

Gemeinde Bad Feilnbach
Az: 6110.0

Richtlinien zur Sicherung, Erwerb und Vergabe von Bauland für Einheimische

durch Gemeinderatsbeschluss vom 13. September 2012

Als ländlicher Kur- und Fremdenverkehrsort ist die Gemeinde Bad Feilnbach einem starken Nachfragedruck auf Bauland von außen ausgesetzt. Dadurch gerät die einheimische Bevölkerung bei der Baulandsuche immer mehr ins Hintertreffen.

Die Gemeinde wird daher künftig neues Bauland nur dann ausweisen, wenn sichergestellt werden kann, dass damit in erster Linie der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden kann. Dieses Modell dient vor allem dazu, jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit zu erhalten, im Gemeindebereich Baugrund zu erschwinglichen Preisen erwerben zu können.

Die Sicherstellung und die Vergabe des für die einheimische Bevölkerung vorgesehenen Baulandes haben nach den in diesen Richtlinien festgeschriebenen Grundsätzen zu erfolgen. Die bisherigen Richtlinien mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 12.12.2002 werden aufgehoben und entfallen ersatzlos. Ebenso werden die Vergaberichtlinien vom 16.09.2002 aufgehoben und neu gefasst.

A

Sicherung und Ausweisung von Bauland für Einheimische

1. Grundsätze für Neuausweisungen von Bauland

1.1. Sicherstellung

Grundstücke, für welche kein Baurecht besteht, werden grundsätzlich nur dann in ein Bauleitplanverfahren als Bauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer mindestens 50 % der in das Baugebiet kommenden Flächen der Gemeinde oder einem von der Gemeinde zu benennenden Dritten zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung stellt.

Bei der Neuaufnahme von Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan ist nach dem gleichen Grundsatz zu verfahren.

Bei Ausweisung von reinen Gewerbeflächen (GE) oder Sondergebieten (S0) kommen diese Regelungen nicht zur Anwendung. Die Gemeinde wird in den privaten Gewerbemarkt nicht eingreifen. Bei Mischgebieten (MI) gilt die Regelung unter Nr. 1.1. nur wenn im Bauleitplan Grundstücke ausschließlich für Wohnbebauung vorgesehen sind.

1.2. Angemessener Kaufpreis

Der Kaufpreis für das auszuweisende Bauland wird vom Bau- und Umweltausschuss festgelegt. Der angemessene Kaufpreis, ist durch ein Grundwertgutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rosenheim festzulegen.

1.3 Eigenbedarf und Freiverkauf

50 % der Nettobaufläche können vom Grundeigentümer im „Freiverkauf“ veräußert werden.

Der Eigenbedarf und der Eigenbedarf für Kinder sind aus dieser verbleibenden Nettobaufläche des Grundstückseigentümers abzudecken.

Bruttobaufläche ist:

das Gesamtgrundstück das im Planungsgebiet liegt.

Nettbaufläche ist:

Baufläche ohne Straße, Spielplatz, Ausgleichsflächen und ähnliche Flächen.

1.4. Verfahren

Der Vertrag mit welchen der Grundstückseigentümer mindestens 50 % des künftigen Baulands der Gemeinde bzw. eines von der Gemeinde zu benennenden Dritten zur Verfügung stellt muss notariell beurkundet sein, spätestens bevor der Bau- und Umweltausschuss den Auftrag zur Ausarbeitung des Bauleitplanverfahrens erteilt hat.

2. Bauland für weichende Hoferben oder nachgeborene Kinder (bei eigenem Grundstück)

Um Baulandspekulationen zu verhindern ist vor der Schaffung von Baurechten das gdl. Ankaufsrecht zu beurkunden. Auf die Aufstellung eines Bauleitplans besteht kein Rechtsanspruch. Ein Bauleitplanverfahren muss städtebaulich begründet sein. Eine Verpflichtung zur Schaffung von Baurechten besteht nicht.

Der Bedarf für „eigenen“ Wohnraum ist nachzuweisen. Die Baulandausweisung erfolgt nur wenn der tatsächliche Bedarf gegeben ist und er die Sachnachweise nach Abschnitt B 1.1, 1.2., erbringt. Ebenso finden die Absätze B 2 und 3 sinngemäß Anwendung.

B.

Vergaberichtlinien für gemeindliches Bauland

Die bisherigen Vergaberichtlinien werden mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2002 aufgehoben. Es werden die nachstehenden Vergaberichtlinien neu festgelegt:

Antragsberechtigter Personenkreis

1.1.

