

Stadt Landau in der Pfalz



S t a d t v e r w a l t u n g

Richtlinie

zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen

Stand: 28.10.2016



Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am TT.MM.JJJJ folgende Richtlinien zur Vergabe von stadteigenen Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen beschlossen.

Präambel:

Die Stadt Landau in der Pfalz möchte die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung, unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft in den Stadtteilen fördern. Insbesondere soll ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung verhindert und jungen Familien die Möglichkeit geboten werden, in den Stadtteilen, in denen sie aufgewachsen sind/längere Zeit wohnen, einen neuen, ihren Familienverhältnissen angepassten Lebensmittelpunkt zu schaffen. Aus den genannten Gründen sollen im Rahmen der Beschlussfassungen der Gremien über die Baulandstrategie Bauplätze für Einfamilienhäuser (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) in den Stadtteilen geschaffen und unter den nachgenannten Bedingungen vergeben werden.

Soweit im Rahmen der Baulandstrategie Grundstücke durch die Stadt angekauft und zu Wohnbaugrundstücken entwickelt werden, haben die Alteigentümer der eingebrachten Grundstücke das Anrecht, je nach Größe des eingebrachten Grundstücks/der eingebrachten Grundstücke bis zu maximal zwei erschlossene Wohnbaugrundstücke für sich selbst, zur Nutzung durch Angehörige bis zum 3. Grad oder zur Vermietung zurück zu erwerben. Hierbei gilt folgende Staffelung:

- bis 500 qm eingebrachte Fläche
kein Anrecht auf ein Wohnbaugrundstück (Berücksichtigung nach Nr. 1 ff.)
- mehr als 500 qm bis 2.000 qm
Anrecht auf den Rückkauf eines Wohnbaugrundstücks
- mehr als 2.001 qm
Anrecht auf Rückkauf von maximal zwei Wohnbaugrundstücken

Die übrigen Wohnbaugrundstücke vermarktet die Stadt Landau in der Pfalz, gestuft unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Vermarktung maßgeblichen Nachfragesituation im jeweiligen Stadtteil, sowie unter Anwendung der nachgenannten

Vergabekriterien:

Die Vergabe erfolgt in maximal 3 Vergaberunden, auf der Basis von zu erreichenden Punkten. Bei Paaren, die in eheähnlicher Gemeinschaft leben, Ehepaaren oder Paaren, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft leben, kann jeweils nur einer der Partner Bewerber sein.

Ein Anspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstücks besteht ausdrücklich nicht.

1. Vergaberunde

In der ersten Vergaberunde werden Bewerber berücksichtigt, die folgende Kriterien erfüllen:

1.1 Der Bewerber hat den Lebensmittelpunkt und die Hauptwohnung seit mindestens 2 Jahren ununterbrochen im jeweiligen Stadtteil.

Nach dem 2. Jahr werden folgende Punkte vergeben:

2 Jahre	2 Punkte
3 – 5 Jahre	3 Punkte
6 – 9 Jahre	4 Punkte
10 Jahre und mehr	5 Punkte

Der Bewerber war in früheren Jahren für einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz im jeweiligen Stadtteil gemeldet und hat diesen nicht länger als 6 Jahre vor der Bewerbung aufgegeben. Zu vergebende Punkte sh. oben.

Bewerber, die seit ihrer Geburt ununterbrochen im jeweiligen Stadtteil gewohnt haben und dort ununterbrochen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, erhalten grundsätzlich 5 Punkte.

Eine Meldebestätigung ist vorzulegen.

1.1.2 Kinder

Bewerber erhalten für jedes Kind, das im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und für das sie Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz beziehen, jeweils 10 Punkte.

Meldebescheinigung/-en, Kindergeldbescheid/-e sind vorzulegen.

1.1.3 Alteigentümer, die keinen Anspruch auf Rückkauf eines Wohnbaugrundstückes haben

Alteigentümer, die aufgrund der geringen Größe des eingebrachten Grundstücks keinen Anspruch auf den Rückkauf eines Wohnbaugrundstückes haben, erhalten 3 Punkte für ein Grundstück von 1 – 249 qm und 5 Punkte für ein Grundstück von 250 – 499 qm.

