

Richtlinien

für die Vergabe städtischer Baugrundstücke der Stadt Riedstadt (gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2018)

Grundlagen:

Bei der Erschließung neuer oder der Erweiterung bestehender Baugebiete kann sich die Stadt Riedstadt der Unterstützung externer Dienstleister bedienen.

Wird ein externer Dienstleister mit dem Verkauf der Baugrundstücke beauftragt, gelten folgende Vorgaben:

- Der Verkaufspreis pro m² wird von der Stadtverordnetenversammlung festgelegt.
- Bewerber können nur ein Grundstück erwerben.
Der Verkauf an einen Investor / Bauträger bedarf der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung.
- Der Verkauf einzelner Grundstücke erfolgt weiterhin direkt über den Magistrat.

Für jedes neue Wohnbaugebiet kann der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Riedstadt einen Beschluss über die in einem „Ausschreibungsverfahren“ zu vergebenden Baugrundstücke treffen.

I. Stichtagsregelung

Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren.

II. Vergabe nach Bewerbergruppen

Die Zuordnung der Bewerber erfolgt in sechs Gruppen:

Bewerbergruppe 1: Mehrfamilienhaus für Mietwohnungen und Bildung von Wohneigentum 10%

Bewerbergruppe 2: Seniorengerechter Wohnungsbau 5 %

Bewerbergruppe 3: Sozialer Wohnungsbau 5%

Bewerbergruppe 4: Riedstädter Bürger 50%

Bewerbergruppe 5: Zuzug von Mitarbeitern Gewerbeansässiger Firmen 10 %

Bewerbergruppe 6: Zuzug von Bürgern außerhalb von Riedstadt 20 %

Sollte eine Bewerbergruppe das angedachte Kontingent nicht ausschöpfen, fallen diese Baugrundstücke in die Bewerbergruppe 4: Riedstädter Bürger

III. Bewerberauswahl

Innerhalb der Bewerbergruppe richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke und Wohnungen nach der erreichten Punktzahl der Bewerber, die auf der Grundlage folgender persönlicher Merkmale ermittelt wird:

A. Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

- | | |
|---|-----------|
| 1. In der Stadt Riedstadt mindestens 5 Jahre wohnhaft / gewesen
(Erstwohnsitz Wohnung der Bewerber in der Stadt Riedstadt) | 10 Punkte |
| | 15 Punkte |
| 2. In der Stadt Riedstadt mindestens 10 Jahre wohnhaft / gewesen
(Erstwohnsitz der Bewerber in der Stadt Riedstadt) | |
| 3. Arbeitsplatz der Bewerber (einschließlich Erziehungsurlaub) in der Stadt Riedstadt | 5 Punkte |
| 4. Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber, die ihn für eine Ehrenamtscard berechtigen würden, in derselben oder angrenzenden Stadt seit mehr als 3 Jahren, mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden p.a. (Nachweis durch Bescheinigung der Organisation). | 10 Punkte |

B. Kinder

Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes lt. ärztlichem Attest innerhalb von 6 Monaten nach dem Bewerbungsstichtag zu erwarten ist) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben:

je Kind 15 Punkte

Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 5 Punkte

C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für schwerbehinderte (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX) Familienmitglieder, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben mit einem Grad der Behinderung:

ab 70 % 5 Punkte

ab 70 % und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehindertenausweis 5 Punkte

ab 80 % und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehindertenausweis 10 Punkte

ab 100 % 15 Punkte

oder alternativ (der höhere Punktwert ist anzusetzen)

Für pflegebedürftige (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetz) Familienmitglieder im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

in Pflegestufe I (erheblich Pflegebedürftige)	5 Punkte
in Pflegestufe II (Schwerpflegebedürftige)	10 Punkte
in Pflegestufe III (Schwerstpflegebedürftige)	15 Punkte

Bei Punktegleichheit entscheidet die höhere Kinderzahl und danach das Los.

IV Kaufpreis

Für die städtischen Baugrundstücke setzt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete den Basispreis fest.

Kinderermäßigung:

Haushalte der Bewerbergruppen 4, 5 und 6 erhalten für jedes im Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) einen Preisnachlass von 3.000 € auf den Basispreis.

V Bauverpflichtung

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes, muss mit der Errichtung der nach der Bauleitplanung zulässigen Baulichkeiten innerhalb einer Frist von 2 Jahren, ab dem Tag der Beurkundung begonnen werden.

Sollte mit der Bebauung nicht innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens begonnen werden, ist der Stadt Riedstadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Basiskaufpreises zu zahlen.

VI Wiederkaufsrecht

1. Es muss eine Eigennutzung des Wohnbaugrundstücks oder des sonstigen Wohnungseigentums zu Wohnzwecken erfolgen. Das Wohnbaugrundstück oder das sonstige Wohneigentum darf nur in den in Punkt 4 geregelten Ausnahmefällen innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumsumschreibung veräußert werden.

2. Der Käufer ist verpflichtet, die übernommenen Verpflichtungen aus dem Punkt 1 auch einem eventuellen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

3. Wird vom Verkäufer gegen die Verpflichtung aus Punkt 1 verstoßen, steht der Stadt Riedstadt ein Wiederkaufsrecht oder ein Spekulationsausgleich zu. Dieser errechnet sich aus der Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis. Der Käufer hat diesen Differenzbetrag ab heute mit 2 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach §247 BGB jährlich zu verzinsen.

4. In Ausnahmefällen ist eine vorzeitige Veräußerung des Wohnbaugrundstücks oder sonstigen Wohneigentums zulässig. Dies gilt für soziale, familiäre, berufliche oder finanzielle Gründe. Hierzu ist die Zustimmung des Magistrates erforderlich.

VII Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstückes geführt, ist an die Stadt Riedstadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Basiskaufpreises zu zahlen.

VIII Ausnahmeregelung

Bei Baugebieten mit weniger als 20 Grundstücken oder bei Einschränkung der Bebaubarkeit entfällt die Einordnung nach Bewerbergruppen. Die Baugrundstücke werden ausschließlich nach Punktsystem nach **III Bewerberauswahl** getroffen.