

# STADT GRÜNBERG

## Vorlage Magistrat MAG

Drucksache VL-258/2023

- öffentlich -

Datum: 29.09.2023

Aktenzeichen	23 20 20
Federführender Fachbereich	Innere Verwaltung
Bearbeiter/in	Natalie Becker

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	16.10.2023	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	07.11.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023	beschließend

Zu beteiligen:

### **Betreff:**

**Interne Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke**

### **Beschlussvorschlag:**

Den nachfolgenden internen Richtlinien für die Vergabe städtischer Bauplätze wird zugestimmt:

## **Interne Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke**

*Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wurde in diesem Text nur die männliche Form gewählt. Dies ist jedoch nicht geschlechtsspezifisch gemeint, sondern geschah ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Die Angaben beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter (m/w/d):*

### **Präambel**

Die Stadt Grünberg verfolgt mit der internen Richtlinie das Ziel, die hohe Nachfrage nach Bauplätzen für alle Interessenten nach gerechten Maßstäben zu vergeben. Dabei wird angestrebt, den sozialen Zusammenhang der Bürger der Stadt Grünberg und neu hinzukommender Menschen zu stärken und zu festigen, sowie jungen Familien eine Bleibeperspektive zu bieten.

Die Vergabe des Baulands soll in pflichtgemäßer Ermessensausübung erfolgen. Um das Vergabeermessen zu konkretisieren, sollen diese internen Vergaberichtlinien die Kriterien festlegen. Damit begründet die Stadt Grünberg eine bestimmte Verwaltungspraxis, die zu einer Selbstbindung der Stadt Grünberg führt, so dass sie die Grundstücke nur nach Maßgabe der internen Vergaberichtlinien vergeben darf.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die nachstehenden

### **internen Richtlinien**

beschlossen:

## I. Baugrundstücke

### § 1

#### **Persönliche Voraussetzungen des Bewerberkreises**

1. Städtische Baugrundstücke dürfen grundsätzlich nur an natürliche, volljährige und vollgeschäftsfähige Personen veräußert werden. Jede natürliche, volljährige und vollgeschäftsfähige Person kann nach den internen städtischen Vergaberichtlinien nur einmalig ein Baugrundstück erhalten.
2. Bewerber können Familien, Eheleute, eingetragene Lebenspartnerschaften, sonstige Lebensgemeinschaften, jeweils mit oder ohne Kinder, Alleinerziehende sowie Alleinstehende sein. Kinder im Sinne der Richtlinie sind Kinder gemäß § 32 des Einkommenssteuergesetzes. Eheleute gelten dabei als ein Bewerber. Eine Doppelbewerbung ist nicht möglich.
3. Der Bewerber muss als Bewerbung den von der Stadt Grünberg vorformulierten Fragebogen zur Vergabe der städtischen Bauplätze ausgefüllt mit den dazugehörigen Nachweisen bei dem Magistrat der Stadt Grünberg einreichen. Der Eingang der Bewerbung ist dem Bewerber zu bestätigen. Die Stadt Grünberg erfasst alle Bewerbungen nach diesen Vergaberichtlinien in Bewerberlisten.
4. Der Bewerber muss grundsätzlich die Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen, damit die nach der Punktetabelle gemäß Anlage 1 dieser internen Richtlinien tatsächlichen Punkte für soziale Kriterien vergeben werden können. Ändern sich nach der Bewerbung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Bewerber die Stadt Grünberg darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Bewerber kann seine Bewerbung jederzeit zurückziehen.

### § 2

#### **Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung**

1. Bei der Vergabe von Baugrundstücken werden vorrangig soziale Kriterien und Bewerber aus der Kernstadt und den Stadtteilen bevorzugt berücksichtigt.
2. Städtische Wohn-Baugrundstücke werden vorrangig an Privatpersonen veräußert. Mischgebietsbauplätze sollen in erster Linie für Bauprojekte entsprechend des gültigen Bebauungsplanes verwendet werden.

Die Reihenfolge zur Vergabe der Baugrundstücke wird unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen familiären Verhältnisse nach der Punktetabelle (s. Anlage 1) bestimmt.

Soziale Kriterien sind u.a.:

- 2.1. Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz in der Großgemeinde Grünberg bzw. in den Stadtteilen haben, werden im Rahmen dieser Bedingungen bei der Grundstücksvergabe im Punktekatalog bevorzugt berücksichtigt.

- 2.2. Bewerber, die ihre Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Gewerbetreibender, Freiberufler, Selbständiger oder Arbeitgeber in der Großgemeinde Grünberg seit mindestens drei Jahren ausüben, werden im Rahmen dieser Bedingungen bei der Grundstücksvergabe im Punktekatalog bevorzugt berücksichtigt.
  - 2.3. Bewerber, die selbst oder deren Großeltern, Eltern oder Geschwister Rohbauland in ein Baugebiet einbringen oder in den letzten 10 Jahren seit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eingebracht haben und kein Bauland erhielten, werden im Rahmen dieser Bedingungen bei der Grundstücksvergabe im Punktekatalog bevorzugt berücksichtigt.
  - 2.4. Bewerber ohne ein eigenes Baugrundstück, eine Eigentumswohnung, ein Wohn- oder Wohn-/Geschäftshaus etc. in oder außerhalb der Großgemeinde Grünberg werden vorrangig berücksichtigt.  
  
Werber, die bereits Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind, das nicht veräußert werden soll, werden diesbezüglich in der Punktevergabe nicht berücksichtigt.
  - 2.5. Auswärtige Bewerber mit früherem Hauptwohnsitz in der Großgemeinde Grünberg, mit familiären Beziehungen zu Grünberg (Großeltern, Eltern, Geschwister und Kinder) werden gegenüber Bewerbern ohne solche Bindungen bevorzugt.
  - 2.6. Bewerber, die aktive Mitglieder der Einsatzabteilung der Freiwilligen Feuerwehr Grünberg sowie der Stadtteile sind und mindestens einen Grundlehrgang abgeschlossen und eine Truppmannausbildung I besitzen, werden gegenüber anderen Bewerbern bevorzugt.
  - 2.7. Bewerber, die Mitglieder der städtischen Gremien (Magistrat, Stadtverordnetenversammlung, Ortsbeirat, Seniorenbeirat) sind, werden gegenüber anderen Bewerbern bevorzugt.
  - 2.8. Bewerber, die ehrenamtliche Vorstandsmitglieder / Übungsleiter / Ausbildungsleiter oder vergleichbare Tätigkeiten (mindestens 5 Jahre) in einem Verein in der Großgemeinde Grünberg sind, werden gegenüber anderen Bewerbern bevorzugt.
  - 2.9. Die Wartezeit wird mit einem Punkt pro Jahr berücksichtigt.
3. Die Bewerbungen werden anhand der erreichten Punktzahl in einer Reihenfolge geordnet; ausgehend von der Bewerbung mit der höchsten erreichten Punktzahl. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigten Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerbungen in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor notarieller Beurkundung seine Bewerbung zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl nach.
  4. Soweit Bewerbungen die gleiche Punktzahl erreicht haben, so wird ein Losverfahren durchgeführt. Dieses erfolgt in öffentlicher Sitzung des Magistrats.

5. Der Bewerber, der die höchste Punktzahl erreicht, kann sich einen Bauplatz seiner Wahl aus dem Baugebiet aussuchen. Der Bewerber, der die nächsthöchste Punktzahl erreicht, kann sich einen Bauplatz seiner Wahl aus den verbliebenen Bauplätzen aussuchen. Dieses Verfahren wird so lange angewendet, bis die Bewerberzahl erschöpft ist, oder keine Bauplätze mehr verfügbar sind. Sofern Bewerber die gleiche Punktzahl erreicht haben, muss ein Losverfahren durchgeführt werden.
6. Die Stadt Grünberg wird die Bewerber von dem Ergebnis der Auswertung schriftlich informieren.
7. Anschließend hat der Bewerber innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Schreibens schriftlich zu erklären, ob er das Grundstück für einen Zeitraum von drei Monaten reservieren möchte. In diesem Zeitraum hat der Bewerber die Möglichkeit, sämtliche Belange mit Architekten, Banken usw. zu klären. Eine Verlängerung der Reservierung ist nur in Ausnahmefällen möglich.  
  
