

Gemeinde 72589 Westerheim

Richtlinien über die Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke

vom 18. Juli 2017

1. Präambel

Die nachstehenden Richtlinien dienen dem Gemeinderat der Gemeinde Westerheim als Leitsatz bei der Entscheidung über die Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke.

Grund und Boden ist ein endliches Gut. Dies macht einen effizienten Umgang mit Flächen als Ressource notwendig. Der Gemeinderat Westerheim verfolgt deshalb das Ziel einer nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten und folgt dem Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Westerheim bei der Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken ist es, Bewerbern, die in Westerheim wohnen, gebürtige Westerheimer sind oder der Gemeinde Westerheim auf besondere Art und Weise verbunden sind sowie junge Familien, mit Baugrundstücken zur Schaffung von eigenem Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen. Die Gemeinde Westerheim erschließt deshalb in erträglichem Umfang Bauland und hält dieses für Bauinteressenten bereit. Es obliegt der Entscheidung des Gemeinderats, wie viele gemeindeeigene Baugrundstücke jährlich zur Veräußerung kommen.

Sofern mehr Interessenten vorhanden sind, als Bauplätze zur Veräußerung anstehen, so werden diese auf den privaten Grundstücks- und Immobilienmarkt verwiesen.

2. Grundsätzliches

Gemeindeeigene Baugrundstücke werden nur an Bauwillige vergeben. Ein Bewerber ist von Anfang an ausgeschlossen, wenn

- a) die Finanzierung offensichtlich nicht gesichert ist,
- b) er das Gebäude nicht selbst beziehen will (in besonders begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich).

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes wird durch diese Richtlinie, auch bei Vorliegen sämtlicher Kriterien, nicht begründet. Der Gemeinderat der Gemeinde

Westerheim behält sich in begründeten Einzelfällen Abweichungen von den erlassenen Richtlinien vor.

Die Bewerbungen zum Kauf eines gemeindeeignen Baugrundstücks werden dem Gemeinderat spätestens in der übernächsten Gemeinderatssitzung (unmittelbar nach Bewerbung) zur Entscheidung vorgelegt.

3. Vergabekriterien

Über die Vergabe der Baugrundstücke entscheidet der Gemeinderat anhand der Vergabekriterien im Einzelfall. Ein Anspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht.

Die persönlichen Merkmale der Bewerber werden bei der Vergabe der Baugrundstücke entsprechend den Vergabekriterien bewertet und berücksichtigt.

Der Bewerber hat auf einem Bewerbungsformular die für das Bauplatzgesuch erforderlichen Angaben zu machen. Die Bewerbung ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Die Vergabe von Bauplätzen erfolgt nach einem Punktesystem. Für eine Bauplatzvergabe sind mindestens 60 Punkte erforderlich.

Die Entscheidung über das Bauplatzgesuch trifft der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Einzelfällen oder bei wesentlich veränderter Nachfrage von den Grundsätzen dieser Richtlinie abzuweichen, bzw. die für die Vergabe erforderliche Punktzahl zu erhöhen. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Flächenverbrauch aufgrund der Nachfrage zu rasch fortschreitet.

Diese Vergaberichtlinie begründet keinen einklagbaren Anspruch auf einen Grundstückserwerb von der Gemeinde Westerheim. Weiter begründet diese Richtlinie keinen Anspruch auf Verkauf eines bestimmten Baugrundstücks.

3.1 Einzelne Kriterien des Fragebogens

a) Wohnsitz in der Gemeinde Westerheim

Wer seinen Erstwohnsitz in der Gemeinde Westerheim hat oder hatte, erhält für jedes der letzten 5 Jahre vor dem Jahr des Bauplatzgesuchs 8 Punkte. Für alle weiteren Jahre, die er mit Erstwohnsitz in der Gemeinde Westerheim gemeldet ist oder war erhält er pro Jahr 2 Punkte. Bei Ehegatten bzw. mehreren gemeinsamen Bauplatzinteressenten wird die Punktzahl desjenigen berücksichtigt, der die höchste Punktzahl erreicht. Die Punktzahl dieser Textziffer wird auf maximal 50 Punkte begrenzt.

b) Arbeitsplatz / berufliche Niederlassung in Westerheim

Steht der Bauplatzinteressent seit mindestens 2 Jahren in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis mit einem Arbeitgeber mit Sitz in Westerheim oder übt er eine berufliche Tätigkeit als Selbständiger oder Gewerbetreibender seit mindestens 2 Jahren in Westerheim aus, so erhält er 10 Punkte.

c) Engagement in der Gemeinde

Hat der Bauplatzinteressent eine Funktion in einem Verein oder in einer ähnlichen Organisation in Westerheim, so erhält er 10 Punkte.

d) Familienstand, Familiengröße, Alter

Für jedes Kind werden zum Stichtag: 01. Januar des Jahres folgende Punkte berücksichtigt:

Je Kind < 5 Jahre 30 Punkte

Je Kind 5 - < 10 Jahre 25 Punkte

Je Kind 10-18 Jahre 15 Punkte

Lebt der Antragsteller in einer Partnerschaft erhält er dafür 10 Punkte. Weitere 10 Punkte falls der Antragsteller jünger als 41 Jahre ist.

e) Förderungswürdigkeit

Beträgt das zu versteuernde Einkommen im 2. Jahr vor dem Jahr des Bauplatzgesuchs bei Ledigen nicht mehr als 60.000,00 € und bei Verheirateten nicht mehr als 120.000,00 € so werden weitere 10 Punkte gutgeschrieben.

Ist der Bauplatzinteressent bereits Eigentümer eines Wohngrundstücks, so werden 20 Punkte abgezogen. Bei einer Eigentumswohnung mit mehr als 100 qm Wohnfläche beträgt der Abzug 10 Punkte. Für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 100 qm erfolgt kein Punktabzug.

f) Liegen beim Antragsteller besondere Umstände vor so können im Einzelfall weitere Punkte festgelegt und vergeben werden.

g) Die bei den einzelnen Kriterien erfolgten Angaben sind anhand geeigneter Nachweise zu belegen.

h) Vorsätzlich oder fahrlässig erteilte Falschangaben führen zum Verlust des Bauplatzanspruchs und zu einer Konventionalstrafe von 10.000,00 €

4. Verkaufsbedingungen

Nach Zuteilungsmittteilung der Gemeinde Westerheim legt der Bewerber der Gemeindeverwaltung eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Sparkasse vor, aus welcher hervorgeht, dass die Finanzierung eines Gebäudes incl. Grundstückspreis gesichert ist. Der Kaufvertrag wird erst nach Vorliegen der Finanzierungsbescheinigung abgeschlossen.

Der Bewerber muss auf dem Grundstück innerhalb von 4 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages ein dem Bebauungsplan entsprechendes Wohngebäude bezugsfertig erstellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, fällt das Grundstück zum Kaufpreis an die Gemeinde Westerheim zurück. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen. Die Notarkosten trägt der Käufer.

Das Grundstück darf innerhalb von 8 Jahren nach Kaufvertragsdatum ohne Zustimmung der Gemeinde nicht veräußert werden. Nutzt der Grundstückseigentümer das Gebäude selbst nicht mehr oder veräußert er das Grundstück innerhalb dieser Frist, hat er einen Aufpreis von 50,00 €/m² Grundstücksfläche an die Gemeinde Westerheim zu zahlen.

Für besonders begründete Fälle behält sich die Gemeinde eine Einzelfallentscheidung vor.

5. Verkaufspreis

Die Verkaufspreise für gemeindeeigene Baugrundstücke werden vom Gemeinderat festgelegt.

Es besteht die Möglichkeit einer Vergünstigung bei der Vorlage von entsprechenden Nachweisen für Einkommen, Kinder, Anzahl pflege - oder assistenzbedürftiger Angehöriger oder Menschen mit Behinderung von Mindestens 50% sowie unter Berücksichtigung des Erstwohnsitzes der letzten 5 Jahre, sofern anhand der Berechnung mit dem Punktesystem der Bonuskriterien mindestens 100 Punkte erreicht werden.

Für besonders begründete Fälle behält sich die Gemeinde eine Einzelfallentscheidung vor.

6. Sonstiges

Sofern ein Bauplatzbewerber Eigentümer von Grund und Boden ist, an dem ein Interesse der Gemeinde besteht, oder der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben für die Gemeinde erforderlich ist, so ist der Grund und Boden im Zusammenhang mit dem Bauplatzerwerb an die Gemeinde zum Verkehrswert zu verkaufen.

Gleiches gilt für im Eigentum des Bewerbers stehenden Wohnraum und sonstige bebaute Objekte (Wohngebäude/Eigentumswohnung/Scheunen usw.). Kann bezüglich des Verkehrswerts keine Einigung erzielt werden, ist der Wert, den der Gutachterausschuss der Gemeinde Westerheim ermittelt, maßgeblich.

7. Abweichungen

Abweichungen von diesen Richtlinien sind zulässig, wenn sie im besonderen Interesse der Gemeinde Westerheim liegen. Dies gilt vor allem für die Vergabe von Bauplätzen an Bewerber, welche sich für die Gemeinde Westerheim oder die Allgemeinheit besonders verdient gemacht haben.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Ihrem Beschluss in Kraft.