

Vergaberichtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Stadt Kehl am Rhein vom 06.07.2022

A. Präambel

Diese Richtlinien regeln die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu vom Gemeinderat festgesetzten und durch die Stadt subventionierten Kaufpreisen zur Eigennutzung durch die Erwerber.

Ziel der Bauplatzvergabe ist es, in Ergänzung zur Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der besonderen Marktverhältnisse in der Stadt soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und durch eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Baulandbewirtschaftung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauGB), sowie den Menschen die Möglichkeit zu geben, in der Nähe ihrer Erwerbs- und sonstigen Aktivitätsschwerpunkte zu leben.

Die Vergabe von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Stadt. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines städtischen Bauplatzes besteht nicht. Die Vergabe von Wohnbauplätzen erfolgt unter Abwägung der Interessen der örtlichen Gemeinschaft mit den Bedürfnissen des Bauwilligen. Jeder Bewerber hat Anspruch auf fehlerfreie, transparente und die gleiche Ermessenausübung. Dies zu gewährleisten, ist der Zweck der nachstehenden Vergaberichtlinien.

I. Zulassung zur Bewerbung

Personenkreis

Um die Zuteilung eines Bauplatzes können sich einzeln oder in Gemeinschaft bewerben:

1. Einwohner der Stadt Kehl am Rhein; Ausländer, die nicht nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft einschließlich der von diesem geschlossenen Abkommen in Deutschland Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit genießen, müssen mindestens die Niederlassungserlaubnis besitzen;

2. alle natürlichen Personen, die aufgrund des Rechts der Europäischen Gemeinschaft einschließlich der von diesem geschlossenen Abkommen in Deutschland Niederlassungsfreiheit und Freizügigkeit genießen;

3. sonstige natürliche Personen, die nicht unter Ziffer 1 oder Ziffer 2 fallen, sofern sie seit mindestens drei Jahren einer Erwerbstätigkeit in Kehl nachgehen, Inhaber oder Mehrheitsgesellschafter eines in Kehl ansässigen Unternehmens mit mindestens fünf Arbeitnehmern sind oder wenn sichergestellt ist, dass sie sich innerhalb von zwei Jahren in Kehl als Arzt niederlassen werden; Ausländer, die nicht nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft einschließlich der von dieser geschlossenen Abkommen in Deutschland Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit genießen, müssen mindestens die Niederlassungserlaubnis besitzen.

Bewerben sich mehrere Personen gemeinschaftlich, genügt es, wenn eine von ihnen eines der vorgenannten Kriterien erfüllt; Ausländer, die nicht nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft einschließlich der von dieser geschlossenen Abkommen in Deutschland Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit genießen, müssen mindestens die Niederlassungserlaubnis besitzen.

4. Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe volljährig und geschäftsfähig sein.

Vermögensobergrenze:

Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen* in Höhe des doppelten Preises des Grundstücks, um das sie sich bewerben, verfügen. In den Fällen, in denen zum Zeitpunkt der Bewerbung noch kein konkretes Grundstück einem bestimmten Bewerber zugeordnet werden kann, ist ein durchschnittlicher Grundstückswert der in das Bebauungsgebiet fallenden Grundstücke anzusetzen. Bewerben sich mehrere Personen gemeinschaftlich, werden die Vermögen zusammengerechnet. Hinzugerechnet werden die Vermögen der Haushaltsangehörigen.

Die Bewerber legen eine Aufstellung ihres Vermögens und der zu berücksichtigenden Personen zum Bewerbungszeitpunkt vor und versichern deren Richtigkeit und Vollständigkeit an Eides statt. Sie sind verpflichtet, bis zum Zuschlagszeitpunkt eintretende Vermögensverbesserungen nachzumelden, sofern diese nicht unerheblich sind. Unerheblich sind Vermögensverbesserungen bis 5%.

*Vermögen = Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen

Wohnungsbedarf in Kehl

Bewerber dürfen nicht bereits Eigentümer eines ihren objektiven Bedürfnissen angemessenen, bebaubaren Grundstücks, Hauses oder Wohneigentums in Kehl oder in einem Umkreis von bis zu 15 Kilometern um das Stadtzentrum von Kehl (Rathaus I) sein.

Den objektiven Bedürfnissen angemessen ist in der Regel ein Haus oder ein Wohneigentum, das heutigen Anforderungen an ein gesundes und menschenwürdiges Wohnen genügt, mit einer tatsächlich nutzbaren Wohnfläche von 100 Quadratmetern für einen Haushalt mit bis zu vier Personen. Für jede weitere Haushaltsangehörige Person werden 15 Quadratmeter hinzugerechnet. Für Baugrundstücke gilt, dass eine entsprechende Bebauung zulässig und tatsächlich möglich sein muss.

