

Richtlinie zur Vergabe städtischer Bauplätze

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld hat in ihrer Sitzung am 16.02.2021 nachfolgende Richtlinie beschlossen, deren Geltungsdauer durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2022 verlängert wurde:

1. Präambel

Eine wesentliche stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ist es, insbesondere bauwilligen Familien zu günstigen Preisen attraktive städtische Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Innenentwicklung und über die Ausweisung von Baugebieten zur Verfügung zu stellen.

Da in jüngerer Vergangenheit die Nachfrage deutlich über dem Angebot lag und aktuell auch liegt, sollen nach Maßgabe der nachfolgenden Richtlinie Vergabekriterien zur Anwendung kommen, einerseits zur Stärkung der familienpolitischen Komponente, andererseits um auch den Interessen der Hünfelder Bürgerinnen und Bürger vorrangig Rechnung zu tragen. Dabei sollen der soziale Wohnungsbau als auch Miet- und Eigentumswohnungsbau nicht vernachlässigt werden. Neben der Zulassung von Ein- und Zweifamilienhäusern werden bei der Ausweisung von Baugebieten auch geeignete Grundstücke für diese Zwecke vorgesehen, für die die Kriterien in Anlage 2 zu dieser Richtlinie gelten.

Durch diese Richtlinie werden keine Rechtsansprüche zum Erwerb von Bauplätzen begründet.

2. Geltungsbereich und Kontingentierung

Die Richtlinie findet Anwendung für neue Baugebietsausweisungen oder Baugebietserweiterungen (Erschließung weiterer Bauabschnitte) in der Kernstadt und den Stadtteilen von Hünfeld, beginnend mit dem Neubaugebiet „Helene-Weber-Straße“, (Erweiterung) Stadtteil Sargenzell.

Der Magistrat wird ermächtigt, einzelne Vermarktungsabschnitte festzulegen.

3. Interessenbekundungs- und Bewerbungsverfahren

Nach Öffnung eines Vermarktungsabschnittes (Veröffentlichung im „Amtsblatt/Stadtpfeifer“ und der Hünfelder Zeitung sowie im Internet-Auftritt der Stadt Hünfeld) können Bauwillige ihr Interesse innerhalb eines Zeitraums von 3 Wochen bekunden.

Die gelisteten Interessenten werden daraufhin angeschrieben und aufgefordert, innerhalb von 2 Wochen einen zu den Vergabekriterien entwickelten Fragebogen zurückzusenden sowie eine Reihenfolge der Wunschgrundstücke zu benennen. Es können so viele Wunschgrundstücke angegeben werden, wie es der Vermarktungsabschnitt zulässt.

4. Vergabekriterien

Die eingegangenen Bewerbungen werden über Kriterien (Anlage 1 und 2) anhand eines Punktesystems bewertet. Die Gesamtpunktzahl ergibt sich durch die Addition der jeweiligen Punkte der Einzelkriterien.

Eine Bewerbung zur Vergabe eines Bauplatzes kann nur dann berücksichtigt werden, wenn die erforderliche Mindestpunktzahl erreicht wird.

Die erforderliche Mindestpunktzahl ist den jeweiligen Kriterien zu entnehmen (siehe Anlage 1 und 2 zur Richtlinie).

5. Zuteilungsverfahren unter Berücksichtigung der Vergabekriterien

Nach Eingang der Fragebögen werden die punktbesten Bewerber unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestpunktzahl ermittelt und diesen, **soweit möglich** nach der Wunschreihenfolge, im Rahmen des zur Verfügung stehenden Kontingentes jeweils ein Grundstück zugeordnet.

Sollten weniger Bewerber, die die erforderliche Mindestpunktzahl erfüllen, vorhanden sein, als Bauplätze zur Verfügung stehen, so werden die übrigen Bauplätze für künftige Bewerber in einem späteren Vermarktungsabschnitt zurückgehalten.

Sollten mehr Bewerber mit erforderlicher Mindestpunktzahl vorhanden sein als verfügbare Bauplätze, entscheidet die erreichte Gesamtpunktzahl über die Rangfolge. Bei Punktgleichheit entscheidet ein Losverfahren.

Dies gilt auch für die Zuordnung der (gewünschten) Bauplätze zu den berücksichtigungsfähigen Bewerbern.

Sind die benannten Wunschgrundstücke durch Bewerber mit höherer Punktzahl belegt, kann kein Bauplatz zugewiesen werden.

Der Erwerb von mehr als einem Baugrundstück in einem Baugebiet - unabhängig von den Vermarktungsabschnitten - ist ausgeschlossen.

Der Erwerb eines weiteren Grundstückes zur Errichtung eines Mietobjektes ist möglich.

6. Beurkundung Kaufvertrag

Innerhalb eines Monats nach schriftlicher Bestätigung, dass unter Berücksichtigung der Vergabekriterien ein Wohnbaugrundstück erworben werden kann (Reservierungsbestätigung), ist eine notarielle Beurkundung in Abstimmung mit der Stadt vorzunehmen. Wird die Frist nicht eingehalten oder ausnahmsweise durch die Stadt verlängert, verfällt die Bewerbung und Reservierung.

Im Rahmen des notariellen Grundstückskaufvertrages verpflichtet sich der Erwerber

- innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus herzustellen.

Andernfalls ist das unbebaute Grundstück auf Verlangen der Stadt gegen Erstattung des Kaufpreises zurückzugeben. Die Erstattung verringert sich um die Kosten der Rückabwicklung und ein pauschales Bearbeitungsentgelt in Höhe von 2.000,00 € (Bebauungsverpflichtung)

- das errichtete Wohnhaus für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren zur Eigennutzung (Erstbezug) zu beziehen. (Eigennutzungsverpflichtung); andernfalls ist ein Zuschlag von bis zu 100 % des Gesamtaufpreises nachzuzahlen. Die Entscheidung trifft der Magistrat im Einzelfall. (Die Eigennutzungsverpflichtung gilt nicht bei Mietobjekten gemäß Anlage 2).

7. Nicht berücksichtigte Bewerber

Bewerber, die trotz erreichter erforderlicher Mindestpunktzahl nicht berücksichtigt werden konnten, erhalten für die Öffnung und Vermarktung des nächstfolgenden Vermarktungsabschnittes in dem jeweiligen Baugebiet einen Bonus von 2 Punkten (dies gilt nur für einen nächsten Vermarktungsabschnitt im gleichen Baugebiet; bei Bewerbungen in verschiedenen Baugebieten können keine Zusatzpunkte vergeben werden).

8. Änderung und Geltungsdauer der Richtlinie

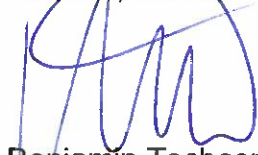
Änderungen der Richtlinie bedürfen der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung.

Abweichungen von der Richtlinie, die deren Grundzüge nicht berühren bzw. die der Vermeidung unbilliger Härte dienen, können im Einzelfall durch den Magistrat beschlossen werden.

Die Richtlinie nebst den beiden Anlagen gilt über den 28.02.2023 hinaus befristet bis zum 31.12.2023.

Vor Ablauf entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld auf der Grundlage eines Sachstandsberichtes des Magistrates der Stadt Hünfeld über eine etwaige weitere Verlängerung der Geltungsdauer.

Hünfeld, den 18.02.2023



Benjamin Tschesnok
Bürgermeister

Anlage 1: Kriterien für die Vergabe von städtischen Bauplätzen

Anlage 2: Kriterien für die Vergabe von städtischen Bauplätzen, die zur Errichtung von Mietobjekten vorgesehen sind



Anlage 1 zu der Vergaberichtlinie vom 17.02.2021 Vergabekriterien für städtische Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung Hinweis: Unter den Begriff Stadtteil fällt in den nachfolgenden Fällen auch die Kernstadt		Die Bewerber müssen nicht verheiratet sein	
		Partner 1	Partner 2
A	X (Stadtteil, in dem das Baugebiet liegt) Bürger mit Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren in X Oder ehemals X Bürger, die in früheren Jahren mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in X hatten und nun zurückkehren (nur 1 Partner muss das Kriterium erfüllen)		5
B	Bürger mit Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren im Stadtgebiet Hünfeld (alle Stadtteile außer dem Stadtteil gem. Buchstabe A) oder ehemals Bürger, die in früheren Jahren mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Hünfeld (alle Stadtteile außer des Stadtteiles gem. A) hatten und nun zurückkehren (nur 1 Partner muss das Kriterium erfüllen)		4
C	Bewerber mit Wohnsitz außerhalb des Stadtgebietes Hünfeld (Kernstadt und Stadtteile), ohne Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Hünfeld seit mindestens 2 Jahren bzw. Bewerber, die in früheren Jahren keine 10 Jahre im Stadtgebiet ihren Hauptwohnsitz hatten		0
D	Bewerber, haupterwerbstätig bei Arbeitgebern mit Betriebsstätte in Hünfeld (Betriebsstätte im Sinne des § 12 der Abgabenordnung), die dort beschäftigt sind oder wer freiberuflich in Hünfeld tätig ist (Anmeldung Gewerbe o.ä. mit Nachweis). Nebenerwerbstätigkeiten sind ausgeschlossen. <i>(Definition Haupterwerbstätigkeit im Sinne der Vergabekriterien: Diese muss von der wirtschaftlichen Bedeutung die übrigen Erwerbstätigkeiten zusammen deutlich übersteigen und den Mittelpunkt der Erwerbstätigkeit darstellen. Bei nicht eindeutig zuzuordnenden Angaben, entscheidet der Magistrat über die Punktevergabe)</i>	2	2

E	Bewerber mit mindestens einem Kind unter 16 Jahren	2
	Für jedes weitere Kind unter 16 Jahren Zum Zeitpunkt der Antragstellung/Entscheidung durch den Magistrat müssen die Kinder den gleichen Hauptwohnsitz wie die Antragsteller haben	2
F	Bei einem Familienmitglied liegt eine dauerhafte körperliche Schwerbehinderung im Sinne des Gesetzes mit folgenden Merkmalen vor. Im Ausweis wie folgt nachgewiesen: Beeinträchtigt im Lebensalltag mit den Merkmalen: „G“ / „AG“ / „B“ / . Pro im Haushalt lebendes gehandicaptes Familienmitglied 1 Punkt	1
G	In den vergangenen <u>20 Jahren</u> wurde kein Bauplatz von der Stadt Hünfeld erworben (entweder alleine oder mit dem gleichen oder mit einem anderen Partner)	2
H	Nachgewiesene Mitgliedschaften von Familienmitgliedern in mindestens zwei von der Stadt als förderwürdig anerkannten Vereinen im Stadtteil X (in dem das Baugebiet liegt) seit mindestens 3 Jahren.	2
	Nachgewiesene Mitgliedschaften von Familienmitgliedern in mindestens zwei von der Stadt als förderwürdig anerkannten Vereinen im Stadtgebiet Hünfeld seit mindestens 3 Jahren <i>(Die Punkte werden entweder für Vereinszugehörigkeit im Stadtteil oder im Stadtgebiet erteilt und nicht addiert)</i>	1
I	Ehrenamtlich in einem aktiven Dienst der Gefahrenabwehrbehörden in Hünfeld (Feuerwehr, THW, Rettungsdienst) seit mindestens 3 Jahren. Pro aktives Familienmitglied 2 Punkte, max. pro Familie 4 Punkte. Die Bestätigung des Dienstes oder eine Verpflichtung für den aktiven Einsatz muss vorliegen	2
J	Besonderes städtisches Interesse an der Bauplatzvergabe, z.B. wegen - beruflicher / geschäftlicher / ehrenamtlicher, kultureller oder sozialer Tätigkeit <i>(Die Punktevergabe erfolgt durch den Magistrat)</i>	1 bis 3

Erforderliche Mindestpunktzahl

5

	Anlage 2 zu der Vergaberichtlinie vom 17.02.2021 Vergabekriterien für städtische Wohnbaugrundstücke, die für den Bau von Mietwohnungen vorgesehen sind	
A	Bürger mit Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren im Stadtgebiet Hünfeld oder ehemals Hünfelder Bürger, die in früheren Jahren mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Hünfeld hatten und nun zurückkehren	4
B	Bewerber mit Wohnsitz außerhalb des Stadtgebietes Hünfeld (Kernstadt oder Stadtteile), ohne Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Hünfeld seit mindestens 2 Jahren bzw. Bewerber, die in früheren Jahren keine 10 Jahre im Stadtgebiet ihren Hauptwohnsitz hatten	0
C	Bewertung des Konzepts: Beispielsweise nachfolgende Kriterien: a) Umfang des Wohnraumes b) Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten c) Sozialer Wohnungsbau d) Barrierefreiheit e) Energetische Aspekte f) Freiflächenplanung g) Städtebauliche Aspekte <i>Die Punktevergabe erfolgt durch den Magistrat</i>	1 – 5
D	Besonderes städtisches Interesse an der Bauplatzvergabe, z. B. wegen - beruflicher / geschäftlicher / ehrenamtlicher, kultureller oder sozialer Tätigkeit <i>Die Punktevergabe erfolgt durch den Magistrat</i>	1 – 3

Erforderliche Mindestpunktzahl

4

Hinweis: Es besteht keine Eigennutzungsverpflichtung

Abgabenordnung (AO) § 12 Betriebstätte

Betriebstätte ist jede feste Geschäftseinrichtung oder Anlage, die der Tätigkeit eines Unternehmens dient. Als Betriebstätten sind insbesondere anzusehen:

1. die Stätte der Geschäftsleitung,
2. Zweigniederlassungen,
3. Geschäftsstellen,
4. Fabrikations- oder Werkstätten,
5. Warenlager,
6. Ein- oder Verkaufsstellen,
7. Bergwerke, Steinbrüche oder andere stehende, örtlich fortschreitende oder schwimmende Stätten der Gewinnung von Bodenschätzen,
8. Bauausführungen oder Montagen, auch örtlich fortschreitende oder schwimmende, wenn
 - a) die einzelne Bauausführung oder Montage oder
 - b) eine von mehreren zeitlich nebeneinander bestehenden Bauausführungen oder Montagen oder
 - c) mehrere ohne Unterbrechung aufeinander folgende Bauausführungen oder Montagen länger als sechs Monate dauern.