

Richtlinie zur Vergabe städtischer Bauplätze

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld hat in ihrer Sitzung am 14.12.2023 nachfolgende Richtlinie beschlossen:

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 alle städtischen Baugebiete und Baugebietserweiterungen (Erschließung weiterer Bauabschnitte) in der Kernstadt und den Stadtteilen von Hünfeld.

Der Magistrat wird ermächtigt, einzelne Vermarktungsabschnitte festzulegen.

3. Interessenbekundungs- und Bewerbungsverfahren

Nach Veröffentlichung eines Vermarktungsabschnittes (z.B. im „Amtsblatt/Stadtpfeifer“ sowie auf der Homepage 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.

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 Wunscreihenfolge, 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 über die Rangfolge:

- a) zunächst die höhere Punktzahl bei Bürgern mit Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren im Stadtteil X (Stadtteil, in dem das Baugebiet liegt) 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)
- b) die höhere Punktzahl bei Bürgern mit Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren im Stadtgebiet Hünfeld (alle Stadtteile außer dem Stadtteil, in dem das Baugebiet liegt) oder ehemals Bürger, die in früheren Jahren mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Hünfeld (alle Stadtteile außer dem Stadtteil, in dem das Baugebiet liegt) hatten und nun zurückkehren (nur 1 Partner muss das Kriterium erfüllen)
- c) die Höhe der erreichten Punktzahl bei den Kindern
- d) die Höhe der erreichten Punktzahl bei der Mitgliedschaft in einem Verein bzw. Ehrenamt in einem aktiven Dienst der Gefahrenabwehrbehörden
- e) die Höhe der erreichten Punktzahl aufgrund einer dauerhaften körperlichen Schwerbehinderung
- f) bei immer noch gleicher Punktzahl: das Los

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 von 3 Monaten 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 Gesamtkaufpreises 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 einmalig, und zwar für den unmittelbar folgenden 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 zunächst befristet bis zum 31.12.2026. Vor Ablauf entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld auf der Grundlage eines Sachstandsberichtes des Magistrates der Stadt Hünfeld über eine Verlängerung der Geltungsdauer.

Hünfeld, den 15.12.2023

Benjamin Tschesnok
Bürgermeister

Anlage 1: Kriterien für die Vergabe von städtischen Bauplätzen zur Eigennutzung

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