

Richtlinie der Stadt Karlstadt für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken

1. Gegenstand, Anwendungsbereiche, Ziele

Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach den vom Stadtrat der Stadt Karlstadt beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für **private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime**. Andere Bauvorhaben, insbesondere Bauherrengemeinschaften, Bauträger, Innenentwicklung und Investorenvorhaben bleiben von dieser Regelung unberührt.

Die Stadt Karlstadt verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an ortsansässige als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Mit dem Verkauf von städtischen Bauplätzen möchte die Stadt Karlstadt den **privaten** Wohnungsbau fördern, mit dem Ziel den sozialen Zusammenhalt und eine lebendige Nachbarschaft in Karlstadt zu stärken und zu festigen. Hierdurch soll eine nachhaltige Stadtentwicklung umgesetzt werden, insbesondere soll die Sicherung, die Erhaltung und die Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur mehr Generationengerechtigkeit und familienfreundliche Quartiere durch ein ausreichendes Wohnangebot sichergestellt werden.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind nachfolgende natürliche Personen:

2.1 Ehepaare (nicht getrennt lebend)

2.2 Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (nicht getrennt lebend)

2.3 Unverheiratete Paare (auch alleinerziehende mit neuem Lebenspartner)

2.4 Alleinerziehende

2.5 Alleinstehende/getrenntlebende

Weitere Voraussetzungen:

Antragsteller können ein oder zwei volljährige Personen sein.

In den Fällen der Ziff. 2.1 bis 2.3 muss eine gemeinsame Bewerbung erfolgen. Es wird die Punktzahl für jeden Antragsteller berechnet und nur die höhere Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.

In den Fällen der Ziff. 2.1 und 2.2 können sowohl eine Person alleine, als auch beide Personen gemeinsam als Vertragspartner in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Bei unverheirateten Paaren (Ziff. 2.3) und nicht eingetragene Lebenspartnerschaften werden beide Personen als Vertragspartner im Kaufvertrag eingetragen.

Auf Grund der beabsichtigten Nutzung (wirtschaftliche Verwertung) sind juristische Personen, insbesondere Bauträger, Projektentwickler, Makler, Architekten, Fertighaushersteller und private Bauunternehmen nicht antragsberechtigt.

3. Bewerbungsverfahren

Bis zum Bewerbungsbeginn können sich die Interessenten unverbindlich für ein Baugebiet/das Stadtgebiet/die Stadtteile über die Homepage der Stadt vormerken lassen.

Spätestens nach der Festlegung des Kaufpreises durch den Stadtrat, für das jeweilige Baugebiet, werden die Bauplätze auf der Homepage eingestellt. Sobald eine Bewerbung möglich ist, werden zudem die verfügbaren Bauplätze in der Tagespresse, mit dem Hinweis auf den Bewerbungszeitraum veröffentlicht.

Alle Interessenten werden danach schriftlich oder per E-Mail über den Bewerbungsbeginn informiert. Die Interessenten können sich über die Homepage der Stadt bis zu einem von der Verwaltung festgelegten Stichtag auf höchstens zwei Bauplätze aus dem Gesamtangebot, welches sich derzeit in der Vermarktung befindet (auch baugebietsübergreifend) bewerben. Der Bewerbungszeitraum ist auf der Homepage ersichtlich. Jeder Bewerber kann in seiner Bewerbung, sofern zwei Bauplätze ausgewählt wurden, diese nach seinem Wunsch priorisieren. Auf die Berücksichtigung der Priorisierung bei Zuteilung besteht kein Anspruch.

Spätestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist sind alle Nachweise einzureichen. Der Eingang der vollständigen Bewerbung wird per Email bestätigt. Die Bewerbung kann jederzeit bis zum Bewerbungsende zurückgezogen werden. Nach Bewerbungsende ist die eingereichte Bewerbung verbindlich.

Sollte ein Interessent/Bewerber keine Möglichkeit zur Internetnutzung und somit zur Onlinebewerbung haben, kann auf Anfrage in der Stadtverwaltung die manuelle Vormerkung als Interessent und ab Vermarktungsbeginn eine schriftliche Bewerbung erfolgen.

4. Vergabeverfahren

Für die Bauplatzvergabe sind die Verhältnisse maßgebend, die zum Zeitpunkt der Bewerbung nachgewiesen werden. Erfüllt der Bewerber die Antragsvoraussetzungen werden die Bewerbungen nach den Vergabekriterien und dem Punktesystem ausgewertet. Entsprechend der erreichten Punktzahl wird eine Rangliste je Baugrundstück erstellt.

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält den Wunschbauplatz. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl entscheidet über die Vergabe das Los. Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Stadtrats in nichtöffentlicher Sitzung.

Das Grundstück wird dem Bewerber nach dem Vergabebeschluss bis zur Beurkundung des Kaufvertrages reserviert. Die Zuteilung wird dem Antragssteller schriftlich oder per Email im Anschluss an die Stadtratssitzung mitgeteilt.

Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Bewerbungsverfahren stehen trägt der Bewerber. Hierzu gehören auch Aufwendung, die nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens entstehen, insbesondere Kosten für die Erstellung von Kaufvertragsentwürfen, sofern durch Verschulden des Bewerbers keine Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt.

Der Stadtrat kann in besonders begründeten Fällen (Sonderfälle, Härtefälle) Abweichungen und Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Weiter behält er sich vor, einzelne stadteigene Bauplätze im eigenen pflichtgemäßen Ermessen, aus der Vermarktung herauszunehmen.

5. Nachrückverfahren

Zieht ein Bewerber nach dem Vergabebeschluss durch den Stadtrat seine Bewerbung zurück oder wird festgestellt, dass er die Vergabekriterien nicht erfüllt, oder die Finanzierung nicht gesichert ist, rücken die im Rang nachfolgenden, nicht zum Zug gekommenen Bewerber des jeweiligen Bauplatzes auf und werden entsprechend ihrer Platzziffer bei der Zuteilung berücksichtigt.

6. Anlagen und Nachweise

Die nachfolgenden Anlagen und Nachweise zur Bewerbung sind direkt mit der Bewerbung, spätestens aber innerhalb von vier Wochen, bzw. bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen.

- Nachweis des aktuellen oder früheren Wohnortes, wenn der Bewerber oder einer seiner Angehörigen in Karlstadt gemeldet ist/war (Meldebescheinigung)
- Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde
- Geburtsurkunde(n) der im Haushalt lebenden Kinder
- Kindergeldnachweis der im Haushalt lebenden Kinder
- Schwangerschaftsnachweis
- Nachweis über eine Schwerbehinderung (GdB mind. 60%)
- Nachweis über einen Pflegegrad (mind. Pflegegrad 2)
- Nachweis sozialversicherungspflichtige Tätigkeit durch den Arbeitgeber (z.B. letzte Gehaltsabrechnung, aktuelle Bestätigung der Personalabteilung), bei Selbständigen z.B. durch Gewerbeanmeldung, Steuererklärung oder vergleichbare Unterlagen
- Nachweis ehrenamtliches Engagement (Bestätigung durch Institution, Verein, Organisation u.ä., über mind. 100 Stunden pro Jahr und Ausübung seit mind. 2 Jahren)
- Finanzierungsbestätigung, mind. über das jeweils geforderte Volumen und nicht älter als sieben Tage bei Einreichung (z.B. Finanzierungsbestätigung der Bank über das Gesamtvorhaben). Mustervordrucke und Mindestvolumen sind unter dem jeweiligen Baugebiet eingestellt.

7. Verkaufs- und Vertragsbedingungen

Bauverpflichtung

Mit dem Grundstückskauf verpflichten sich die Käufer innerhalb von 3 Jahren ab Kaufvertragsdatum (notarielle Beurkundung), bzw. ab Fertigstellung der Erschließungsanlagen mit dem Bau eines Wohnhauses entsprechend der baurechtlichen Vorschriften zu beginnen und binnen weiterer 6 Monaten den Rohbau einschließlich der Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, dem Fenstereinbau einschließlich Verglasung und den Einbau der Außentüren, errichtet zu haben.

Selbstbezug - Wohnverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit (Baufertigstellungsanzeige) unverzüglich zu beziehen und mindestens 5 zusammenhängende Jahre ab Ummeldung (Erstwohnsitz) selbst zu bewohnen.

Weiterveräußerungsverbot

Das Vertragsgrundstück darf nicht innerhalb von 5 Jahren nach Einzug (Ummeldung Erstwohnsitz) ohne Zustimmung der Stadt Karlstadt ganz oder teilweise einem Dritten zur Nutzung überlassen oder weiterveräußert wird.

Vollständigkeitsgebot

Der Bewerber verpflichtet sich mit Abgabe seiner Bewerbung, nur wahrheitsgemäße und vollständige Angaben/Nachweise einzureichen.

Bau-, Wohnverpflichtung, Weiterveräußerungsverbot und Vollständigkeitsgebot werden grundbuchmäßig abgesichert durch ein Wiederkaufsrecht bzw. Rückübertragungsanspruch zu Gunsten der Stadt Karlstadt.

Wiederkaufsrecht/Rückübertragungsanspruch und dingliche Sicherung:

Zur Sicherung der Verkaufs- und Vertragsbedingungen unter Ziff. 7 wird im Grundbuch eine Vormerkung nach § 883 BGB an nächst offener Rangstelle eingetragen.

Sollte sich nach Verkauf des Bauplatzes herausstellen, dass eine oder mehrere Verkaufs-/ Vertragsbedingungen unter Ziff. 7 nicht erfüllt wurden, kann die Stadt Karlstadt die Rückübertragung des Bauplatzes zum heutigen (gleichen) Kaufpreis, auf Kosten des Bewerbers verlangen.

Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen der für das Bauvorhaben notwendigen Finanzierung bewegen.

8. Weitere Ausschlussgründe

Von der Bauplatzvergabe werden Bewerbungen in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- Bewerbungen von dem nicht antragsberechtigten Personenkreis
- Bewerbungen auf einen Bauplatz ohne Selbstbezug (z. B. Vermietung)
- Bewerber, die bereits einen Bauplatz von der Stadt Karlstadt erworben haben, ausgenommen hiervon sind Härtefälle. Ein solcher Härtefall liegt vor, bei Erbaueinandersetzungen, Scheidungen und durch neu eingetretene Krankheit oder Behinderung das bisherige Objekt nicht mehr bewohnt werden kann und ein funktionsgerechter Umbau nicht möglich ist.
- bei falschen, fehlenden oder unrichtigen Angaben und/oder Nachweisen

9. Bewertungsschema

Die Bauplatzvergabe erfolgt nach einem Punktesystem. Die Summe der erreichten Punkte ist maßgebend für die Rangfolge der Bewerber.

Familie und Soziales

Punkte

Alleinstehend/getrenntlebend	5
Verheiratet/Partnerschaft (nicht getrennt lebend)	10
Alleinerziehend (mit/ohne Partner)	10

Je haushaltsangehörigem Kind (Art. 4 BayWoFG), gestaffelt nach Alter

Punkte

0 bis 3 Jahre	5
3 bis 6 Jahre	4
6 bis 14 Jahre	3
14 bis 18 Jahre	2
Ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat werden ebenfalls berücksichtigt (Art. 4 Abs. 2 BayWoFG)	5

Punkte

Mit einziehende Angehörige im Sinne § 15 AO z.B. Großeltern, Geschwister, Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Kinder der Geschwister usw., sofern noch nicht bereits berücksichtigt (keine Mehrfachbepunktung bei mehreren Angehörigen)	5
Je schwerbehinderten (GdB mind. 60%) und/oder pflegebedürftigen (mind. Pflegegrad 2) Haushaltsangehörigen	6

Wohnort

Punkte

Früherer Hauptwohnsitz im Stadtgebiet	1 – 5
Hauptwohnung aktuell im Stadtgebiet	1 – 5

Pro Jahr 1 Punkt, maximal insgesamt 5 Punkte

Die Angabe der Dauer/des Zeitraumes ist auf ganze Jahre abzurunden

Arbeitsplatz

Punkte

Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz im Stadtgebiet (seit mind. 2 Jahren, auch für Teilzeit)	oder	10
Eigener Betrieb/Selbstständigkeit im Stadtgebiet (seit mind. 2 Jahren; hauptberufliche Tätigkeit)		
Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz im Umkreis bis zu 30 km, Luftlinie (auch für Teilzeit)		5
oder Eigener Betrieb/Selbstständigkeit im Umkreis bis zu 30 km, Luftlinie (hauptberuflich)		

Aktuelle Wohnverhältnisse	Punkte
----------------------------------	---------------

Bewerber besitzt einen bebaubaren Bauplatz im Stadtgebiet (auch Miteigentum)	-30
--	-----

Der Bewerber besitzt ein Wohngebäude/eine Eigentumswohnung, mit mind. 3 Zimmern und einer Fläche von 70m ² im Stadtgebiet (auch Miteigentum)	-30
---	-----

Mietwohnung im Stadtgebiet	20
----------------------------	----

Freigabe von Wohnraum (Eigentum)	Punkte
---	---------------

Der Bewerber wohnt seit mindestens 2 Jahren im Stadtgebiet (selbstgenutzte Wohnung oder Haus im (Mit-)Eigentum) und stellt durch seinen Umzug in das neue Eigenheim diesen Wohnraum dem Wohnungsmarkt durch Vermietung oder Verkauf zur Verfügung	30
---	----

Der Bewerber besitzt einen bebaubaren Bauplatz (auch Miteigentum) im Stadtgebiet und führt diesen, auf Grund einer dinglich gesicherten Bauverpflichtung von 3 Jahren mit Rückübertragungsanspruch an die Stadt Karlstadt bei Nichtbebauung (Eintragung im Grundbuch), der Bebauung zu	30
--	----

Maximal zu erreichende Punktzahl: 30

Ehrenamt im Stadtgebiet	Punkte
--------------------------------	---------------

Aktives Mitglied FFW, Helfer vor Ort, DLRG, Rotes Kreuz, THW	15
--	----

Der Bewerber ist mit mindestens 100 Stunden pro Jahr seit mehr als 2 Jahren in einer allgemein anerkannten Hilfsorganisation mit Sitz im Stadtgebiet (Deutsches Rotes Kreuz e. V., DLRG e. V., Freiwillige Feuerwehr) tätig (Nachweis Verein)

Vorstandsmitglied in einem eingetragenen Verein	10
---	----

Der Bewerber ist in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik im Stadtgebiet (Nachweis Verein) aktiv in einer Funktion als Vorstand mit mindestens 100 Stunden pro Jahr seit mehr als 2 Jahren tätig

Die Maximalpunktzahl ist vorliegend auf 15 Punkte begrenzt.

10. Rechtliche Hinweise

Der Verkauf der Bauplätze erfolgt zu marktüblichen Bedingungen. Die Stadt handelt ausschließlich auf dem Gebiet des Privatrechts. Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe/Zuteilung oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

Der Stadtrat behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen, Abweichungen von dieser Richtlinie zuzulassen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der vorstehenden Vergabekriterien durch den Stadtrat.

11. Schlussbestimmungen

Diese Richtlinie wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 29.04.2021 beschlossen, sie tritt mit Wirkung vom 01.05.2021 in Kraft. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Karlstadt, 30.04.2021

S

Michael Hombach
Erster Bürgermeister