Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09. November 2020 folgende Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen und Wohnungen der Gemeinde Bad Bellingen beschlossen:

Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen und Wohnungen der Gemeinde Bad Bellingen

Die nachfolgenden Leitlinien gelten – soweit der Gemeinderat im Einzelfall nichts Anderes beschließt – bei dem Verkauf von Bauplätzen für Ein- oder Zweifamilienhäusern oder neu hergestellter Eigentumswohnungen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder für die der Eigentümer der Gemeinde das Recht eingeräumt hat, einen Käufer zu benennen. Das Verfahren gestaltet die Verwaltung auf der Grundlage der nachfolgenden Kriterien in transparenter Weise, insbesondere macht sie die Vergabe von Bauplätzen und Wohnungen im Amtsblatt und auf dem Internetauftritt der Gemeinde bekannt.

I. Zwingende Voraussetzungen

Beim Vergabeverfahren nach diesen Leitlinien werden ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen.

1. Allgemeine Voraussetzungen

- Antragsteller können ausschließlich zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige natürliche Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

- Jede Person darf max. einen Antrag stellen. Jeder Antragsteller kann max. einen Bauplatz bzw. eine Eigentumswohnung erwerben, sich aber auf mehrere, maximal drei Bauplätze oder Eigentumswohnungen bewerben.

- Der/die Antragsteller werden bei Zuteilung eines Bauplatzes/einer Wohnung Vertragspartner des Kauf- oder Mietvertrags.

2. Einkommensgrenze der Antragsteller

- Das Haushaltseinkommen der Antragsteller darf nach den jüngsten Steuerbescheiden der drei letzten Jahre jeweils maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte nach Steuerbescheid) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen von 70.000 € (Einzelbewerber) bzw. 140.000 € (Paarbewerbungen oder Alleinerziehende mit mindestens einem unterhaltspflichtigen Kind) betragen.

- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je (weiterem) unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

- Beim Haushaltseinkommen wird auch das Einkommen eines dauernd im Haushalt lebenden Partners addiert, der nicht Antragsteller ist.

- Unterliegt das Grundstück/die Wohnung den Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus sind die dafür geltenden Einkommensgrenzen maßgeblich.

3. Vermögensgrenze der Antragsteller

- Der/die Antragsteller und ihre unterhaltspflichtigen Kinder dürfen maximal über ein Vermögen verfügen, das für jeden Bauplatz/Eigentumswohnung durch die Verwaltung im Einzelfall festgelegt wird, in der Regel aber den doppelten Grundstückswert bzw. 30 % des Kaufpreises der Eigentumswohnung nicht überschreiten soll. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen (Aktien, Wertpapiere, Sparanlagen), Immobilien, bebaute und unbebaute bebaubare Grundstücke.

- Beim Vermögen wird auch das Einkommen eines dauernd im Haushalt lebenden Partners berücksichtigt, der nicht Antragsteller ist.

- Der/die Antragsteller darf nicht schon Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein.

4. Bau- und Nutzungsverpflichtungen, Nachweis von Angaben

- Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben auf Verlangen der Gemeinde nachweisen. Falsche oder nicht nachgewiesene Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

- Die Antragsteller müssen sich im Kaufvertrag verpflichten,

    - auf dem Bauplatz innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss ein Wohngebäude entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu errichten (Bauverpflichtung, gilt nur bei Bauplätzen).

    - für die Dauer von 10 Jahre nach Erstbezug das Wohngebäude bzw. die Eigentumswohnung selbst zu nutzen und dort ihren Hauptwohnsitz zu nehmen und das Grundstück bzw. die Eigentumswohnung solange nicht zu veräußern oder sonst einem Dritten zu überlassen (Nutzungsverpflichtung), es sei denn, es liegt ein nachgewiesener Härtefall vor. Eine Einliegerwohnung darf vermietet oder veräußert werden (gilt nur bei Bauplätzen).