Sie werden, unbeachtlich des Hauptwohnsitzes, in der ersten Vergaberunde berücksichtigt.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punkte.

Bei gleicher Punktzahl ist die größere Zahl der Kinder (Nr. 1.1.2) maßgebend.

Gibt es mehrere Bewerber mit gleicher Punktezahl und gleicher Anzahl von Kindern, wird das ehrenamtliche Engagement im Gebiet der Stadt Landau in der Pfalz mit 2 Punkten berücksichtigt. Berücksichtigung findet die mindestens 2-jährige Tätigkeit in allgemein anerkannten Organisationen im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/ Rettungsdienst, Kirche und Politik (Vorstandschaft, Übungsleiter, Chorleiter u.ä.). Bewerber, die keine der vorgenannten Tätigkeiten ausüben, sondern lediglich Mitglied sind, erhalten 1 Punkt. Eine Bescheinigung der jeweiligen Organisation ist vorzulegen.

Besteht danach Punktegleichstand, entscheidet ggf. das Los über die Platzierung.

Bewerber mit der höheren Punktezahl dürfen vor den Bewerbern mit niedrigerer Punktezahl einen städtischen Bauplatz im jeweiligen Baugebiet aussuchen.

Verzichtet ein Bewerber, dem aufgrund der vorstehend genannten Kriterien ein Bauplatz zugeteilt worden wäre, hierauf, rücken automatisch die nächstplatzierten Bewerber um jeweils einen Platz nach.

In der ersten Vergaberunde werden Bewerber nicht berücksichtigt, wenn sie auf dem Gebiet der Stadt Landau einschließlich der Stadtteile ein mit einem Wohneigentum bebautes oder bebaubares Grundstück besitzen. Dies gilt auch, wenn die Person, mit der der Bewerber

- in eheähnlicher Gemeinschaft lebt,
- verheiratet ist oder
- in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt,

ein Hausgrundstück oder ein Baugrundstück auf dem Gebiet der Stadt Landau einschließlich der Stadtteile besitzt.

Das Eigentum an einer Eigentumswohnung ist unschädlich, soweit die Wohnungsgröße 90 qm nicht übersteigt

Sind nach der ersten Vergaberunde alle städtischen Grundstücke im Gebiet vergeben, entfallen weitere Vergaberunden.

2. Vergaberunde

In der zweiten Vergaberunde werden berücksichtigt:

- 2.1** alle Bewerberinnen/Bewerber aus dem Gebiet der Stadt Landau,
- 2.2** auswärtige Bewerber, die im Gebiet der Stadt Landau ihren Arbeitsplatz haben bzw. in absehbarer Zeit antreten werden. Eine Bestätigung des Arbeitgebers ist vorzulegen.

Die Punktevergabe erfolgt nach den Kriterien der ersten Vergaberunde.

Ergänzend werden in der zweiten Vergaberunde Bewerber berücksichtigt, die für die Dauer von 10 Jahren nicht in Landau in der Pfalz gemeldet waren, aber zuvor für die Dauer von mindestens 10 Jahren in der Stadt Landau in der Pfalz ihren Hauptwohnsitz hatten. Bewerber, auf die das zutrifft, erhalten 5 Punkte (vergl. Nr. 1.1).

Ergänzend werden Bewerber berücksichtigt, die eine Eigentumswohnung besitzen, die größer als 90 qm ist.

Sind nach der zweiten Vergaberunde noch nicht alle städtischen Grundstücke im Gebiet vergeben, entscheidet der Stadtrat über die Durchführung der dritten Vergaberunde.

3. Vergaberunde

In der dritten Vergaberunde werden alle restlichen Bewerber berücksichtigt.

Die Punktevergabe erfolgt nach den Kriterien der ersten Vergaberunde, wobei hinsichtlich des Wohnsitzes keine Punkte vergeben werden und hinsichtlich des ehrenamtlichen Engagements nicht auf das Gebiet der Stadt Landau abgestellt wird.

4. Ausschlussgründe

Folgende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt:

Eltern und Alleinstehende können sich nicht für ihre minderjährigen Kinder um einen Bauplatz bewerben.

Mehrfachbewerbungen: Pro eheähnlicher Gemeinschaft / Ehepaar / eingetragener Lebenspartnerschaft ist nur eine Bewerbung zulässig.

Zeigt sich im Rahmen der Antragsprüfung, dass der Bewerber unrichtige Angaben gemacht hat, wird die Bewerbung ausgeschlossen.

5. Finanzierung:

Die Bewerber müssen in geeigneter Form nachweisen, dass sie zur Finanzierung des Grunderwerbs und der Bebauung in angemessener Frist (sh. Nr. 6.2) in der Lage sind. Nach erfolgtem Zuschlag ist die Vorlage einer Bestätigung eines Kreditinstitutes erforderlich.

6. Sonstiges

Im Zusammenhang mit der Bauplatzvergabe gelten folgende weitere, kaufvertraglich festzulegende Regelungen, die dinglich zu sichern sind:

6.1 Rücktrittsrecht

Die Stadt Landau kann von einem eventuell bereits abgeschlossenen Kaufvertrag zurücktreten, wenn der Käufer bei der Bewerberprüfung falsche Angaben gemacht hat. Im Falle des Rücktritts vom Kaufvertrag ist lediglich der unverzinst Kaufpreis zu erstatten. Sämtliche Kosten der Rückabwicklung, einschließlich der eventuell durch die Stadt zu zahlenden Grunderwerbsteuer, hat der Käufer zu tragen.

Wurde auf dem Bauplatz bereits ein Gebäude errichtet, ist anstelle der Rückabwicklung des Kaufvertrags eine Vertragsstrafe i.H.v. 50.000,00 € an die Stadt zu zahlen.

6.2 Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, das Wohngebäude innerhalb einer Frist von 3 Jahren, gerechnet ab dem auf das Jahr des Kaufvertragsabschlusses folgenden Jahr, fertigzustellen und zu beziehen.

Der Stadt Landau ist das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung hierzu bedarf.

Kommt der Käufer der Bauverpflichtung nicht nach und ist das Baugrundstück nach Ablauf der genannten Frist noch unbebaut, kann die Stadt vom Kaufvertrag zurücktreten. Es ist lediglich der unverzinst Kaufpreis zu erstatten. Sämtliche Kosten der Rückabwicklung, einschließlich eventuell durch die Stadt zu zahlende Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen.

6.3 Eigennutzung

Der Käufer oder sein Rechtsnachfolger müssen das Wohngebäude für die Dauer von 5 Jahren ab dem Tag der Beurkundung selbst bewohnen. Es ist nicht zulässig, das Wohngebäude innerhalb des 5-Jahres-Zeitraums an einen Dritten zu vermieten/verpachten oder zu Gunsten eines Dritten ein Erbbau- oder Nießbrauchrecht zu bestellen.

Zuwiderhandlungen gegen diese Regelung lösen die Zahlung einer Vertragsstrafe von 30.000,00 € aus.

Unschädlich ist die Vermietung einer kleinen Einliegerwohnung oder die Vermietung einer untergeordneten Teilfläche des Wohngebäudes beispielsweise an eine Pflegeperson.

Erwirbt ein Alteigentümer ein oder zwei Wohnbaugrundstück/-e, ist die Fremdvermietung des/der Wohngebäude/-s zulässig.

6.4 Verkauf des Grundstücks / anderweitige Überlassung

Das bebaute Grundstück darf innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab dem Tag der Beurkundung grundsätzlich nicht veräußert oder anderweitig zur Nutzung überlassen werden.

Die Veräußerung oder anderweitige Nutzung innerhalb der 5-Jahresfrist (z. B. bei Scheidung, Tod oder anderen unvorhersehbaren Ereignissen) bedarf der Zustimmung der Stadt Landau. Maßgebend für die Veräußerung ist der Verkehrswert. Dieser ist auf Kosten des Veräußerers durch einen neutralen Gutachter zu ermitteln.

Zuwiderhandlungen gegen diese Regelung lösen die Zahlung einer Vertragsstrafe von 30.000,00 € aus.

7. Die unter den Nrn. 4 – 6 genannten Bedingungen gelten für die Alteigentümer der Grundstücke, die Wohnbaugrundstücke erwerben, in analoger Anwendung.
8. Die Richtlinie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Landau in der Pfalz, den TT.MM.JJJJ

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister