

GEMEINDE GOMARINGEN
Landkreis Tübingen

Richtlinien
über die Vergabe von Baugrundstücken
zur Wohnbebauung

vom 21. März 1990

i.d.F. vom 29.01.2008



1. Die bisherigen Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken zur Wohnbebauung treten mit sofortiger Wirkung außer Kraft.
2. Zukünftig legt der Gemeinderat am Jahresbeginn für das jeweils laufende Jahr den Verkaufspreis für gemeindeeigene Bauplätze zur Wohnbebauung auf der Grundlage der Kaufpreissammlung fest. Abschläge von diesem Preis werden nicht gewährt.

Die Vergabe erfolgt vom zuständigen Organ entsprechend den Wertgrenzen der jeweils gültigen Hauptsatzung. Dabei ist zu berücksichtigen:

- a) Die Vergabe erfolgt bevorzugt nur an einheimische Bauwillige, die mindestens seit 3 Jahren mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet sind. Den einheimischen Bewerbern gleichgestellt werden Personen, die in früheren Jahren mindestens 5 Jahre in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.
 - b) Höhe des Einkommens und Zahl der Kinder.
 - c) Die Vergabe erfolgt nur an Bauwillige, die mit der Aufnahme einer Vertragsbestimmung in den Kaufvertrag einverstanden sind, die beinhaltet:
 - aa) Innerhalb von 4 Jahren das Grundstück mit einem dem Bebauungsplan entsprechenden Wohngebäude zu bebauen.
 - bb) Mindestens eine Wohnung des Gebäudes auf die Dauer von 5 Jahren als Eigentümer zu bewohnen.
 - cc) Sofern möglich ist das Grundstück an das öffentliche Gasversorgungsnetz anzuschließen.
 - dd) Bei Nichterfüllung der Verpflichtungen nach Buchstaben aa) und bb) wird der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht eingeräumt zum ursprünglichen Kaufpreis ohne Zinsen. Ist das Grundstück bereits bebaut oder in Bebauung, so kann die Gemeinde verlangen, dass anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts ein Aufpreis von 25,00 € je Quadratmeter Grundstücksfläche zu bezahlen ist.
3. Soweit die Umnutzung eines zu Wohnzwecken erworbenen Gebäudes oder Gebäudeteils zu gewerblichen Zwecken erfolgt, wobei als gewerbliche Nutzung auch die Tätigkeit gem. den Regelungen in § 13 BauNVO gilt, hat sich der Käufer zu verpflichten, einen Aufpreis nach folgender Berechnung zu bezahlen:
- a) Der Anteil der gewerblichen Nutzung an der Geschossfläche des errichteten Gebäudes wird auf die Grundstücksfläche umgerechnet. Gemischt genutzte Räumlichkeiten werden anteilig dem Gewerbeanteil zugeschlagen. Pro m² des hieraus resultierenden Flächenanteils hat der Käufer in Kern-, Dorf- und Mischgebieten 15,00 €, in den anderen Gebieten 25,00 € an die Gemeinde zu bezahlen.

- b) Soweit von vorneherein eine Mischung zwischen wohn- und gewerblicher Nutzung angestrebt wird, ist auf den Kaufpreis für den gewerblichen Nutzungsanteil ein Aufschlag zu entrichten, der sich entsprechend der Regelung in a) bestimmt.
 - c) Die Nachzahlungen für den Fall von Umnutzungen und Verletzung der Verpflichtungen nach Nr. 2 c) können nebeneinander verlangt werden.
 - d) In zeitlicher Hinsicht können bei Umnutzungen entsprechend der obigen Bestimmungen keine Nachzahlungen verlangt werden bei
 - Kern-, Dorf- und Mischgebieten 8 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages,
 - den anderen Gebieten 10 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages.
 - e) Diese Verpflichtungen sind auch auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen.
 - f) Eine Nachzahlungspflicht besteht nicht, wenn eine Umnutzung von Wohnraum für die o.g. Zwecke auf einer Fläche von weniger als 10 m² ohne hinzuzurechnende gemischt genutzte Räumlichkeiten erfolgt.
4. Von dem vom Gemeinderat festgesetzten Bauplatzpreis wird für jedes Kind unter 18 Jahren, für das die Bewerber nachweislich Kindergeld beziehen und das in deren Haushalt lebt, ein Abschlag von **3.000,00 €** gewährt. Diesen Abschlag erhält auch, wer eine gebrauchte kommunale Wohnimmobilie erwirbt. Maßgebend ist jeweils der Zeitpunkt des Erwerbs.
5. Im Rahmen der vom Gemeinderat zur Verfügung gestellten Mittel wird zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie durch verbesserten oder erhöhten Wärmeschutz ein Förderbetrag von **2.500,00 €** gewährt beim
- a) Bau eines Passivhauses auf einem kommunalen, also von der Gemeinde erworbenen Bauplatz, wenn der Nachweis nach der PHPP-Berechnung (Passivhaus Projektierungspaket) geführt wird, dass der Energiekennwert Heizwärme von maximal 15kWh/(m²a) (=Kilowattstunden je Quadratmeter Gebäudenutzfläche) erreicht wird. Der Nachweis ist spätestens zum Fertigstellungszeitpunkt bzw. bei Bezugsfertigkeit zu führen;
 - b) Erwerb einer gebrauchten, kommunalen Wohnimmobilie, wenn innerhalb von 4 Jahren nach dem Erwerb und einer entsprechenden, abgeschlossenen Sanierung nachgewiesen wird, dass nach der PHPP-Berechnung der Energiekennwert Heizwärme von maximal 30 kWh/(m²a) (=Kilowattstunden je Quadratmeter Gebäudenutzfläche) erreicht wird.

In den Vertrag ist die Verpflichtung aufzunehmen, dass die Umnutzung von Räumen entsprechend der Richtlinie anzeige- bzw. meldepflichtig ist.

Nicht berücksichtigt werden Kaufinteressenten, die bereits wohnbebautes oder bebaubares Grundvermögen in Gomaringen besitzen, es sei denn, sie bieten der Gemeinde Tauschflächen an.