

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Stadt Bad Krozingen

(GR-Beschluss vom 19.02.2024)

§ 1 Allgemeine Grundsätze und Anwendungsbereich

Städtische Bauplatzgrundstücke für Wohnbauvorhaben sollen für den örtlichen Bedarf für Privatpersonen bereitgestellt werden, um die Eigentumsbildung von bestimmten Personengruppen für den eigenen Wohnraumbedarf zu fördern. Hierbei handelt es sich insbesondere um Familien/Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern und schwerbehinderte/pflegebedürftige Personen mit einem durchschnittlichen Einkommen, für die eine entsprechende Wohnversorgung und Eigentumsbildung schwierig sein kann. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Vergabekriterien sollen daher die städtischen Bauplatzgrundstücke für diese Personengruppe abgegeben werden.

Als Bauplatzgrundstücke sind insbesondere einzelne Bauplätze gemeint, in denen die Eigennutzung der Wohnbauten im Vordergrund steht (z.B. Grundstücke für Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Einzelhäuser). Für inhaltlich zusammenhängende Baubereiche oder –gebiete, die aus sachlichen Gründen zusammenhängend veräußert werden sollen, finden diese Richtlinien keine Anwendung.

Die Anwendung dieser Richtlinien wird daher auf Wohnbaugrundstücke begrenzt, auf denen nach den baurechtlichen Bestimmungen maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden können.

Der Gemeinderat setzt die Preise für städtische Grundstücke gem. § 4 unterhalb den marktüblichen Preisen fest. Die privaten Personen aus der o.g. Personengruppe können 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. Zur Berechnung des Einkommens wird eine Einkommensprognose zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe vorgenommen.

§ 3 Ausschluss von Bewerbern und Bewerberinnen

Folgende Bewerber und Bewerberinnen bleiben bei der Bauplatzvergabe generell unberücksichtigt:

1. Überschreitung der im jeweiligen Landeswohnungsbauprogramm festgelegten Einkommensgrenze für die Eigentumsförderung zzgl. 25 % lt. der ausgewiesenen Tabelle im Bewerbungsbogen der Stadt Bad Krozingen; sollte es keine entsprechende Förderung geben, gilt die zuletzt maßgebliche Einkommensgrenze.
2. Bewerber und Bewerberinnen, die von der Stadt Bad Krozingen in der Vergangenheit bereits ein Baugrundstück erworben haben oder denen in der Stadt Bad Krozingen vergabegleicher Grundbesitz gehört. Vergabegleicher Grundbesitz, der mit einem Wohn- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter
 - auf deren Lebenszeit dinglich belastet ist, bleibt außer Betracht und führt nicht zum Ausschluss.
 - vermieteter oder in sonstiger Weise Dritten überlassener vergabegleicher Grundbesitz wird jedoch berücksichtigt und führt zum Ausschluss.

Der ebenso anzugebende vergabegleiche Grundbesitz

- a) des Ehegatten,
- b) des eingetragenen Lebenspartners und
- c) des anderen Bewerberteils bei gemeinschaftlichen Bewerbungen

wird dem Grundbesitz des Bewerbenden gleichgestellt. Grundbesitz von haushaltsangehörigen Kindern des Bewerbenden oder eines Bewerber/teils bei gemeinschaftlicher Bewerbung wird dem Grundbesitz des Bewerbenden gleichgestellt.

3. Bewerber und Bewerberinnen, die im Rahmen des Vergabeverfahrens unvollständige oder unrichtige Angaben machen.

§ 4 Punktetabelle

Die Bewerbungen werden anhand einer gewichteten Punktetabelle gemäß der beiliegenden Anlage bewertet. Den Zuschlag für ein Baugrundstück der Stadt erhält zunächst der Bewerber/die Bewerberin mit der jeweils vorhandenen höchsten Punktzahl.

Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

§ 5 Nachweise

Der Bewerber/die Bewerberin hat die einzelnen Voraussetzungen zur Einhaltung der o.g. Kriterien innerhalb einer festgelegten Frist entsprechend nachzuweisen. Verspätet eingereichte Unterlagen oder Nachweise können zum Ausschluss oder zur Nichtberücksichtigung eines Kriteriums in dem Verfahren führen.

§ 6 Abweichung von den Richtlinien

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. Ein solcher Einzelfall kann vorliegen, wenn der Stadt keine Bewerbungen für ein konkretes Baugrundstück vorliegen, die die Vergabekriterien der Stadt ganz oder teilweise erfüllen.

§ 7 Verkaufsbedingungen

Die Bekanntmachung über die Veräußerung von Grundstücken erfolgt im städtischen Mitteilungsblatt („Hallo-Bad Krozingen“) und über die Internetseite der Stadt Bad Krozingen.

Der vertragliche Kaufpreis berechnet sich aus dem vom Gemeinderat für das Baugebiet oder einzelne, sachlich abgegrenzte Gebietsteile festgelegten Kaufpreis.

Die Entscheidung über die Veräußerung trifft der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung. In den Ortsteilen wird dem Ortschaftsrat ein Anhörungsrecht eingeräumt.

§ 8 Pflichten des Käufers/der Käuferin und sonstige Vertragsbedingungen

1. Der Käufer/die Käuferin muss sich im Kaufvertrag verpflichten,
 - a) das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Besitzübergang zu bebauen; für den Fall einer noch notwendigen Erschließung des Kaufgrundstückes verlängert sich diese Frist entsprechend;
 - b) das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Wohnraumes überwiegend selbst zu nutzen, nicht weiter entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern oder ein Erbbaurecht daran zu begründen.
2. Kommt der Käufer/die Käuferin den Verpflichtungen nach Ziffer 1 a) aus Gründen, welche er oder sie zu vertreten hat, nicht nach, so ist er oder sie auf Verlangen der Stadt verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen. Die Stadt erstattet dann den errichteten Kaufpreis zinslos an den Käufer/die Käuferin zurück. Zudem hat der Käufer/die Käuferin sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen.
3. Sollte der Käufer/die Käuferin gegen eine der Verpflichtungen nach Ziffer 1b) verstoßen, so erhöht sich der Kaufpreis nachträglich auf den von der Stadt allgemein für das betreffende Gebiet zum Zeitpunkt des Verkaufs festgelegten Kaufpreis (durchschnittlicher Bodenrichtwert). Der zu zahlende Betrag ist ab dem Beurkundungsdatum des Kaufvertrages mit 5 % jährlich über dem jeweils gültigen Basiszinssatzes zu verzinsen.
4. Die Stadt Bad Krozingen kann von der in Abs. 3 vorgesehenen Nachzahlung absehen, wenn dies für den Käufer/die Käuferin eine unbillige Härte darstellen würde. Eine unbillige Härte liegt in der Regel vor, wenn der Käufer/die Käuferin aus beruflichen Gründen (z.B. beruflich bedingter Wegzug, drohender oder bestehender Arbeitslosigkeit), aus privaten Gründen (z.B. dauernde

Trennung vom Partner/Partnerin) oder aus anderen wichtigen Gründen den Wohnort wechseln muss.

§ 9 Geltung

Die Richtlinien treten nach dem Tag der Veröffentlichung in Kraft.

Punkte für Bauplatzvergabe

	mögliche Punktzahl	maximale Punktzahl
soziale / allgemeine Kriterien		
Anzahl der bereits geborenen minderjährigen Kinder (max. 12 Punkte)	je Kind 3 Punkte	18
Schwerbehinderung / Pflegebedürftigkeit eines Haushaltsmitgliedes	bis zu 50 %: 1 Punkt über 50 % oder mind. Pflegegrad 2: 2 Punkte	
Wohnversorgung als Mieter oder Mieterin und gleichzeitig kein Eigentümer oder Eigentümerin einer Immobilie in Bad Krozingen	1 Punkt	
<u>Einhaltung der geringeren Einkommensgrenze</u> max. Lawop + 25 % max. Lawop + 20 % Lawop + 10 % Lawop + 0 %	0 Punkt 1 Punkte 2 Punkte 3 Punkte	
ortsgebundene Kriterien		
Hauptwohnsitz in Bad Krozingen 0 - max. 1 Jahr 1 - max. 2 Jahre 2 - max. 3 Jahre 3 - max. 4 Jahre 4 - oder länger	1 Punkt 2 Punkte 3 Punkte 4 Punkte 5 Punkte	13
wenn keine Punkte durch Hauptwohnsitz erzielt werden: "Rückkehrer": ein Haushaltsmitglied hat in den letzten 5 Jahren in Bad Krozingen mit Hauptwohnsitz gewohnt	2 Punkte	
Arbeitsplatz von mindestens einem Haushaltsmitglied in Bad Krozingen 0 - max. 1 Jahr 1 - max. 2 Jahre 2 - max. 3 Jahre 3 - max. 4 Jahre 4 - oder länger	1 Punkt 2 Punkte 3 Punkte 4 Punkte 5 Punkte	
auf Dauer angelegtes Ehrenamt in Bad Krozingen von mindestens einem Haushaltsmitglied (z.B. Übungsleiter in Vereinen, aktives Mitglied in Feuerwehr, Rettungsdienste o.ä., seit mind. 3 Monate vor Bewerbung)	3 Punkte	