Antragsberechtigt sind volljährige Personen die das 23. Lebensjahr vollendet und das 45. Lebensjahr noch nicht überschritten haben, sowie eine Staatsangehörigkeit eines der EU angehörenden Staates besitzen

a) und mindestens 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben/hatten oder

b) mind. 10 Jahre in der Gemeinde ununterbrochen einer lohnsteuerpflichtigen bzw. einer selbständigen oder freiberuflichen Erwerbstätigkeit nachgehen,

c) unverheiratete Antragsteller ohne Kinder und kinderlose Ehepaare werden bei der Vergabe in der Regel nicht berücksichtigt.

d) eingetragene Lebenspartnerschaften werden Ehepaaren gleichgestellt.

1.2.

Der Antragsteller oder dessen Ehefrau/Ehepartner dürfen noch nicht Eigentümer oder Miteigentümer eines Wohnobjekts oder eines zur Wohnbebauung geeigneten Baugrundstücks sein. Dies gilt nicht für eine Eigentumswohnung, soweit diese zur Finanzierung des angestrebten Eigenheims veräußert wird. Der nach Abgeltung der Belastungen bei der Veräußerung verbleibende Kaufpreis darf den Betrag von 180.000 € nicht überschreiten.

Die Möglichkeit der Antragstellung entfällt auch, wenn der Antragsteller oder dessen Ehefrau/Ehepartner Eigentum an Baugrundstücken im Wege der Schenkung oder Erbfolge innerhalb der nächsten 15 Jahre zu erwarten hat und eine besondere Dringlichkeit zum Erwerb eines eigenen bebaubaren Grundstücks derzeit nicht besteht.

1.3.

Jede antragsberechtigte Person bzw. Ehepaar kann im Laufe seines Lebens nur ein Einheimischengrundstück erwerben.

1.4.

Jeder Berechtigte bzw. jedes Ehepaar muss schriftlich bestätigen, dass sein Vermögen in Bargeld, Wertpapieren oder anderen Anlageformen nicht mehr als 180.000 € beträgt.

1.5

Jeder Antragsteller hat seine Antragsberechtigung durch eine persönliche Erklärung nach bestem Wissen und Gewissen zu versichern. Vor Zuteilung haben der Antragsteller und sein Ehepartner eine eidesstattliche Versicherung abzugeben.

1.6.

Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb des Grundstücks in Betracht, entscheidet ein Punktesystem die Reihenfolge der Berücksichtigung nach folgender Maßgabe:

I. Derzeitige oder ehemalige Gemeindebürger:

I.1.

Zeit als Gemeindebürger (nur Hauptwohnsitz)

Jahre	Punkte
5	0
10	5
20	10
30	15
Bei ungeraden Zeiten (z.B. 9 Jahr) entsprechend interpolieren	

I.2.

Verheiratet oder allein erziehend

(siehe 1.1. c Unverheiratete Antragsteller ohne Kinder und kinderlose Ehepaare werden bei der Vergabe in der Regel nicht berücksichtigt).

4 Punkte

I.3.

a) Zahl der noch im Haushalt befindlichen kindergeldberechtigten Kinder

Kinder	Punkte
je Kind	5

b) sonstige haushaltsbezogene Personen

	Punkte
bis	+ 5 Punkte

I.4.

Wirtschaftliche Verhältnisse, monatliches Nettoeinkommen der Haushaltsangehörigen zusammen

€	Punkte
2.000	5
2.500	3
> 3.000	0
>>3.50	Minuspunkte
Einkommensanteile pflegebedürftiger Angehöriger bleiben unberücksichtigt	

I.5.

Eigener Grundbesitz oder Vermögen der Eltern (siehe 1.2)

Bis zu -10 Punkte bzw. Nichtberücksichtigung der Bewerber

I.6.

Ehrenämter gemeinnützige Tätigkeit: Bei nachgewiesener aktiver ehrenamtlichen Tätigkeit in einem örtlichen gemeinnützigen Verein oder einer sonstigen Institution in der Gemeinde bzw. im Landkreis (wie z.B. BRK, MHD oder THW) erhält de Antragsteller einen Bonus.

Bis zu +5 Punkte

I.7.

Besondere Härten

Schwerbehinderte, zum Haushalt gehörende Angehörige, die nachweislich nicht nur vorübergehend in ihrer Erwerbstätigkeit gehindert sind.

