahre in häuslicher Gemeinschaft lebt sind weitere 15 m ² zusätzlich anzurechnen.)	20	1	20
3	Familiäre Situation			
	<u>Familienstand</u>			
	Ehepaare bzw. eingetr. Lebenspartnerschaft / eheähnliche Lebensgemeinschaften (seit mindestens 3 Jahren)/ Alleinerziehende	10	1	10
	<u>Zuschlag für Familien</u>			
	Zum Haushalt gehörende Kinder (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, für die nachweislich Kindergeld nach dem Einkommenssteuergesetz oder nach dem Bundeskindergeldgesetz zum Zeitpunkt der Antragstellung bezogen wird) Ungeborene Kinder sind gegen Vorlage des Mutterpasses gleichgestellt) oder schwerbehinderte Person (ab Grad der Behinderung 50%). Je Person, maximal jedoch für 3 Personen	10	3	30
	Zuschlag für Familien mit Anspruch auf Wohnungsbauförderung (zzt. Jahreseinkommen bis 60.000 €)	10	1	10

Bereitstellungsdatum 22.08.2023

Lfd. Nr.	Kriterien	Punktzahl	Wertung	Max. err. Punkt-
4	Ehrenamtliches Engagement			
	<u>Hilfsorganisationen</u>			
	aktives Mitglied in Hilfsorganisationen (Feuerwehr, DRK, THW / Bestätigung durch Leitung erforderlich)	20	1	20
	+ in leitender Verantwortung (ab Gruppenführer)	10	1	10
	<u>Vereine</u>			
	Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Verein oder einer vergleichbaren Einrichtung in Merdingen über mind. 2 Jahre Dauer gegen geeigneten Nachweis. (Die ehrenamtliche Tätigkeit muss regelmäßig mit einem zeitlichen Aufwand von mindestens 80 Stunden pro Jahr erfolgen. Bloße Mitgliedschaften in einer Organisation, das Ableisten von Pflichtarbeitsstunden oder satzungsgemäßen Verpflichtungen in der Organisation bleiben dabei unberücksichtigt. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften können die ehrenamtlichen Tätigkeiten je Person gewertet werden.)	10	2	20
5	Berufliche Tätigkeit			
	Arbeitsplatz in Merdingen (Wird bei Ehepaaren, eheähnlichen Lebensgemeinschaften oder Lebenspartnerschaften nur einmal gewertet.)	20	1	20

Maximal erreichbare Punktzahl 200

Bereitstellungsdatum 22.08.2023