- Im Kaufvertrag werden zugunsten der Gemeinde bei Verletzung der Bauverpflichtung oder der Nutzungsverpflichtung sowie für den Fall von Falschangaben im Vergabeverfahren ein dinglich abgesichertes Wiederkaufsrecht bzw. ein Ankaufsrecht und angemessene Vertragsstrafen vereinbart; über die Ausübung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall. Strafrechtliche Sanktionen bleiben in jedem Fall vorbehalten.

5. Kaufpreis und Finanzierung

- Auf Verlangen der Gemeinde müssen die Antragsteller die Finanzierbarkeit des Vorhabens (Grundstück und Haus), z. B. durch eine „unverbindliche Finanzierungsbestätigung" einer Bank, nachweisen.

- Der Kaufpreis wird für voll erschlossenes Bauland durch den Gemeinderat jeweils bei Bedarf festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Bei der Vergabe von Eigentumswohnungen wird der Kaufpreis gesondert festgelegt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes/einer Eigentumswohnung.

II. Vergabekriterien und Punktesystem

1. Allgemeines

Die Vergabe der Bauplätze bzw. Eigentumswohnungen erfolgt nach folgenden Kriterien:

a) Förderung von Familien

b) Bezug des/r Antragsteller(s) zur Gemeinde unter Berücksichtigung der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde,
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde,
- seit der Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in der Gemeinde

c) Einkommen und Vermögen

Pro Antrag ist eine maximale Punktzahl von 130 Punkten zu erreichen. Bei zwei Antragstellern (oder Antragsteller und Kind) werden die jeweiligen Kriterien und Punkte auf beide Antragsteller bezogen (z. B. Addition der Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde)

2. Förderung von Familien

Bewertungskriterium	Punkte (maximal 50 Punkte)
Paarbewerbung oder Partner des Antragstellers zieht in den geplanten Neubau mit ein oder Antragsteller ist alleinerziehend mit mind. einem unterhaltsberechtigten Kind im Haushalt (zusätzlich zu den Punkten für die Kinder)	10
Kindergeldberechtigte Kinder bis 18 Jahre, die dauerhaft im Haushalt der Antragsteller leben.	10 pro Kind (maximal 30 Punkte)

Betreuung von Angehörigen (auch Kinder), die derzeit im Haushalt der Antragsteller leben und in den Neubau miteinziehen sollen,	5 Punkte bei Pflegegrad 1-2 oder Schwerbehinderungsgrad 50 und 75 10 Punkte bei höherem Pflege- oder Schwerbehinderungsgrad (maximal 20 Punkte)

3. Bindung an die Gemeinde

Bewertungskriterium	Punkte (maximal 50 Punkte)
Dauer, die der oder die Antragsteller mind. in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren, zuzüglich Abwesenheitszeiten zum Zwecke der Ausbildung oder eines Studiums, wohnte.	5 Punkte pro volles Jahr, maximal aber 25 Punkte
Dauer, die der oder die Antragsteller bis zum Stichtag ununterbrochen in der Gemeinde beschäftigt oder selbständig tätig war	5 Punkte pro volles Jahr, maximal aber 25 Punkte
Dauer, die der oder die Antragsteller in den letzten 10 Jahren in der Gemeinde nachhaltig ehrenamtlich tätig war.	5 Punkte pro volles Jahr, maximal aber 25 Punkte

4. Einkommen und Vermögen der Antragsteller

Bewertungskriterium	Punkte (maximal 30 Punkte)

Unterschreitung der Einkommensgrenzen gemäß Ziff. I.2 in Prozent	1 Punkt pro vollem Prozent der Unterschreitung
Unterschreitung der Vermögensgrenze in Prozent	1 Punkt pro vollem Prozent der Unterschreitung

5. Punktegleichheit

Bei Punktegleichheit findet ein Losverfahren statt.

6. Sonderfälle

Der Gemeinderat kann in begründeten Sonderfällen von dem Bewertungssystem abweichen.

Bad Bellingen, 09. November 2020

Dr. Carsten Vogelpohl
Bürgermeister