Sonderbedarf aufgrund der Behinderung einer Haushaltsangehörigen Person ist zu berücksichtigen, wenn ein Umbau oder ein entsprechender Neubau unmöglich, unwirtschaftlich oder aus anderen Gründen nicht zumutbar wäre. Zu berücksichtigen ist auch, wenn die vorhandene Wohnfläche aufgrund ihres Zuschnitts nicht ausgenutzt werden kann und ein Umbau oder ein Neubau unmöglich, unwirtschaftlich oder aus anderen Gründen nicht zumutbar wäre. Dingliche Nutzungsrechte, die dem Berechtigten und den Angehörigen seines Haushalts eine dem Volleigentum entsprechende Nutzungsmöglichkeit gewähren, werden wie Eigentum behandelt (Erbbaurecht, Wohnrecht usw.).

Einkommensobergrenzen:

Das steuerpflichtige Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) aller Angehörigen des Haushalts der Bewerber zusammen darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Bewerbung nicht mehr als 125% des durchschnittlichen steuerpflichtigen Jahreseinkommens eines Vierpersonenhaushalts in Kehl zum letzten Erhebungszeitpunkt des Statistischen Landesamtes vor dem Stichtag betragen.

Für die fünfte und jede weitere dauerhaft im Haushalt lebende Person erhöht sich die Obergrenze um 12,5 Prozentpunkte.

Der Einkommensnachweis erfolgt in der Regel durch Vorlage der Einkommenssteuerbescheide. Soweit solche ohne Verschulden der Bewerber nicht vorliegen, genügt die nachvollziehbare Berechnung z.B. durch einen Steuerberater; die Richtigkeit und Vollständigkeit der Berechnungsgrundlagen sind von den Bewerbern eidesstattlich zu versichern. Sofern Bewerber oder Haushaltsangehörige nicht in Deutschland steuerpflichtig sind, ist die Entsprechung der Angaben darzulegen und in geeigneter Weise nachzuweisen. (z.B. durch Einkommensteuerbescheide bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung).

Finanzierungsnachweis

Mit Abgabe der Bewerbung sichern die Bewerber zu, dass die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens (Baugrundstück und Neubau) gewährleistet ist. Eine Finanzierungsbestätigung einer Bank mit Sitz in der EU, dem EWR, der Schweiz oder ein entsprechender Eigenkapitalnachweis ist vorzulegen.

III. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

| Nr. | Kriterium | Punktzahl |
|-----------|---|--|
| 1. | Haushaltsbezogene, soziale Kriterien | |
| 1.1 | <p>Haushaltseinkommen</p> <p>< 90% des durchschnittlichen steuerpflichtigen Jahreseinkommens eines Vierpersonenhaushalts in Kehl oder der nächsthöheren, verfügbaren Größenklasse zum letzten Erhebungszeitpunkt des Statistischen Landesamtes vor dem Stichtag. Für die fünfte und jede weitere Person werden jeweils 9 Prozentpunkte hinzugerechnet</p> <p>< 80% des durchschnittlichen steuerpflichtigen Jahreseinkommens eines Vierpersonenhaushalts in Kehl oder der nächsthöheren, verfügbaren Größenklasse des Statistischen Landesamtes vor dem Stichtag. Für die fünfte und jede weitere Person werden jeweils 8 Prozentpunkte hinzugerechnet</p> | <p>10 Punkte</p> <p>15 Punkte</p> <p>max. 15 P</p> |
| 1.2 | Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien | |
| 1.2.1 | <p>Familienstand</p> <p>Alleinstehend verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder alleinerziehend,</p> | <p>0 Punkte 5 Punkte</p> <p>max. 5 P</p> |
| 1.2.2 | <p>Anzahl und Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen, ggü. mindestens einem der Bewerber unterhaltsberechtigten Kinder</p> <p>je Kind bis < 6 Jahre je Kind 6 – 10 Jahre je Kind 11 – 18 Jahre</p> <p>Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird ab der 12. SSW als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).</p> | <p>20 Punkte 15 Punkte 10 Punkte</p> <p>max. 60 P</p> |

| | | |
|---|--|--------------------------|
| 2.3.1 | Ehrenamtliches Engagement | |
| | <p>Ehrenamtliche Tätigkeit der Bewerberin / des Bewerbers (Sonderaufgabe) seit mindestens 3 Jahren</p> <p>in einem im Vereinsregister eingetragenen gemeinnützigen Verein der nach den Richtlinien zur Förderung der Vereinigungen in der Stadt Kehl unterstützt werden kann oder einer Gemeinde einer öffentlich-rechtlichen Glaubensgemeinschaft, sofern es sich um eine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder • Tätigkeit mit Sonderaufgabe (z.B. als Übungsleiter oder Platzwart (Nachweis durch den Vereinsvorstand) | 5 Punkte |
| | <p>handelt;</p> <p>in einer gemeinnützigen öffentlich-rechtlichen Organisation (z.B. Freiwillige Feuerwehr, THW, DRK) ehrenamtlich Tätiger in einer sozial-karitativen Einrichtung in Kehl;</p> | 10 Punkte |
| | <p>oder in Ausübung einer Tätigkeit im Sinne des § 15 Gemeindeordnung Baden-Württemberg</p> | 10 Punkte |
| | <p>Als Nachweis ist jeweils eine Bescheinigung der Einrichtung oder der Vereinigung erforderlich.</p> | max. 25 P. |
| 2.3.2 | <p>Ortschaftsbezug: Bewerber übt ehrenamtliche Tätigkeit bereits in der Ortschaft aus, in welcher sich der ausgeschriebene Bauplatz befindet (entsprechend für Kernstadt mit Sundheim)</p> | 10 Punkte |
| Ortsbezugskriterien | | maximal 90 Punkte |
| 3. Sonstiges Gemeinwohlkriterium | | |
| 3.1 | Durch den Umzug wird eine Sozialwohnung in Kehl frei | 10 Punkte |
| 3. Sonstiges Gemeinwohlkriterium | | maximal 10 Punkte |
| 4. | Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl aller Kriterien | 190 Punkte |

3. Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- die größte Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist
- das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- der im Losverfahren zum Zuge kommt

III. Familienförderung

Je im Haushalt lebendem Kind bis zu 18 Jahren reduziert sich der Kaufpreis um zehn Euro/qm. Die Ermäßigung ist begrenzt auf bis zu drei Kinder je Bauplatz. Grundlage ist die Familiengröße zum Zeitpunkt der notariellen Kaufvertragsbeurkundung (Schwangerschaften ab 12. Woche werden auf Nachweis berücksichtigt).

IV. Verfahren zur Höchstgebotsvergabe

a) Zur Teilnahme am Bieterverfahren berechnigte Personen

Die Bewerber müssen zum Personenkreis nach Ziffer I, 1-4, gehören. Bewerber können ausschließlich Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben einziehen werden (Eigennutzung). Soll ein Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, beispielsweise ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss mind. die Hauptwohnung mit Hauptwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden. Die Bewerber müssen den im Kaufvertrag benannten Käufer entsprechen.

b) Verfahrensablauf

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Angebote von Personen, die gemäß Buchstabe a) zur Teilnahme am Bieterverfahren berechnigt sind und die innerhalb der festgelegten Frist bei der Stadt Kehl eingehen. Die Abgabe eines Angebots erfolgt in der in der Ausschreibung angegebenen Weise.

Je Bewerber oder Bewerbergemeinschaft darf je Grundstück nur ein Gebot im abgeben werden. Für verschiedene Grundstücke können verschiedene Gebote abgegeben werden. Bei der Abgabe mehrerer Gebote muss die Priorität der Gebote (1 – 10 d. h. 1 = höchste Priorität, 10 = niedrigste Priorität) angegeben werden.

Die Stadt setzt für jedes Grundstück ein Mindestgebot fest. Die Gebote müssen pro Baugrundstück in Euro pro Quadratmeter angegeben werden, und der Betrag ist auf volle Euro zu runden. Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden mit Ende der Gebotsfrist nichtöffentlich ausgewertet. Es wird eine Rangliste pro Baugrundstück erstellt - je höher das Gebot ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für das jeweilige Baugrundstück erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat. Hat ein Bieter (entsprechend eine Bietergemeinschaft) für mehrere Baugrundstücke das Höchstgebot abgegeben, wird die von ihm angegebene Priorisierung berücksichtigt. Für die übrigen Grundstücke fällt er aus der Wertung. Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los.

VI. vom Käufer zu übernehmenden Verpflichtungen
(für die Vergabe von zu vom Gemeinderat festgesetzten und durch die Stadt subventionierten Kaufpreisen und für die Vergabe nach Höchstgebot):

Alle Käufer verpflichten sich gegenüber der Stadt Kehl:

(a) Bauverpflichtung

das erworbene Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsdatum bzw. ab Eintritt der Baureife nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach Maßgabe der baurechtlichen Bestimmungen zu bebauen.

(b) Nutzungsverpflichtung

das Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens zehn Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten, wobei der Käufer bei Schaffung von mehr als einer Wohneinheit die Hauptwohnung zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs selbst zu nutzen hat.

(c) Veräußerungsverbot

das Grundstück bis zum Ende der Nutzungsverpflichtung weder zu veräußern, noch es mit einem Erbbaurecht zu belasten, noch Sondereigentum zu begründen.

Bei einem Verstoß gegen eine der vorstehend geregelten Verpflichtungen kann die Stadt Kehl entweder ein Wiederkaufsrecht ausüben oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis erheben.

Vom Veräußerungsverbot ausgenommen sind Veräußerungen an einen Dritten, der die Voraussetzungen der zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung geltenden Vergaberichtlinien für den Erwerb eines Wohnbauplatzes von der Stadt Kehl erfüllt, sofern der Käufer seinen Rechtsnachfolger in der notariellen Erwerbsurkunde verpflichtet, die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zu übernehmen.

Der Käufer ist verpflichtet der Stadt seine Veräußerungsabsicht rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrags schriftlich anzuzeigen. Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug dazu, berechnete Dritte im Sinne der o.g. Regelungen zu benennen. Erfolgt dieser Nachweis nicht innerhalb von 2 Monaten nach Anzeige der Veräußerungsabsichten des Käufers, verwirkt die Stadt ihr Wiederkaufsrecht.

(d) Wiederkaufsrecht

Übt die Stadt Kehl das Wiederkaufsrecht aus, so ist das Grundstück frei von eingetragenen Lasten an die Stadt Kehl zurückzuübergewen. Übernommen werden von der Stadt Kehl jedoch Lasten der zweiten Abteilung, die der Käufer im Kaufvertrag übernommen hat.

- 1) Das Wiederkaufsrecht ist nicht befristet. Teilt jedoch der Käufer der Stadt Kehl schriftlich mit, dass er die Bauverpflichtung nicht erfüllen werde, so erlischt das Recht zum Wiederkauf nach Ablauf von zwei Jahren ab Zugang dieser Mitteilung.
- 2) Der Verkäufer wird von der Ausübung des Wiederkaufsrechts absehen, wenn dies für den Käufer eine unbillige Härte darstellen würde. Eine unbillige Härte liegt in der Regel vor, wenn der Käufer (bei mehreren einer) aufgrund drohender oder bestehender Arbeitslosigkeit, aus dringenden gesundheitlichen Gründen oder zur Pflege eines pflegebedürftigen Angehörigen den Wohnort wechseln muss.
- 3) Wiederkaufspreis ist der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis.
- 4) Für auf dem Grundstück errichtete Gebäude oder Gebäudeteile ersetzt die Stadt Kehl dem Käufer den Verkehrswert dieser Gebäude oder Gebäudeteile zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist ein Gutachten des nach dem Baugesetzbuch berufenen Gutachterausschusses maßgebend. Der zu erstattende Verkehrswert ist der Höhe nach begrenzt auf den für das Gebäude oder Gebäudeteil zu errechnenden durchschnittlichen anrechenbaren Bauwert je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt für Wohngebäude gemäß der Gebührenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Wiederkaufs gültigen Fassung. Ein Anspruch auf die Erstattung des Verkehrswertes besteht nicht, soweit der Käufer wegen der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zivilrechtlicher Ansprüche Dritter zum Rückbau verpflichtet ist.
- 5) Der Wiederkaufspreis ist fällig mit lastenfreier Auflassung des Grundstücks an die Stadt Kehl und bis dahin zinslos.

(e) Nachzahlungsverpflichtung

Die Höhe des Betrags der Nachzahlungsverpflichtung richtet sich nach der Dauer der Nutzung des Kaufgegenstands durch den Käufer und beträgt:

| Erfüllte Nutzungsverpflichtung | Höhe der Kaufpreiserhöhung |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| erfüllte Wohndauer < 5 Jahre | 16.000 Euro |
| erfüllte Wohndauer 5-7 Jahre | 9.600 Euro |
| erfüllte Wohndauer 7-10 Jahre | 3.000 Euro |

Der Anspruch der Stadt Kehl auf Zahlung des Differenzbetrages ist durch eine Sicherungshypothek am Grundstück zu sichern. Der Käufer ist zur Zahlung innerhalb von vier Wochen nach Ausübung des Rechts durch die Stadt Kehl verpflichtet.