Nach fruchtlosem Ablauf der 14-Tages-Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen. In diesem Fall wendet sich die Stadt Grünberg schriftlich an einen nachrückenden Bewerber aus der Ersatzbewerberliste entsprechend der Reihenfolge der erreichten Punktzahl. Auf Grundlage der Rückmeldungen der Bewerber erfolgt das Zuteilungsverfahren.
8. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt förmlich durch Beschluss des Magistrats der Stadt Grünberg in nichtöffentlicher Sitzung.

### **§ 3** **Bewerbungsverfahren**

1. Nach Beschluss des Magistrats über die Bauplatzvergabe unter Berücksichtigung der Vergabekriterien soll innerhalb von acht Wochen der notarielle Kaufvertrag mit Rückabwicklungsregelungen geschlossen werden. Wird die Frist nicht eingehalten, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber ihre Bindungswirkung.
2. In dem notariellen Kaufvertrag wird eine Bebauungsverpflichtung von drei Jahren seit dem Tage der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages aufgenommen. Der Bewerber verpflichtet sich innerhalb dieser Zeit das Baugrundstück mit einem Wohngebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen. Für Bewerber gemäß Ziffer 2.3. dieser internen Richtlinie beträgt die Bebauungsverpflichtung zehn Jahre.
3. Weiterhin ist in dem notariellen Kaufvertrag aufzunehmen, dass das Baugrundstück innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsabschluss nicht ohne Zustimmung der Stadt Grünberg weiter veräußert, geteilt, ganz oder zum Teil an Dritte – auch Familienangehörige – entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden darf. Dies trifft nicht für den Fall der Überlassung im Zuge einer Erbschaft bei Tod des Käufers zu.

Erteilt die Stadt Grünberg hierzu ihre Zustimmung, sind der/die Käufer bzw. ihre Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner verpflichtet, die Differenz zwischen dem Grundstückspreis bei Kauf und dem dann aktuellen Grundstückspreis zu erstatten.

Eine Eigentumsübertragung im Zuge einer Erbschaft bei Tod des Käufers ist von der Zustimmung ausgenommen.

4. Der Kaufpreis beinhaltet nicht die Hausanschlusskosten.
5. In dem notariellen Kaufvertrag ist der Stadt Grünberg ein Rückkaufrecht bezüglich des Grundstückes zu dem ursprünglichen Kaufpreis (Absicherung Kaufvertrag/Grundbuch) bei Nichteinhaltung von Auflagen entsprechend den Vergabebedingungen oder Zusicherungen in der Bewerbung einzuräumen. Über die Ausübung des Rückkaufrechts entscheidet der Magistrat.

Im Falle der Rückabwicklung ist der Vertragsgegenstand lastenfrei an die Stadt Grünberg zurück zu übertragen. Des Weiteren hat der Bewerber die gesamten Kosten des Rückkaufs sowie eine eventuell anfallende Grunderwerbsteuer zu tragen. Weiterhin ist zur Abgeltung des entstandenen Verwaltungsaufwands ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 5 v. H. des Bodenwerts zu zahlen.

6. Ebenso ist in dem notariellen Kaufvertrag aufzunehmen, dass sich der Grundstücksverkaufspreis auch nachträglich um 50 % erhöht, wenn
  - auf Baugrundstücken ausschließlich Mietobjekte für den privaten Wohnungsmarkt oder Eigentumswohnungen errichtet werden/wurden,
  - innerhalb von 10 Jahren zur Eigennutzung errichtete Häuser eine Umnutzung zu Zwecken ohne Eigennutzung erfahren.

## **§ 4**

### **Ausnahmen, Änderungen der Richtlinie**

1. Über Ausnahmen und Abweichungen von dieser internen Richtlinie entscheidet der Magistrat der Stadt Grünberg im Rahmen der üblichen laufenden Verwaltungstätigkeit. Bei grundsätzlicher Bedeutung von Entscheidungen ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg erforderlich.
2. Änderungen dieser internen Richtlinie bedürfen der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg.

## **§ 5**

### **Verkaufspreise für städtische Baugrundstücke**

Es gilt die jeweils gültige, von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschlossene Liste der Verkaufspreise für Bauland. (s. Anlage 2).

## **§ 6**

## **Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch zum Erwerb eines Baugrundstücks durch den Bewerber wird durch diese interne Richtlinie nicht begründet.

## **II. Grundstücke in Gewerbegebieten**

Verkaufs- und Ankaufspreise sowie Vergabebedingungen werden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg im Einzelfall gesondert festgelegt. Bei den Verkaufspreisen werden steuer- und arbeitsplatzorientierte Fakten berücksichtigt.

## **III. Anlagen**

- Punktetabelle zu den Vergaberichtlinien für Baugrundstücke der Stadt Grünberg
- Verkaufspreise für städtische Baugrundstücke

## **IV. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg vom \_\_\_\_\_ in Kraft und gelten für alle zu verkaufenden städtischen Baugrundstücke in alten oder neu zu erschließenden Baugebieten und auch für rückgekaufte Baugrundstücke.

Grünberg, den

Magistrat der Stadt Grünberg

\_\_\_\_\_  
(Marcel Schlosser)  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Tobias Lux)  
Erster Stadtrat

## **Anlagen**

### **Anlage 1**

#### **Punktetabelle zu den Vergaberichtlinien für Baugrundstücke der Stadt Grünberg**

- 1. Soziale Kriterien der Bewerber gemäß § 1 der internen Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke**

### 1.1. Familienstand / familiäre Situation

• verheiratet (Nachweis durch Kopie der Eheurkunde) oder	<b>je 3 Punkte</b>
• eingetragene Partnerschaft nach LPartG (Nachweis durch Kopie der Lebenspartnerschaftsurkunde) oder	
• in einem gemeinsamen Haushalt lebendes, unverheiratetes bzw. nicht nach LPartG verpaartes Paar mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigem Kind oder minderjährigen Kindern (Nachweis durch erweiterte Meldebescheinigung mit Angabe der Kinder/des Kindes)	
• Alleinerziehend mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern (Nachweis durch erweiterte Meldebescheinigung mit Angabe der Kinder/des Kindes)	

### 1.2. Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigen Kindern (Nachweis der aktuellen Kindergeldbescheinigung)

ein minderjähriges Kind	<b>4 Punkte</b>
zwei minderjährige Kinder	<b>5 Punkte</b>
drei minderjährige Kinder	<b>8 Punkte</b>
+ für jedes weitere minderjährige Kind	<b>2 Punkte</b>

### 1.3. Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds

mindestens 50% / Pflegestufe 1 (Nachweis durch Kopie Schwerbehindertenausweis oder/bzw. Kopie eines aktuellen Pflegegutachtens der Pflegeversicherung)	<b>1 Punkt</b>
mindestens 60% / Pflegestufe 2 (Nachweis durch Kopie Schwerbehindertenausweis oder/bzw. Kopie eines aktuellen Pflegegutachtens der Pflegeversicherung)	<b>2 Punkte</b>
mindestens 70% / Pflegestufe 3 (Nachweis durch Kopie Schwerbehindertenausweis oder/bzw. Kopie eines aktuellen Pflegegutachtens der Pflegeversicherung)	<b>3 Punkte</b>

## 2. Ortsbezogene Kriterien der Bewerber gemäß § 2 der internen Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke

Bewerber, die ihren Hauptsitz in der Großgemeinde Grünberg haben gemäß Ziffer 2.1. (Nachweis durch Meldebescheinigung)	<b>5 Punkte</b>
Bewerber, die ihre Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter oder Arbeitgeber in der Großgemeinde Grünberg seit mindestens 3 Jahren ausüben gemäß Ziffer 2.2 (Nachweis	<b>2 Punkte</b>

durch Bescheinigung des Arbeitgebers, Auszug aus dem Handelsregister)	
Bewerber, die Rohland gemäß Ziffer 2.3 eingebracht haben	<b>5 Punkte</b>
Bewerber <u>ohne</u> Eigentum in der Großgemeinde gemäß Ziffer 2.4.	<b>5 Punkte</b>
Auswärtige Bewerber mit Bezug zu Grünberg gemäß Ziffer 2.5. (Erläuterungen zum Bezug zu Grünberg)	<b>3 Punkte</b>
Bewerber, die aktive Mitglieder in der Einsatzabteilung der Freiwilligen Feuerwehr Grünberg und Stadtteilen sind gemäß Ziffer 2.6. (Nachweis der Lehrgänge)	<b>5 Punkte</b>
Bewerber, die Mitglieder der städtischen Gremien sind gemäß Ziffer 2.7.	<b>5 Punkte</b>
Bewerber, die ehrenamtliche Vorstandsmitglieder / Übungsleiter /Ausbildungsleiter eines eingetragenen Vereins in der Großgemeinde Grünberg sind gemäß Ziffer 2.8. (Nachweis durch eine vertretungsberechtigte Person des Vereins über die Art und Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit)	<b>5 Punkte</b>
Wartezeiten im Bewerbungsverfahren pro Jahr gemäß Ziffer 2.9	<b>1 Punkt</b>

### **Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.**

## **Anlage 2**

### **Verkaufspreise für städtische Baugrundstücke**

#### **Preisbasis**

Den Verkaufsverhandlungen des Magistrates mit Kaufinteressenten sind folgende Preise zugrunde zu legen:

#### **a) Wohngebiete:**

##### Grünberg

##### („Baugebiet: Baumgartenfeld III“)

1-geschossige Bebauungsmöglichkeit 128,00 €/m<sup>2</sup>

2-geschossige Bebauungsmöglichkeit 139,00 €/m<sup>2</sup>

##### Lardenbach („Baugebiet - Auf dem Triesch“)

1-geschossige Bebauungsmöglichkeit 48,00 €/m<sup>2</sup>

##### Weitershain („Baugebiet - Leidenhäuser Straße“)

1-geschossige Bebauungsmöglichkeit 40,00 €/m<sup>2</sup>

##### Stangenrod („Baugebiet - Auf dem Haines“)

– voll erschlossen noch offen

##### Beltershain („Baugebiet – Auf der Kraftshecke“)

– voll erschlossen noch offen



Lumda („Baugebiet - Auf der Beune“)

- voll erschlossen noch offen

Grünberg („Baugebiet - Baumgartenfeld IV“)

- voll erschlossen noch offen

Grünberg („Baugebiet - Baumgartenfeld IV“)

- voll erschlossen noch offen

Reinhardshain („Baugebiet - Dienbergstraße 18/20“)

- voll erschlossen noch offen

Queckborn („Baugebiet – Am Heiligenstock – Teil II“)

- voll erschlossen noch offen

**b) Gewerbegebiete:**

Lumda (“An der BAB 5“)

noch offen

Begründung:

Bei Erweiterung der internen Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke hinsichtlich des Kriteriums der Mitgliedschaft in der Einsatzabteilung der Freiwilligen Feuerwehr ist aufgefallen, dass die im Jahr 2015 beschlossenen internen Richtlinien nur sehr allgemein gefasst waren. Aus diesem Grund wurden diese insgesamt überarbeitet.

Es wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Leitbild:

Entspricht dem Leitbild

Anlage(n):

1 Vergaberichtlinien 2015

Unterschriften:

\_\_\_\_\_  
Marcel Schlosser  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Natalie Becker