R A H M E N R I C H T L I N I E

für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Donauwörth

Für die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt die Stadt Donauwörth bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete. Die Vergaberichtlinie mit dem damit verbundenen Punktesystem soll dabei helfen, eine möglichst gerechte und transparente Vergabe unter Berücksichtigung der Lebensumstände der Bewerber zu gewährleisten. Dabei soll auch bürgerliches Engagement Anerkennung finden und Familien in Donauwörth weiter gestärkt werden. Kaufinteressenten für ein städtisches Wohnbaugrundstück haben die Möglichkeit, sich im Sachgebiet Liegenschaften und Gebäudemanagement unverbindlich und kostenfrei über ein Bewerbungsformular in eine allgemeine Vormerkliste eintragen lassen. Angaben zu Baugebietswünschen dienen nur der kommunalen Marktbeobachtung und sind keine Eingrenzung der Bewerbung. Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Vormerkliste geführten Bewerber darüber informiert und deren Interesse abgefragt.

Ein Rechtsanspruch – gleich welcher Art – kann aus dieser Richtlinie nicht abgeleitet werden.

I. Bewerbungsvoraussetzungen:

- Mehrfachbewerbungen sind unzulässig.
- Bewerber können nur natürliche Personen sein, welche das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- Entscheidend für das Bewerbungsdatum ist der Eingang der Bauplatzbewerbung bei der Stadt Donauwörth.
- Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach dieser Richtlinie erfolgt ausschließlich zur Eigennutzung.

II. Bewerberauswahl:

Von der Stadtverwaltung werden zwei Vergabelisten aufgestellt, in denen die Bewerber je nach Vergabevariante separat bepunktet und erfasst werden. Bei der Vergabe erfolgt eine Quotierung der Bauplätze von einem Drittel zu einem vergünstigten Kaufpreis nach Vergabekriterien mit Ortsbezug und zwei Drittel zu einem regulären Kaufpreis nach Vergabekriterien ohne örtlichem Bezug. Die Bauplätze werden nach dem „Reißverschlussverfahren“ entsprechend der Quotierung der jeweiligen Gruppe zugeteilt. Je Gruppe erhält der Bewerber mit der höchsten Punktzahl das Erstauswahlrecht, im weiteren Verlauf erfolgt das Auswahlrecht in absteigender Reihenfolge der Punktzahl. Dabei werden zunächst ein Drittel der Bauplätze nach Vergabekriterien ohne örtlichem Bezug, anschließend ein Drittel der Bauplätze nach Vergabekriterien mit örtlichem Bezug und dann wieder ein Drittel der Bauplätze nach Vergabekriterien ohne örtlichen Bezug an die jeweils punkthöchsten Bewerber vergeben. Im Falle einer nicht durch drei teilbaren Anzahl an verfügbaren Baugrundstücken erfolgt die Verteilung zugunsten der Vergabeliste nach den Vergabekriterien mit Ortsbezug. Dieses System wird solange beibehalten, bis alle Plätze zugeteilt sind. Jeder Bewerber wird in beiden Vergabelisten geführt, wobei lediglich der Erwerb eines Grundstückes möglich ist.

Stichtag für die Bewertung der einzelnen Kriterien ist das Datum des Informationsschreibens an alle Bauplatzbewerber über die bevorstehende Vergabe von städtischen Baugrundstücken im jeweiligen Baugebiet mit gleichzeitiger Interessenabfrage. Die Bewerber erhalten entsprechend nachstehender Punktetabelle eine Platzziffer, wobei der Bewerber mit der höheren Punktezahl den Vorrang hat. Bei Punktgleichheit entscheidet das Bewerbungsdatum auf der allgemeinen Vormerkliste, wobei der Bewerber mit der früheren Bewerbung den Vorrang hat. Sind die Bauplatzbewerbungen am selben Tag erfolgt, entscheidet das Los. Bewerbungen nach dem Stichtag werden nachrangig behandelt.

Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punkte:

I. Vergabekriterien bei vergünstigten Kaufpreis mit Ortsbezug (ein Drittel der verfügbaren Baugrundstücke)			
Zugangsvoraussetzungen	• **Einkommensgrenze** im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG bei a) einem Antragsteller: 51.000 € b) einem Paar: 102.000 € Die Einkommensobergrenze erhöht sich um 7.000 € je Kind • **Vermögensgrenze** Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller künftig im Haushalt lebenden Personen. Zum Gesamtvermögen zählen (Aufzählung nicht abschließend): jegliches vorhandene Grundeigentum auch außerhalb des Stadtgebiets, Eigentumswohnraum, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, sonstiges Vermögen wie z. B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer, Lebensversicherung, usw. sowie sonstige Vermögenswerte wie z. B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter. Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z. B. Kraftfahrzeug etc. sind dann anzugeben, sofern diese einen Gesamtwert von 40.000 € (Gesamtrechnung, nicht Einzelfall) überschreiten. Zur Ermittlung des Vermögens werden die Vermögenswerte mit den Schulden saldiert.		
Örtlicher Bezug	gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in Donauwörth; pro volle, nicht unterbrochene 12 Monate gemeldet ---------- Rückkehrer innerhalb von 60 Monaten (5 Kalenderjahre), welche vorher den gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in Donauwörth hatten pro volle, nicht unterbrochene 12 Monate gemeldet gewesen ---------- **insgesamt**	+ 2 Punkte ---------- + 2 Punkte ---------- **max. + 10 Punkte**	