Minderung der Erwerbstätigkeit	Punkte
um mind. 50 % in ihrer Erwerbstätigkeit gehindert	2
um mind. 80% in ihrer Erwerbstätigkeit gehindert	4
um mind. 100% in ihrer Erwerbstätigkeit gehindert	6

Bei nachgewiesener Pflegebedürftigkeit von im Haushalt lebenden Angehörigen

Pflegestufe	Punkte
Stufe I	5
Stufe II	10
Stufe III	15

II. Nur Arbeitsplatz in der Gemeinde

Die Regelungen unter I sind analog anzuwenden, wobei für Nr.I.1 bis 3 max. 50 % der genannten Punkte angerechnet werden.

III. Voraussetzungen für eine Vergabe sind ferner:

- 1.1. Erschöpfende Auskunftserteilung über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse (bei Auskunftsverweigerung keine Wertung).
- 1.2. Der Kaufpreis des Grundstücks muss mit ausreichend Eigenmitteln (z.B. Bausparvertrag dgl.) ohne Aufnahme von Kreditmittel zu finanzieren sein.
- 1.3. Einräumung eines Ankaufsrechts auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit des geplanten Hauses (Ankaufspreis wird zunächst für 10 Jahre fest vereinbart). Eine Ausübung des Ankaufsrechts ist für die Fälle vorzusehen, dass
 - a) der Käufer das Grundstück veräußert, oder
 - b) der Käufer innerhalb von 4 Jahren (ab Kauf), nicht mit dem Bau eines Wohnhauses begonnen hat oder das Wohnhaus nicht innerhalb von 6 Jahren (ab Kauf), bezieht, oder
 - c) der Käufer derzeit Eigentümer von Grundvermögen ist und er diese Tatsache gegenüber der Gemeinde Bad Feilnbach verschwiegen hat oder andere schwerwiegende Falschaussagen bei der Bewerbung gemacht hat, oder
 - d) sich zeigen sollte, dass der Käufer das Grundstück nicht für eigene Wohnzwecke erworben hat; d. h. wenn er nach der Fertigstellung des auf dem Grundstück geplanten Wohnhauses nicht selbst dort einzieht oder nicht mindestens 5 Jahre dort wohnt.

IV. Ausschluss der Bewerbung

Bei einer Wohnsitzdauer unter 5 Jahren oder einem Arbeitsplatz unter 10 Jahren in der Gemeinde ist eine Bewerbung nicht möglich (Bewerbungen werden grundsätzlich nicht angenommen). Unverheiratete Antragsteller ohne Kinder und kinderlose Ehepaare werden bei der Vergabe in der Regel nicht berücksichtigt).

V. Vom Antragsteller zu akzeptierende Vertragsbedingungen

Die nachstehenden Vertragsbedingungen sind vom Antragsteller zu akzeptieren und im entsprechenden notariellen Kaufvertrag zu sichern.

- a) Sicherung des gdl. Ankaufsrechts befristet auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Wohnhauses.
- b) Baubeginn spätestens 4 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags
- c) Das zu errichtende Wohnhaus muss spätestens 6 Jahre nach Baubeginn bezugsfertig sein.
- d) Nur Eigennutzung des Wohnhauses durch den Antragsteller. Falls eine 2. Wohneinheit im Bauleitplan zulässig ist, darf diese Wohnung vermietet (nur Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung) werden. Der Antragsteller hat auf jeden Fall die größere Wohnung zu nutzen.
- e) Die Vorgaben des Bauleitplans und dessen Festsetzungen sind vom Antragsteller verbindlich anzuerkennen.
- f) Ortsübliche Immissionen, wie z. B. landwirtschaftliche Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken, sind zu dulden und die notwendigen persönlichen Dienstbarkeiten (z. B. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte) die zur Erschließung notwendig sind, sind gegenüber dem Berechtigten, z. B. auf dem Baugrundstück eintragen zu lassen.
- g) An Stelle des Rückkaufs des Grundstücks kann die Gemeinde vom Wiederverkaufspflichtigen die Differenz, zwischen dem Vergabepreis und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des vorzeitigen Verkaufs, verlangen. Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge sind in diesem Preis enthalten. Der so errechnete Betrag ermäßigt sich um 1/15 ab Bezugsfertigkeit des Wohnhauses bis zum Eintritt der Voraussetzung der Ausübung des Ankaufsrechts vollständig abgelaufenen Jahres. Die Aufzahlungsverpflichtung soll monatsgenau ermittelt werden..

VI. Sonstiges

Der Bauausschuss kann im Sinne der eingangs genannter Ziele und bei Vorliegen besonderer Ausnahmefälle von den festgelegten Kriterien abweichen und eine andere Entscheidung treffen.

Bad Feilnbach, den 13. September 2012

Hans Hofer
1. Bürgermeister