



GEMEINDE GOMARINGEN
Landkreis Tübingen

Richtlinien

über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

in der Fassung vom 09.02.2021

Präambel

Die Gemeinde Gomaringen liegt inmitten der Ballungsräume Tübingen, Reutlingen und Baltingen. Zu den Städten Reutlingen und Tübingen bestehen gute Verkehrsanbindungen. Die reizvolle Landschaft, die wirtschaftliche Prosperität und die zentrale Lage bedingen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die das vorhandene Angebot übersteigt.

Um den in § 1 VI BauGB formulierten Zielen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, sollen die vorliegenden Richtlinien dazu dienen, diese Ziele zu ermöglichen.

Besonderes Augenmerk legt die Gemeinde Gomaringen dabei auf die Ansiedlung kinderreicher Wohngemeinschaften. Ein zweiter Schwerpunkt ist der Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen, zur Aufrechterhaltung des gemeindlichen Vereinslebens sowie zur Gewährleistung eines vertrauensvollen Miteinanders, zum Beispiel im Rahmen einer funktionierenden Nachbarschaftshilfe. So ist es unerlässlich, dass sich Menschen dort auch niederlassen können, wo sie aufgewachsen und verwurzelt sind.

Die nachhaltige Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen durch Schließen von Baulücken und innerörtlicher Nachverdichtung sind wichtige planerische Instrumente, um die kommunalpolitischen Ziele zu verwirklichen.

Allgemeines

Die Abgabe von gemeindlichen Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde Gomaringen. Beim Verkauf kommunaler Bauplätze handelt die Gemeinde privatrechtlich; somit gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit.

Die Vergabe erfolgt im Wege einer pflichtgemäßen Ermessensausübung unter Beachtung der Gleichbehandlungsgrundsätze (Art. 3 I GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit (Art. 18 AEUV) sowie der Bestimmtheit. Der Einzelne kann keinen Rechtsanspruch, gleich welcher Art, aus diesen Richtlinien ableiten; er hat lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Diese wird durch die nachfolgenden Richtlinien konkretisiert.

Die bisherigen Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken zur Wohnbebauung treten mit sofortiger Wirkung außer Kraft.

Anwendungsgrundsätze

Die nachstehende Richtlinie dient dazu, die Auswahl unter Bewerbern zu erleichtern, soweit in den spezifischen Vergabegrundsätzen nichts Abweichendes geregelt ist. Ein Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Richtlinie wird nicht begründet.

Projektspezifische Auswahl- und Vergabegrundsätze

Die Gemeinde kann, wenn sie den Entschluss zum Verkauf von kommunalen Bauplätzen gefasst hat, projektbezogene Vergabegrundsätze erarbeiten und durch Beschluss zur Grundlage des jeweiligen Verkaufs machen (projektspezifische Vergabegrundsätze). Diese können von den Vorgaben dieser Richtlinie abweichen und gehen dieser vor. Gleiches gilt im Falle von Widersprüchen. Bei Lücken gelten, soweit nichts Abweichendes geregelt ist, die allgemeinen Maßgaben dieser Richtlinie. Kann die Richtlinie die Lücken nicht schließen, gelten die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze.

Allgemeine Maßgaben für die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken

1. Kriterien für die Vergabe

Grundsätzlich erfolgt die Vergabe durch Gemeinderatsbeschluss gegen Höchstgebot pro qm. Der Ablauf des jeweiligen Bieterverfahrens wird durch Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Erfolgt die Vergabe nicht gegen Höchstgebot, legt der Gemeinderat durch Beschlussfassung den jeweiligen Kaufpreis fest.

Im Falle der Grundstücksvergabe für das Bebauungsgebiet Heckberg hat der Gemeinderat am 25.02.2020 beschlossen, dass der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke zum Festpreis erfolgen wird.

Die Bekanntgabe des Vergabeverfahrens erfolgt mindestens zwei Mal durch Veröffentlichung im Gemeindeboten der Gemeinde Gomaringen und auf der Homepage der Gemeinde Gomaringen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes kann von diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

Der Gemeinderat kann in begründeten Einzelfällen auch nach anderen Kriterien Grundstücke vergeben.

2. Maßgebliche Verhältnisse

Bei der Bauplatzvergabe sind in jeder Hinsicht die Verhältnisse (des laufenden Jahres), die zum Zeitpunkt der Unterbreitung des Verkaufsangebotes der Gemeinde nachgewiesen sind, maßgeblich.

3. Erwerbsberechtigter Personenkreis

Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Die zum Verkauf anstehenden Wohnbauplätze werden nur an Bauplatzbewerber verkauft, die nicht bereits Eigentümer eines Baugrundstücks im Gemeindegebiet Gomaringen sind.

