

Richtlinie für die Vergabe städtischer Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Präambel

Die Stadt Schwandorf will städtische Baugrundstücke vorrangig denen zur Verfügung stellen, die zeitnah einen Bauplatz zur Eigennutzung benötigen. Zudem wird mit dieser Richtlinie das Ziel verfolgt, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, der in Schwandorf verwurzelten Bevölkerung die mit dem Erwerb von Grund und Boden zu Wohnzwecken verbundene dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Ganz besonders junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft dürfen nicht mangels verfügbarer Bauplätze zum Wegzug gezwungen werden. Dies soll in der nachfolgenden Richtlinie durch die Verwendung von sozialen und ortsgebundenen Kriterien sichergestellt werden.

Dieses Vorgehen steht im Einklang mit den diesbezüglichen Leitlinien, welche die Bundesregierung Mitte des Jahres 2017 zusammen mit dem Freistaat Bayern und in Abstimmung mit der Europäischen Kommission entwickelt hat, nachdem der Europäische Gerichtshof Punktevergabekriterien grundsätzlich für rechtmäßig erklärt hatte.

1. Berechtigung

Berechtigt zur Bewerbung um ein städtisches Baugrundstück sind natürliche Personen, die kein unbebautes, zu Wohnzwecken nutzbares Grundstück in der Stadt besitzen.

Jeder Interessent kann nur eine Bewerbung einreichen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Verpartnerte und sich in einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft Befindende haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen.

Da die Baugrundstücke zum Verkehrswert veräußert werden, kann auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen als Voraussetzung für die Bewerbung verzichtet werden.

2. Verfahren

Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Bauplatzvergabe wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt, innerhalb derer sich Interessenten schriftlich um ein Baugrundstück bewerben können.

Alle Interessenten erhalten von der Stadt einen Fragebogen zugesandt, der vollständig und wahrheitsgemäß ausgefüllt zusammen mit den geforderten Unterlagen fristgerecht an die Stadt zurückzusenden ist. Der Eingang wird von der Stadt schriftlich bestätigt.

Die Stadt ermittelt anhand der Angaben und Nachweise sowie des Punktekatalogs die Punktzahl der einzelnen Bewerber und erstellt eine Bewerberrangliste. Bei sich gemeinsam Bewerbenden wird die Punktzahl desjenigen gewertet, der die höhere Punktzahl erzielt. Jeweils 50 % der Gesamtpunkte werden nach sozialen und ortsgebundenen Kriterien vergeben. Die insgesamt erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 100.

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl hat das Erstwahlrecht zur Reservierung eines Baugrundstücks, danach der mit der zweithöchsten Punktzahl und so weiter.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet die größere Zahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern über die Reihenfolge. Bei gleicher Anzahl haushaltsangehöriger, kindergeldberechtigter Kinder entscheidet das Los.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung der Punktzahl ist der Ablauf der Bewerbungsfrist. Bis dahin eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Stadt auf Nachweis berücksichtigt.

Die Interessenten willigen mit der Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Stadtrat von den abgegebenen Daten und Unterlagen Kenntnis erlangt und ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein. Interessenten, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerber die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke, werden die zunächst nicht zum Zuge kommenden Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Gibt es weniger Bewerber als Baugrundstücke, kann die Stadt einen bedingungsfreien Verkauf der restlichen Baugrundstücke vornehmen.

Zieht ein Interessent vor der notariellen Beurkundung seine Bewerbung zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste derjenige mit der höchsten Punktzahl für das freigewordene Baugrundstück nach.

Die sich aus der Bewerbung ergebende Punktzahl dient als Richtschnur und begründet keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines städtischen Baugrundstücks.

3. Punktekatalog

A. Soziale Kriterien

A.1 Familiäre Situation

Alleinerziehend, verheiratet, verpartnert und
in sonstiger auf Dauer angelegter Lebensgemeinschaft..... 5 Punkte
(maximal 5 Punkte)

A.2 Kinder

Je haushaltsangehörigem, kindergeldberechtigtem Kind10 Punkte
(maximal 30 Punkte)

A.3 Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder in dessen Haushalt
lebender Angehöriger (durch Behindertenausweis oder Bescheinigung der
Pflegeversicherung nachzuweisen)

Je Person mit Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1 bis 3 6 Punkte
Je Person mit Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5..... 9 Punkte
(maximal 15 Punkte)

Maximale Punktzahl soziale Kriterien**50 Punkte**

B. Ortsgebundene Kriterien

B.1 Hauptwohnsitz

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz im heutigen Gebiet der Stadt Schwandorf
einschließlich früherer Jahre bei Rückkehrern
Je vollem Jahr 4 Punkte
(maximal 40 Punkte)

B.2 Ehrenamtliche Tätigkeit (durch Bescheinigung nachzuweisen)

Aktiver ehrenamtlicher Dienst in einer Hilfs- oder Rettungsorganisation, aktive Ausübung
eines Ehrenamts in einem gemeinnützigen Verein oder einer gemeinnützigen Einrichtung
Je vollem Jahr 1 Punkt
(maximal 5 Punkte)

Als gewählter Vorsitzender, stellvertretender Vorsitzender, Gruppenleiter,
Abteilungsleiter, Schriftführer oder Kassier tätig
Je vollem Jahr 1 Punkt
(maximal 5 Punkte)

Maximale Punktzahl ortsgebundene Kriterien**50 Punkte**

4. Verpflichtungen und Vereinbarungen

Die Interessenten stimmen mit ihrer Bewerbung um ein Baugrundstück zu, dass Folgendes - gesichert durch eine Auflassungsvormerkung - Bestandteil des notariellen Kaufvertrages wird:

- Bauverpflichtung mit der Maßgabe, innerhalb von fünf Jahren ab Kauf ein bezugsfertiges Wohnhaus zu erstellen.
- Eigennutzungsverpflichtung mit einer Laufzeit von zehn Jahren ab Bezug der Immobilie (gilt bei Zweifamilienhäusern für mindestens eine Wohneinheit).
- Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen die vorgenannten Verpflichtungen und falls sich innerhalb von fünf Jahren ab Ende der Bewerbungsfrist herausstellt, dass bei der Bewerbung nachweislich falsche Angaben gemacht wurden.
- Tragung aller bei einer Rückübertragung anfallenden und bis dahin entstandenen Kosten, Steuern und Gebühren durch den Erwerber, ohne Leistung eines Wertersatzes hierfür.
- Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, eine Verzinsung erfolgt nicht.

5. Schlussbestimmungen

Jeder Interessent kann seine Bewerbung bis zur notariellen Beurkundung zurückziehen.

Die „Richtlinien der Großen Kreisstadt Schwandorf zur Förderung des Wohnungsbaus für Familien und andere Haushalte mit Kindern durch Vergabe der städtischen Baugrundstücke mit Gewährung von Preisnachlässen für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum“ sind anzuwenden.

Die Reservierung für den Bewerber wird durch Zugang einer schriftlichen Bestätigung der Stadt und Zahlung einer Kautions in Höhe von 5.000 Euro, die auf den Kaufpreis angerechnet oder bei Nichtzustandekommen des Erwerbs rückerstattet wird, verbindlich.

Die Vergabeentscheidung wird allen Interessenten schriftlich mitgeteilt.

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2023 in Kraft.