

Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Baugrundstücke des Marktes Helmstadt in den Baugebieten Messingheinfeld + An der Klinge

I. Präambel

Durch den Verkauf von gemeindlichen Bauplätzen im Wohnbaugebiet Messingheinfeld möchte der Markt Helmstadt zur Förderung des privaten Wohnungsbaus beitragen um die Ziele der sozialen Wohnbedürfnisse und Fortentwicklung zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Berücksichtigung finden sollen Menschen, die in Helmstadt/Holzkirchhausen leben, die neu hinzukommen möchten, wie auch die, die früher (innerhalb der letzten zehn Jahre) mehr als drei Jahre im Markt Helmstadt gemeldet waren und nun gerne wieder zurückkehren möchten. Familiäre Bindungen mit besonders engen Angehörigen fallen ebenso in diese Wertungskriterien.

Um eine gleichberechtigte Gewichtung zu erhalten, wurde beim Wertungskriterium der Anzahl der minderjährigen Kinder eine Grenze bei maximal drei berücksichtigungsfähigen Kindern gezogen. Dadurch wird eine Übergewichtung über die Anzahl der Kinder vermieden.

Es soll nur dem Personenkreis die Bildung von Wohneigentum ermöglicht werden, welcher bislang noch nicht darüber verfügt. Es sind daher nur Personen antragsberechtigt, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z. B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks sind, das als Bauplatz für Wohngebäude von diesen verwendet werden kann. Gleiches gilt für Personen, die bereits über ein eigenes Grundstück mit Wohngebäude verfügen können.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG vorliegend besonders berücksichtigt. Das gilt auch für Familien für in einem gemeinsamen Haushalt lebende unverheiratete bzw. nicht nach LPartG verpartnerte Paare mit minderjährigen Kindern. Alleinerziehende mit ihren minderjährigen Kindern in einem gemeinsamen Haushalt, werden gleichgestellt.

Pflegebedürftigkeit und Schwerbehinderung werden als Teilhabekriterium in die Vergaberichtlinie einbezogen.

Die ortsbezogene Erwerbstätigkeit wird ebenso als Kriterium berücksichtigt.

Das ehrenamtliche Engagement mit Ortsbezug soll berücksichtigt werden. Zur besseren Begriffsdefinition wird eine zeitintensive Funktion (Sonderaufgabe) festgelegt, die durch einen vertretungsberechtigten Verantwortlichen bestätigt wird.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt Helmstadt entsteht nicht.

II. Allgemeines

Die Rechtskraft der Bebauungspläne Messingheinfeld und An der Klinge sind eingetreten.

Der Markt Helmstadt hat in seiner Sitzung vom 05.06.2024 beschlossen, die Bewerbungsfrist vom **01.11.2024 bis 28.02.2025** festzulegen und die Antragsformulare zur Verfügung zu stellen. Interessenten können sich innerhalb dieser Frist um die dann angebotenen Baugrundstücke bewerben. Anschließend erfolgt die Vergabe durch den Marktgemeinderat. Eine zweite Phase für verbliebene Grundstücke kann sich anschließen.

III. Zugangsvoraussetzungen

Der Markt Helmstadt vergibt die Baugrundstücke nur an volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen. Nur diese sind antragsberechtigt.

Nicht Antragsberechtigt sind Bewerber, die im Markt Helmstadt (einschl. Holzkirchhausen)

- bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z. B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks sind, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann oder
- bereits über ein eigenes Grundstück mit Wohngebäude verfügen können.

Der Nachweis, antragsberechtigt zu sein, gilt mit der Unterschrift auf dem Antragsformular als zugesichert.

IV. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind beim Markt Helmstadt schriftlich mit dem bereitgestellten Antragsformular und den Nachweisen einzureichen. Für die Vollständigkeit ist der Bewerber selbst verantwortlich.

Anträge werden nach dem ersten Stichtag mit den festgelegten Vergabekriterien bewertet und in eine Reihenfolge geordnet (Höchstpunktzahl – absteigend). Gibt es mehr Bewerbungen als zu vergebenden Grundstücke, wird eine Ersatzbewerberliste erstellt.

Die Bewerber werden schriftlich informiert. Sie haben dann die Möglichkeit in Ihrer Rangfolge ein Grundstück zu wählen.

Soweit Bewerbungen die gleiche Punktzahl erreicht haben, so entscheidet über die Rangfolge

- zuerst die höhere Punktzahl bei den Kindern
- dann die Höhe der Punktzahl bei der Behinderung/Pflegebedürftigkeit
- dann die erreichte Punktzahl bei der ehrenamtlichen Tätigkeit
- bei weiterer Punktgleichheit das Los.

Der Markt Helmstadt wird über Verkauf der Bauplätze an die einzelnen Bewerber in einer Sitzung beraten und beschließen. Anschließend wird mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Grundstücksverträge durch ein Notariat abgeschlossen.

V. Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge bei der Auswahl der Baugrundstücke erfolgt gemäß der nach der aufgeführten Tabelle zu verteilenden Punkten. Die Punkte werden für gemeinsame Bewerbungen von verheirateten, nach LPartG verpartnerten oder in einem gemeinsamen Hausstand lebenden Bewerbern nur einmal ermittelt, d. h. es findet keine Addition der zu verteilenden Punkte statt. Dies gilt auch bei gemeinsamen Bewerbungen für die höchste Einzelpunktzahl in der jeweiligen Kategorie. Soweit mehrere Kriterien innerhalb der Kategorien von den Bewerbern erreicht werden, werden auch hier nur einmal die hierfür angegebenen Punkte vergeben.

Hinweise:

Die nachstehend aufgeführten Kriterien müssen jeweils zum Zeitpunkt der eingereichten Bewerbung erfüllt sein.

Kriterienkatalog

Nr.	Kriterien	Punkte	Max.	Gewicht.
1	Familiäre Situation			%
A	<ul style="list-style-type: none"> • verheiratet oder (Nachweis Kopie Eheurkunde) • eingetragene Partnerschaft oder (Nachweis Kopie Lebenspartnerurkunde) • in einem gemeinsamen Haushalt lebend (unverheiratet/nicht verpartnert) mit Hauptwohnsitz und gemeldeten wohnenden minderjährigen Kindern (Nachweis Meldebescheinigung) • Alleinerziehend mit Hauptwohnsitz und gemeldeten wohnenden minderjährigen Kindern (Nachweis Meldebescheinigung) 	2 Punkte 2 Punkte 2 Punkte 2 Punkte	2	10
B	Anzahl der im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und wohnenden minderjährigen Kinder (Nachweis Kindergeldbescheinigung) <ul style="list-style-type: none"> • 1 Kind (auch ärztlich bescheinigte Schwangerschaft) • 2 Kinder • 3 oder mehr Kinder 	3 Punkte 4 Punkte 5 Punkte	5	25
C	Behinderung oder Pflegegrad eines Haushaltsmitglieds <ul style="list-style-type: none"> • Über 50 % Grad der Behinderung (Nachweis Schwerbehindertenausweis) • Über Pflegegrad 3 oder mehr (Nachweis Pflegegutachten o.ä.) 	2 Punkte 2 Punkte	2	10
2	Ortsbezogene Situation (Zeitdauer eigener Hauptwohnsitz, Angehörige, Erwerbstätigkeit, Ehrenamt)			
A	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Bewerber ist mit Hauptwohnsitz seit mehr als 3 Jahren gemeldet (Nachweis Meldebescheinigung) • Ein Bewerber hatte innerhalb der letzten 10 Jahre seinen Hauptwohnsitz mehr als 3 Jahre in Helmstadt/Holz Kirchhausen (Nachweis Meldebescheinigung) 	4 Punkte 2 Punkte	4	20
B	<ul style="list-style-type: none"> • Eltern, Elternteile, Kinder des Bewerbers, die nicht in dessen Haushalt leben, sind mehr als 3 Jahre in Helmstadt/Holz Kirchhausen mit Hauptwohnsitz gemeldet 	1 Punkte	1	5
C	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Bewerber ist seit mindestens 3 Jahren Arbeitnehmer oder Selbständiger in Helmstadt/Holz Kirchhausen. Sitz des Arbeitgebers oder der Betriebsstätte muss in Helmstadt/Holz Kirchhausen liegen (Nachweis Bescheinigung Arbeitgeber) 	3 Punkte	3	15
D	<ul style="list-style-type: none"> • Ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium des Marktes Helmstadt • Aktives Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr oder einer humanitären Hilfsorganisation (Nachweis durch einen vertretungsberechtigten Verantwortlichen) • Vorstandsmitglied oder zeitintensive Funktion (Sonderaufgabe) in einem Verein (Nachweis durch einen vertretungsberechtigten Verantwortlichen) • Vorstandsmitglied oder zeitintensive Funktion (Sonderaufgabe) in einer Religionsgemeinschaft (Nachweis durch einen vertretungsberechtigten Verantwortlichen) 	3 Punkte 3 Punkte 3 Punkte 3 Punkte	3	15
	Freitext bei Zuzug: (z. B. Arzt, bisherige Ehrenämter, soziales Engagement) <ul style="list-style-type: none"> • . • . • . 	0 Punkte	0	0
	Maximale Punktzahl	20 Punkte	20	100

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.06.2024 die Verkaufspreise für die Grundstücke wie folgt festgelegt:

Baugebiet Messingheinfeld, Helmstadt: 280,00 €/m² (voll erschlossen*)

Baugebiet An der Klinge, Holzkirchhausen: 180,00 €/m² (voll erschlossen*)

*Erschließung beinhaltet die Kosten für Grund + Boden, Erschließungskosten (BauGB), Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (KAG)

VI. Pflichten des Bewerbers eines gemeindlichen Baugrundstückes

1. Abschluss des Grundstückskaufvertrages

Der Grundstückskaufvertrag ist spätestens fünf Monate nach der Beschlussfassung über den Verkauf der Bauplätze an die einzelnen Bewerber zu beurkunden, ansonsten wird das Grundstück in der Rangfolge freigegeben.

2. Finanzierungsbestätigung

Vor der Beschlussfassung über den Verkauf der Grundstücke ist vom Bauwerber eine Finanzierungsbestätigung über die Finanzierbarkeit des Grundstücks vorzulegen.

3. Bauverpflichtung

Der Erwerber des Baugrundstücks verpflichtet sich, den Bauplatz innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Vorliegen einer gesicherten Erschließung mit einem Wohnhaus zu bebauen und selbst zu beziehen.

Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, hat der Markt Helmstadt das Recht, das Grundstück zu dem seinerzeit gezahlten Kaufpreis zurück zu erwerben. Die hierbei entstehenden Kosten für den Kaufvertrag und seine Durchführung sowie eine anfallende Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des seinerzeitigen Erwerbers. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung dinglich gesichert.

4. Wertabschöpfungsklausel

Bei einem Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks oder des bebauten Grundstücks innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet von der Schlussabnahme des Gebäudes durch das Landratsamt Würzburg oder – falls diese fehlt – ab voller Bezugsfertigkeit des Gebäudes, verpflichtet sich der jetzige Käufer, den Unterschiedsbetrag zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis und einem zum Zeitpunkt des Verkaufs von dem Gutachterausschuss des Landkreises Würzburg festgesetzten Bodenverkehrswert an den Markt abzuführen.

VII. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.03.2024 in Kraft.

Markt Helmstadt, den 22.02.2024

gez.

Klembt, 1. Bürgermeister

Aktualisiert am 11.07.2024

Markt Helmstadt

gez.

Haber, 2. Bürgermeister