3a. Personenausschluss

Wer bereits Eigentümer eines unbebauten Wohnbauplatzes in Gomaringen ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Ebenso Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält.

4. Verkauf Altobjekte

Eigentümer von Wohnraum im Gemeindegebiet werden grundsätzlich nur dann berücksichtigt, wenn dieser Wohnraum zur Realisierung des Neubaufvorhabens verkauft wird. Der Verkaufsnachweis ist spätestens bei Bezugsfertigkeit des Neubaus zu erbringen.

5. Ausgangspreis

Der Ausgangspreis für die jeweiligen Baugrundstücke wird grundsätzlich unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben (§ 92 I GemO BW) durch Gemeinderatsbeschluss festgelegt.

6. Kommunale Familienförderung

Sofern die Familienbruttoeinnahmen des laufenden Jahres (ohne Wertausgleich) die in der Tabelle zu § 10 III Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), in der jeweils gültigen Fassung genannten Beträge (Normalfall), um nicht mehr als 40 % übersteigen, eine Förderung in Höhe von 7.000 € gewährt für

1. jedes im Haushalt lebende kindergeldberechtigende Kind, das noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.
2. jeden im Haushalt lebenden Familienangehörigen, der mindestens einen Grad der Behinderung von 60 hat.

Für die Förderung bedarf es eines zusätzlichen Antrages.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Einkommensverhältnisse ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

Die jungen Wohngemeinschaften haben die Möglichkeit, noch nach dem Grundstückserwerb innerhalb der Bindungsfrist von 9 Jahren Förderanträge zu stellen, wenn ein Kind (durch Nachweis mit Geburtsurkunde) in dieser Zeit geboren wird. Maßgeblich sind die Bruttoeinkommensverhältnisse der Erwerber nach der Einkommenssteuererklärung des vorhergehenden Jahres.

7. Kommunale Förderung von Energieeinsparmaßnahmen

Sofern auf dem erworbenen kommunalen Baugrundstück ein Passivhaus errichtet wird und der Nachweis nach der PHPP-Berechnung (Passivhaus Projektierungspaket) geführt wird, dass der Energiekennwert Heizwärme von maximal 15kWh/(m²a) (=Kilowattstunden je Quadratmeter Gebäudenutzfläche) erreicht wird, wird eine einmalige Förderung in Höhe von 5.000 € gewährt. Ein Nullenergiehaus mit einem Energiekennwert Heizwärme von maximal 0kWh/(m²a) wird mit 10.000 Euro gefördert.

Für die Förderung bedarf es eines zusätzlichen Antrages.

Der Nachweis ist spätestens zum Fertigstellungszeitpunkt bzw. bei Bezugsfertigkeit zu führen.

8. Mehrfachbewerbung

Sofern für einen Bauplatz mehrere Bewerber vorhanden sind, werden die Bewerber nach dem Schema der Anlage 1 zu diesen Richtlinien bewertet und einander gegenübergestellt. Der Bewerber mit der höchsten Gesamtbewertungszahl erhält dann das Grundstück.

Erfüllt ein Bewerber zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe nicht die Voraussetzungen der Richtlinie oder möchte im Nachgang das Grundstück nicht erwerben, so rückt für das jeweils freigewordene Grundstück der nächste Bewerber mit der nächst höheren Gesamtbewertungszahl nach.

9. Punktegleichstand

Bei Punktegleichstand wird durch Los entschieden.

10. Bau- und Wohnverpflichtung

Die Bauplatzbewerber müssen das jeweilige Baugrundstück innerhalb von vier Jahren nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages *bezugsfertig bebauen (**Bauverpflichtung**).

**Definition „bezugsfertig“*

Die Begriffe Bezugsfertigkeit und bezugsfertig sind durch das Bewertungsgesetz (BewG) gesetzlich definiert: „... Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern ... zugemutet werden kann, sie zu benutzen“ (vgl. § 72 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 BewG sowie § 178 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 BewG).

Allgemein wird davon ausgegangen, dass der Bau des Hauses oder der Wohnung soweit fortgeschritten sein muss, dass den zukünftigen Bewohnern der Einzug in den Bau zugemutet werden kann und sie diesen auf Dauer bewohnen können. Es dürfen keine Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bewohner von dem Bau ausgehen und das Haus oder die Wohnung muss für das alltägliche Leben funktionsfähig sein. (vgl. Oberlandesgericht [OLG] Hamm, Urteil vom 2. November 1994 – Az.: 21 W 16/92).

Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist vom Erwerber die Hauptwohnung mindestens 5 Jahre lang als Erstwohnsitz selbst zu bewohnen (**Wohnverpflichtung**).

Eine Veräußerung des Grundstückes und des jeweiligen Gebäudes als Ganzes ist vor 9 Jahren jedoch unzulässig. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter (**Veräußerungsbeschränkung**).

Bau- und Wohnverpflichtung werden grundbuchmäßig durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes gesichert. Die Rückkaufmodalitäten werden privatrechtlich im Kaufvertrag geregelt.

11. Finanzierung

Die Bauplatzinteressenten haben der Verwaltung mit Antragstellung in geeigneter Form eine gesicherte Finanzierung des Gesamtvorhabens nachzuweisen.

12. Grund und Boden des Bauplatzbewerbers

Sofern ein Bauplatzbewerber Eigentümer von Grund und Boden im Gemeindegebiet Gomaringen ist, an dem ein Interesse der Gemeinde besteht oder das zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlich ist, so ist dieser Grund und Boden in Zusammenhang mit dem Bauplatzerwerb an die Gemeinde Gomaringen zum Verkehrswert zu verkaufen. Kann bezüglich des Verkehrswertes keine Einigung erzielt werden, ist der Wert, den der zuständige Gutachterausschuss festsetzt, maßgebend.

13. Ausnahmen

Abweichungen von diesen Richtlinien sind zulässig, wenn sie im Interesse der Gemeinde Gomaringen liegen.

14. Bestandteil der Richtlinien über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

Die Anlage 1 ist Bestandteil der Richtlinien.

15. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 4 III S. 2 GemO BW in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie vom 25.02.2020 außer Kraft.

Gomaringen, 10.02.2020

gez.
Steffen Heß
Bürgermeister

**Anlage 1
zur Richtlinien über die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken (09.02.2021)**

Bewertungsbogen bei Mehrfachbewerbungen s. Punkt 8 der Richtlinie

Lfd. Nr.	Kriterien	Mögliche Punktzahl	Erreichte Punktzahl
1	Vom Facharzt bescheinigte Schwangerschaft Kindergeldberechtigte Kinder bis zur Vollendung des 9. Lebensjahres bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres bis zur Vollendung des 20. Lebensjahres bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	10 10 8 6 2	
2	Stärkung der Sozialgemeinschaft <ul style="list-style-type: none"> • Wohnte ein Mitglied der Wohngemeinschaft <u>vor</u> der Bewerbung mindestens ein Jahr in Gomaringen Wohnt ein Mitglied der Wohngemeinschaft <ul style="list-style-type: none"> • seit Geburt • über 30 Jahre (zum Zeitpunkt der Antragsstellung) • 15 bis 29 Jahre (zum Zeitpunkt der Antragsstellung) • 1 bis 14 Jahre (zum Zeitpunkt der Antragsstellung) • Wohnt ein Elternteil eines Mitgliedes der Wohngemeinschaft in Gomaringen 	3 8 7 6 5 5	
3	Sozialkriterien Einkommensgrenze nach § 10 III LWoFG in der jeweils gültigen Fassung wird nicht überschritten Überschreitung bis 5.112,92 € Überschreitung bis 10.225,84 € Überschreitung bis 15.338,76 € Überschreitung bis 20.451,68 €	5 4 3 2 1	
4	Bewerber, die auch Arbeitgeber sind und die seit 2018 mindestens 5 Vollzeitarbeitsplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung stellen.	3	
4a	Öffentliches ehrenamtliches Engagement im Gemeindegebiet, wenn dieses mindestens drei Jahre ununterbrochen ausgeübt wurde.	4	
	Gesamtpunktzahl		

Erläuterungen:

Mehrere unterbrochene Zeiträume werden – ohne die Unterbrechungszeiten - addiert. Abwesenheiten infolge von Schul- und Berufsausbildung und / oder Studienzeiten, gelten nicht als Unterbrechung.

Anmerkungen**Zur laufenden Nr. 2 und 3**

Bewerben sich mehrere Personen (Wohngemeinschaften), wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere, erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.

Zur laufenden Nr. 4a

Zitat aus Creative Commons Lizenz by-nc-nd/3.0/

Definition „ehrenamtliches Engagement“:

Dies sind Tätigkeiten, die freiwillig und nicht auf materiellen Gewinn gerichtet, sowie gemeinwohlorientiert sind, öffentlich beziehungsweise im öffentlichen Raum stattfinden und in der Regel gemeinschaftlich oder kooperativ ausgeübt werden.

Punkte des ehrenamtlichen Engagements eines Mitgliedes der Wohngemeinschaft werden nicht kumuliert. Die Ausübung als solches in Gänze wird mit den Vergabepunkten bewertet.

Beachtung der EU-Kautelen

Die Punkte aus den Nummer 2, 4, und 4a dürfen zusammen maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen. Übersteigt die Punktzahl aus diesen Ziffern die Restpunktzahl, so erfolgt eine Kappung bis zum Gleichstand.