Bürgerschaftliches Engagement	mind. 36 Monate ehrenamtliches Mitglied in Donauwörther Verein, kirchlicher, politischer oder integrativer Organisation pro Verein oder Organisation ---------- Inhaber einer gültigen bayerischen Ehrenamtskarte ---------- in Vorstandschaft (erster Vorsitzender, Stellvertreter, Kassenwart) eines Donauwörther Verein, kirchlicher, politischer oder integrativer Organisation **----------** **insgesamt**	+ 1 Punkte max. + 3 Punkte ---------- + 3 Punkte ---------- + 3 Punkte **----------** **max. + 5 Punkte**	max. 50 % der Gesamtpunkte
Wartezeit	pro volle 12 Monate Wartezeit	+ 1 Punkte **max. + 10 Punkte**	
Immobilienbesitz	kein Immobilieneigentum und Ersterwerb einer Immobilie (zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz oder Wohnbaugrundstück). Der Immobilienbesitz des Ehegatten, Lebenspartners (LPartG) oder späterem (Mit-) Eigentümer wird dem Bewerber zugerechnet. Bei Baugrundstücken sind im Zweifel die Darstellungen im Flächennutzungsplan entscheidend.	**max. + 5 Punkte**	
Kind(er)	für minderjährige(s) Kind(er), welche im gleichen Haushalt des Bewerbers leben (Hauptwohnsitz) und unterhaltspflichtig sind (ist) **insgesamt**	**max. + 2 Punkte**	
II. Vergabekriterien bei regulärem Kaufpreis ohne Ortsbezug (zwei Drittel der verfügbaren Baugrundstücke)			
Wartezeit	pro volle 12 Monate Wartezeit	+ 1 Punkte **max. + 10 Punkte**	
Immobilienbesitz	kein Immobilieneigentum und Ersterwerb einer Immobilie (zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz oder Wohnbaugrundstück). Der Immobilienbesitz des Ehegatten, Lebenspartners (LPartG) oder späterem (Mit-) Eigentümer wird dem Bewerber zugerechnet. Bei Baugrundstücken sind im Zweifel die Darstellungen im Flächennutzungsplan entscheidend.	**max. + 5 Punkte**	
Kind(er)	für minderjährige(s) Kind(er), welche im gleichen Haushalt des Bewerbers leben (Hauptwohnsitz) und unterhaltspflichtig sind (ist) **insgesamt**	**max. + 2 Punkte**	

Die Kriterien sind durch den Bewerber zu erfüllen. Bewerben sich mehrere Personen (z.B. Eheleute), wird die Punktezahl nur für einen Bewerber gewertet. Die Auswahl kann durch den Bewerber erfolgen,

wobei der für die Punktezahl heranzuziehende Bewerber später (Mit-)Eigentümer des Baugrundstückes wird. Eine Kumulierung der Punkte zwischen verschiedenen Personen ist ausgeschlossen.

Auf Anforderung sind vom Bewerber entsprechend qualifizierte Nachweise für die Erfüllung der vorgenannten Vergabekriterien zu erbringen.

Eine unverbindliche Reservierung eines Grundstückes ist nach Zuteilung für einen Zeitraum von sechs Wochen möglich. Auf Antrag ist in begründeten Fällen eine Verlängerung um zwei Wochen möglich. In diesem Zeitraum soll dem Bewerber ein personen- und grundstücksneutraler Kaufvertragsentwurf zur Verfügung gestellt werden. Nach der Reservierungsfrist wird von der Stadt Donauwörth ein kostenpflichtiger Vertragsentwurf im Notariat beantragt. Sollte der Vertrag nicht zustande kommen, wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 150,00 € fällig.

Sollte ein Bewerber von der Stadtverwaltung angeschrieben werden, ist eine Rückmeldung seitens des Bewerbers erforderlich. Eine solche kann über den beigefügten Vordruck, welcher dem Vergabeschreiben beiliegt, abgegeben werden. Sollte sich der Bewerber nicht zurückmelden, wird davon ausgegangen, dass kein Interesse mehr an einer Bauplatzzuteilung besteht und der Bewerber wird dann aus der allgemeinen Vormerkliste gestrichen.

III. Vertragsbedingungen:

- Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach dem Tag der Beurkundung vollständig zur Zahlung fällig.
- Erwerber im Kaufvertrag kann neben dem Bewerber nur der Ehepartner bzw. dessen Lebenspartner (LPartG) sein.
- Die Bauverpflichtung zur Erstellung des Rohbaus für ein Wohnhaus ist innerhalb von zwei Jahren ab dem Tag der Beurkundung zu erfüllen. Als Rohbau gilt ein Gebäude, dessen äußere Kontur sowie Dachkonstruktion inkl. Eindeckung fertiggestellt ist und sich für Wohnzwecke eignet. Der Bau einer Garage oder Nebengebäude erfüllen demnach diese Anforderungen nicht.
- Auf dem Baugrundstück dürfen nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden, es sei denn der Bebauungsplan sieht andere Festsetzungen vor.
- Der Selbstbezug des zu errichtenden Wohnhauses (Selbstbezugsverpflichtung) hat innerhalb eines Zeitraumes von acht Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung, für mindestens fünf Jahren, gerechnet ab dem Bezug und Anmeldung bei der Einwohnermeldestelle, zu erfolgen. Der Erstbezug hat durch den Erwerber zu erfolgen, im Folgenden kann die Selbstbezugsbezugsverpflichtung auch durch den Ehepartner bzw. dessen Lebenspartner oder Verwandte in gerader Linie ausgeübt werden. Sollte die Verpflichtung nicht erfüllt werden, werden bis zu 10% des Kaufpreises als Vertragsstrafe fällig bzw. es besteht ein Wiederkaufsrecht durch die Stadt Donauwörth. Das Wahlrecht liegt bei der Stadt Donauwörth. Die Selbstbezugsverpflichtung besteht nicht für eine eventuelle Einliegerwohnung, deren Fläche nur weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche beträgt.
- Bau- und Selbstbezugsverpflichtung sowie der Ausschluss bei Falschangaben werden dinglich im Grundbuch über eine Rückauflassungsvormerkung (Wiederkaufsrecht) gesichert. Die Löschung der Rückauflassungsvormerkung kann auf Antrag nach Ablauf von 15 Jahren beantragt werden, falls das Recht bis dahin nicht ausgeübt wurde.
- Die Kosten, welche im Zusammenhang mit der Beurkundung bzw. des evtl. auszuübenden Wiederkaufsrecht (z.B. Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer) entstehen, sind vom Erwerber zu tragen.

IV. Kaufpreisrückerstattung (Bonus für energieoptimiertes Bauen):

Die Stadt Donauwörth hat es sich zum Ziel gesetzt, ihrer Verantwortung für unsere Umwelt gerecht zu werden. Daher wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 24.06.2021 ein Bonussystem für energieoptimiertes Bauen beschlossen. Bauherren, die bei der Errichtung ihres Wohnhauses energieoptimiert bauen, erhalten eine teilweise Rückerstattung des Grundstückspreises.

Die jeweiligen Kriterien werden für jedes künftige Baugebiet eigens festgelegt.

Der Bonus gilt für alle von der Stadt Donauwörth verkauften Baugrundstücke an Privatpersonen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Als Nachweis gilt ein bedarfsorientierter Energieausweis zusammen mit der Bestätigung eines Energieberaters bzw. der Bewilligungsbescheid der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. die Passivhauszertifizierung einer anerkannten Stelle. Grundlage sind die Werte der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags gültigen gesetzlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes sowie der Förderbedingungen der KfW.

Der Bonus wird nach Erhalt einer Kopie des Energieausweises ausgezahlt. Die Beantragung ist bis zu 4 – vier – Jahre nach der heutigen Beurkundung möglich. Maßgeblich ist der Eingang des schriftlichen Antrags samt entsprechender Unterlagen und Nachweise bei der Stadt Donauwörth. Die Bonuszahlung gilt für alle Verkaufsfälle nach der Beschlussfassung des Stadtrates vom 24.06.2021.

V. Ausschluss bei Falschangaben:

Falschangaben auf der Bauplatzbewerbung bzw. der Erbringung qualifizierter Nachweise führen zum Ausschluss der Zuteilung. Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstückes geführt, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 15 % des Gesamtverkaufspreises abzüglich Erschließungs- und Anliegerbeiträge zu zahlen. Zudem steht der Stadt Donauwörth ein Wiederkaufsrecht zu.

VI. Inkrafttreten:

Grundlage der Vergaberichtlinien ist der Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2022. Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft und gilt für alle Vergaben von Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser durch die Stadt Donauwörth, welche nach diesem Zeitraum beschlossen werden.

Donauwörth, 31.10.2022
Stadt Donauwörth

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister