

Leitlinien für die Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken

Die Gemeindevertretung Hasselberg hat auf der Sitzung vom 02.05.2024 die folgenden Leitlinien für die Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken beschlossen. Im Sinne einer transparenten und diskriminierungsfreien Vorgehensweise werden diese Kriterien hiermit allgemein bekannt gegeben.

Präambel

Die Vergabekriterien sind durch wohnbaupolitische Zielsetzungen begründet, die hinsichtlich der perspektivischen Weiterentwicklung der Gemeinde der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung und sozial ausgewogenen stabilen Bewohnerstrukturen dienen. Dazu zählt, dass aufgrund der aktuellen Altersstruktur insbesondere jungen Familien eine Möglichkeit verschafft werden soll, hier ein Baugrundstück explizit für den Erstwohnsitz zu erwerben.

Die Gemeinde Hasselberg ist bestrebt, mittels der Leitlinien für die Grundstücksvergabe ausgeglichene soziale und kulturelle Verhältnisse in der Gemeinde zu erhalten.

Für eine leichtere Lesbarkeit der hier vorgelegten Kriterien wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen. Entsprechende Textstellen gelten somit gleichwertig für alle Geschlechter.

1. Antragsverfahren

1.1

Interessenten für den Erwerb eines Baugrundstückes können sich bei der Gemeinde Hasselberg über den Bürgermeister bewerben. Für Grundstücke wird – unter Beibehaltung der hier aufgeführten Kriterien und rechtzeitiger Bekanntgabe der Frist – das Vergabeverfahren durchgeführt. Die Bewerber werden für 2 Jahre in einer Interessentenliste geführt. Nach Ablauf dieser Frist kann nach Aufforderung durch die Gemeinde Hasselberg innerhalb eines Monats schriftlich das weitere Interesse angezeigt werden, da sonst die Daten gelöscht werden.

1.2

Interessenten, die sich nicht auf ein angebotenes Baugrundstück bewerben bzw. bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden, bleiben bis zum Ablauf der 2-Jahres-Frist gelistet.

1.3

Bewerber, die nach Durchführung eines Vergabeverfahrens ein Baugrundstück erworben oder den Erwerb eines Baugrundstücks nach Beschlussfassung abgelehnt haben, fallen grundsätzlich aus der Interessentenliste heraus.

2. Antragsberechtigter Personenkreis / Antragsvoraussetzungen

Grundsätzlich kann sich jedermann um die Zuteilung eines Baugrundstückes bei der **Gemeinde Hasselberg** bewerben.

2.1

Bewerbungen bleiben unberücksichtigt, wenn der Antragsteller oder eine zum Haushalt gehörende Person Eigentümer eines Grundstücks ist, das mit einem Haus bebaut ist oder bebaut werden kann und dadurch der angemessene Wohnbedarf abgedeckt ist oder sich abdecken lässt (Grundsatz: eigenes Zimmer für jedes Kind). Dabei ist ausschlaggebend, wer im *künftigen* Haushalt leben wird.

Dies gilt auch für Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser.

2.2

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die künftige Wohnfläche deutlich unterschritten werden soll bzw. der Bewerber aus gesundheitlichen oder Altersgründen barrierefrei neu bauen will. Voraussetzung ist jeweils der Verkauf des vorhandenen Wohneigentums vor Abschluss des Kaufvertrages für das Grundstück.

3. Vergabegrundsätze

Das Bewerbungsverfahren für ein konkretes Baugrundstück wird aufgrund einer schriftlichen Bewerbung eingeleitet. Die eingegangenen Bewerbungen werden innerhalb der Gemeindevertretung gesichtet und für die Bewerber werden gemäß den nachfolgenden Kriterien Punkte vergeben.

Die Baugrundstücke werden jeweils an die Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben, wobei mindestens eine Gesamtsumme von 8 Punkten zu erreichen ist.

Bewerber, die bereits über Wohneigentum verfügen, das den angemessenen Wohnbedarf abdeckt (s. Pkt. 2.1), bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.

Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

3.1 Wohnverhältnisse

- | | | |
|-------|--|----------|
| 3.1.1 | kein Eigentum vorhanden | 2 Punkte |
| 3.1.2 | vorhandenes Wohneigentum wird der Lebenssituation nicht mehr gerecht (z. B. wegen Behinderung, kein eigenes Zimmer für jedes Kind) | 1 Punkt |

3.2 Lebensalter

- | | | |
|-------|---|----------|
| 3.2.1 | Bewerber, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben | 2 Punkte |
| 3.2.2 | Bewerber, die das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben | 1 Punkt |

3.3 Familiäre Situation

- | | | |
|-------|-----------------------|----------|
| 3.3.1 | in Lebensgemeinschaft | 2 Punkte |
| 3.3.2 | alleinerziehend | 2 Punkte |
| 3.3.3 | alleinstehend | 1 Punkt |

3.4 Kinder, soweit sie im künftigen Haushalt der Bewerber leben

- | | | |
|-------|--|------------------|
| 3.4.1 | bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres | je Kind 2 Punkte |
| 3.4.2 | vom 7. bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres | je Kind 1 Punkt |

3.5 Ortsbezogene Verhältnisse

- | | | |
|-------|--|----------|
| 3.5.1 | Länger als 10 Jahre ortsansässig / Hauptwohnsitz | 1 Punkt |
| 3.5.2 | Länger als 20 Jahre ortsansässig / Hauptwohnsitz | 2 Punkte |
| 3.5.3 | Länger als 30 Jahre ortsansässig / Hauptwohnsitz | 3 Punkte |

3.6 Sonstiges

- | | | |
|-------|---|----------|
| 3.6.1 | Behinderung ab einem Grad der Behinderung von 50 % bzw. Pflege einer Person im Haushalt mit Pflegestufe | 2 Punkte |
| 3.6.2 | Bestehendes Arbeitsverhältnis in der Region | 2 Punkte |
| 3.6.3 | Bestehendes Gewerbe in Hasselberg | 2 Punkte |
| 3.6.4 | Ausübung eines Ehrenamtes oder Tätigkeit in der Gemeinde Hasselberg | 2 Punkte |
| 3.6.5 | Ausübung einer tragenden Funktion im Ehrenamt in der Gemeinde Hasselberg (Vorstand) | 2 Punkte |

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Auswahlkriterien ist der Zeitpunkt der Bewerbung. Während eines laufenden Vergabeverfahrens eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

4. Punktegleichheit

Bei Punktegleichheit werden nach pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde folgende Kriterien in der nachfolgenden Priorisierung zur Entscheidungsfindung herangezogen, wenn zuvor geführte Gespräche mit den Beteiligten nicht zu einer einvernehmlichen Lösung führen:

- Anzahl der Kinder unter 7 Jahren
- beide Partner mehr als 4 Jahre wohnhaft in der Gemeinde
- ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde

5. Prüfung der Finanzierbarkeit von Bauvorhaben

Die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse sind ggf. bei Aufforderung der **Gemeinde Hasselberg** offenzulegen und nachzuweisen. Der Bewerber hat dabei durch Eigenmittel und/oder eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts darzulegen, dass er das beabsichtigte Bauvorhaben (Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Baumaßnahme) fristgerecht finanzieren kann.

6. Grundstücksvergabe

Der Grundstücksverkauf bedarf der abschließenden Zustimmung der Gemeindevertretung mit einfacher Mehrheit in öffentlicher Sitzung. Sollte sich ein Bewerber nach dem Vergabebeschluss für ein anderes freies Baugrundstück entscheiden, gilt der Zuschlagsbeschluss auch für dieses Baugrundstück, sofern dafür keine andere Bewerbung vorliegt.

Ein Bewerber kann grundsätzlich nur 1 Baugrundstück erwerben.

7. Reservierung des Grundstücks

Dem Bewerber steht nach dem Vergabebeschluss das Baugrundstück sechs Wochen zur Verfügung. Diese Zeit kann für Vorgespräche mit Architekten und Bauunternehmen genutzt werden. In diesem Zeitraum ist das Baugrundstück kostenfrei für den Erwerber reserviert. Innerhalb dieser Frist kann die Grundstücksreservierung ggf. noch storniert werden.

8. Bau- und Nutzungsverpflichtung

8.1

Der Erwerber ist verpflichtet, die Bebauung innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss durchzuführen und den gekauften Grundbesitz innerhalb dieser Frist selbst zu beziehen (Erstwohnsitz). Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtungen ist die **Gemeinde Hasselberg** berechtigt, die lastenfreie Rückübertragung zum vereinbarten Kaufpreis auf sich oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu verlangen. Für den Fall, dass das Wohnhaus nach Fertigstellung von dem Erwerber nicht selber bezogen wird, ist eine Vertragsstrafe i. H. v. 20 % des Kaufpreises an die **Gemeinde Hasselberg** zu entrichten.

8.2

Eine Veräußerung eines Kaufgrundstückes innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Vertragsabschluss ist nur mit Zustimmung der **Gemeinde Hasselberg** zulässig. Die Käufer verpflichten sich, eine beabsichtigte Veräußerung innerhalb des genannten Zeitraumes der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

8.2.1

Das Grundstück kann ohne Bebauung nicht an Dritte weiter veräußert werden. Die **Gemeinde Hasselberg** besitzt ein Vorkaufsrecht zu den Konditionen des Verkaufs.

8.2.2

Die **Gemeinde Hasselberg** behält sich vor, bei besonderen Härtegründen abweichende Regelungen vorzunehmen.

Besondere Härtegründe sind:

- Sterbefall in der Kernfamilie
- Trennung
- Arbeitsplatzwechsel in nicht mehr zumutbarer Entfernung
- Krankheitsfall / Pflegebedürftigkeit

8.2.3

Bei einem evtl. Verkauf der Immobilie in den ersten 10 Jahren nach Grundstückserwerb gehen die Rechte und Pflichten dieser Leitlinien in unmittelbarer Weise auf den Erwerber über.

Hasselberg, den 14.05.2024