

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:

- 2.1 Ehepaare (nicht getrennt lebend)
- 2.2 Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (nicht getrennt lebend)
- 2.3 Unverheiratete Paare, wenn beide Miteigentum erwerben
- 2.4 Alleinerziehende
- 2.5 Alleinstehende/getrennt lebende

Weitere Voraussetzungen:

Antragssteller können ein oder zwei volljährige Personen sein. In den Fällen der Ziff. 2.1 bis 2.3 wird die Punktzahl für jeden Antragsteller berechnet und nur die höhere Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl bewertet.

In den Fällen der Ziff. 2.1 und 2.2 genügt eine Person als Vertragspartner im Kaufvertrag. Bei unverheirateten Paaren (Ziff. 2.3) und nicht eingetragene Lebenspartnerschaften müssen beide Personen Antragsteller sein. In diesen Fällen werden beide Personen als Vertragspartner im Kaufvertrag eingetragen.

Nicht antragsberechtigt sind juristische Personen, insbesondere Bauträger, Projektentwickler, Makler, Architekten, Fertighaushersteller und private Bauunternehmen.

3. Bewerbungsverfahren

Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten für ein Baugebiet über die Homepage der Stadt vormerken lassen.

Nach der Festlegung des Kaufpreises durch den Stadtrat werden die verfügbaren Bauplätze in der Tagespresse und auf der Homepage öffentlich ausgeschrieben.

Alle Interessenten werden danach schriftlich oder per E-Mail über die Ausschreibung informiert. Die Interessenten können sich über die Homepage der Stadt bis zum Ende der Ausschreibungsfrist auf höchstens zwei Bauplätze bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird per Email bestätigt.

Die Bewerbung ist bis zu einem von der Verwaltung festgelegten Stichtag einzureichen. Die Bewerbung kann jederzeit vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückgezogen werden.

Jeder Bewerber kann in seiner Bewerbung die Bauplätze nach seinem Wunsch priorisieren.

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 für einen Monat reserviert. Die Zuteilung wird dem Antragssteller schriftlich oder per Email mitgeteilt.

Der Stadtrat kann in besonders begründeten Fällen (Sonderfälle, Härtefälle) Abweichungen und Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Bewerbungsverfahren stehen trägt der Bewerber.

Der Stadtrat behält sich vor, einzelne stadteneigene Bauplätze im eigenen pflichtgemäßen Ermessen, aus der Vermarktung herauszunehmen.

5. Nachrückverfahren

Zieht ein Bewerber nach dem Vergabebeschluss durch den Stadtrat seine Bewerbung zurück oder weil er die Vergabekriterien nicht erfüllt oder die Finanzierung nicht gesichert ist, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber 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 bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen.

- Nachweis des Wohnorts, wenn der Bewerber oder einer seiner Angehörigen nicht in Karlstadt gemeldet ist
- Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde
- Geburtsurkunde der im Haushalt lebenden Kinder
- Schwangerschaftsnachweis
- Nachweis über eine Schwerbehinderung
- Nachweis Pflegegrad
- Nachweis sozialversicherungspflichtige Tätigkeit durch Arbeitgeber, bei Selbständige z.B. durch Gewerbeanmeldung, Steuererklärung oder vergleichbare Unterlagen
- Nachweis ehrenamtliches Engagement (z.B. Ehrenamtskarte, Bestätigung durch Institution, Verein, Organisation u.ä.)
- Finanzierungsbestätigung nicht älter als sieben Tage bei Einreichung (z.B. Finanzierungsbestätigung der Bank über das Gesamtvorhaben)

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) mindestens 5 zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen.

Weiterveräußerungsverbot

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

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

Wiederkaufsrecht 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. Gleiches gilt, wenn die Bauplatzvergabe aufgrund unrichtiger und/oder unvollständiger Angaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung erfolgt ist. 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 auf einen Bauplatz ohne Selbstbezug (z. B. Vermietung)
- Bewerber, die bereits einen Bauplatz von der Stadt Karstadt 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/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/getrennt lebend	5
Verheiratet/Lebenspartnerschaft (nicht getrennt lebend)	10
Alleinerziehend	10
Alleinerziehend mit einem Partner	10
Je haushaltsangehörigem Kind (Art. 4 BayWoFG), <u>gestaffelt nach Alter</u>	
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
Angehörige im Sinne § 15 AO z.B. Großeltern, Geschwister Verwandte und Verschwägerter gerader Linie, Kinder der Geschwister usw., sofern nicht bereits berücksichtigt	5
Je schwerbehinderten Haushaltsangehörigen (GdB mind. 60 %)	6
Je pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen, mind. Pflegegrad 2 (§ 14 SGB XI)	6

Ist ein Haushaltsangehöriger schwerbehindert und pflegebedürftig wird nur die höhere Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl bewertet.

Wohnort	Punkte
Früherer Hauptwohnsitz im Stadtgebiet	1 – 5
Hauptwohnung aktuell im Stadtgebiet	1 – 5
Pro Jahr 1 Punkt maximal 5 Punkte	

Arbeitsplatz	Punkte
Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz im Stadtgebiet (seit mind. 2 Jahren, auch für Teilzeit)	10
Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz im Umkreis bis zu 30 km (auch für Teilzeit)	5
Eigener Betrieb/Selbstständig (seit mind. 2 Jahren)	10

Ein Nachweis vom Arbeitgeber ist erforderlich. Dies gilt gleichermaßen für Selbstständige mit Geschäftssitz im Stadtgebiet.

Aktuelle Wohnverhältnisse	Punkte
Bewerber besitzt bebaubaren Bauplatz im Stadtgebiet	-30
Bewerber besitzt Wohngebäude/Eigentumswohnung, mit mind. 3 Zimmern und einer Fläche von 70m ² im Stadtgebiet	-30
Miet- oder Elternwohnung im Stadtgebiet	20

Freigabe von Wohnraum (Eigentum)

Punkte

Der Bewerber wohnt seit mindestens 2 Jahren im Stadtgebiet (selbstgenutzte Wohnung oder Haus) 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 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

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 in Karlstadt (Deutsches Rotes Kreuz e. V., DLRG e. V., Freiwillige Feuerwehr) tätig (Nachweis Verein)

Vorstandsmitglied in einem eingetragenen Verein,

10

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

Nachweis durch Ehrenamtskarte oder Bestätigung des Vereins/Organisation

10. Rechtliche Hinweise

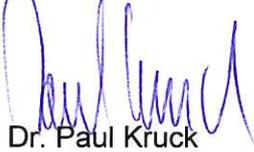
Der Verkauf der Bauplätze erfolgt zu marktüblichen Bedingungen. Die Stadt handelt ausschließlich auf dem Gebiet des Privatrechts, diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe auf eine die Zuteilung oder der Erwerb eines bestimmten Grundstücks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

Der Stadtrat behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien 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 24.10.2019 beschlossen, sie tritt mit Wirkung vom 01.01.2020 in Kraft. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Karlstadt, 25.10.2019



Dr. Paul Kruck
Erster Bürgermeister

