

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am
02.10.2017**

Vorlage Nr. GR/093/2017

Neufassung der Bauplatzverkaufsrichtlinien

Bei den bisherigen Bauplatzverkaufsrichtlinien war bemängelt worden, dass ein Verkauf an auswärtige Interessenten nicht möglich ist, dass eine Sozialstaffelung innerhalb der Richtlinien nicht vorhanden ist und dass die Vormerkgebühr als zu gering eingestuft wird. Gerade beim Verkauf der 1. Tranche an Bauplätzen im Baugebiet Bäckerhäggle musste dies dahingehend schmerzlich erfahren werden, weil zwei Bauplätze, die an sehr weit oberer Stelle der Vormerkungen standen, dann nicht erworben worden sind. Mit der Erhöhung der Vormerkgebühr auf 1.000 EUR soll hier vorgebeugt werden, sodass nur wirklich Interessierte eine Bauplatzreservierung vornehmen lassen.

Beschlussfassungsvorschläge:

Die neuen Bauplatzverkaufsrichtlinien sollen mit sofortiger Wirkung in Kraft treten.


Joachim Löffler
Bürgermeister

Richtlinien der Gemeinde Emmingen-Liptingen für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken vom 02. Oktober 2017

1. Verkauf von Wohnbaugrundstücken

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen verkauft Wohnbaugrundstücke für Einzel- und/oder Doppelhausbebauung in neuen Baugebieten, für welche der Gemeinderat der Gemeinde Emmingen-Liptingen die Anwendung der Richtlinien beschlossen hat, an Bauwillige, welche beabsichtigen, ein Wohngebäude zur Eigennutzung zu errichten.

Hierzu werden die vom Gemeinderat jeweils zum Verkauf bestimmten Grundstücke – in der Regel nach der Erschließung eines neuen Baugebietes oder eines Bauabschnittes in einem Baugebiet - ausgeschrieben. Interessenten können sich ab der entsprechenden Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde um den Erwerb eines kommunalen Baugrundstücks bewerben. Über die jeweils zu den Bewerbungsstichtagen vorliegenden Anträge wird nach Maßgabe dieser Richtlinien entschieden.

Grundstücke für Doppelhausbebauung werden nur verkauft, wenn eine einheitliche Bebauung beider Doppelhaushälften in baulicher und zeitlicher Hinsicht gewährleistet ist.

2. Bewerberkreis

Die Ausschreibung richtet sich in erster Linie an Bauinteressenten, die in Emmingen-Liptingen wohnen oder arbeiten. Wenn bei einer Ausschreibung die Bewerber aus Emmingen-Liptingen zum Zuge gekommen sind, kann auch an auswärtige Bewerber ein Baugrundstück veräußert werden. Allerdings müssen im jeweiligen Ortsteil mindestens zwei Bauplätze für weiteren Bedarf von einheimischen Bewerbern übrig bleiben.

3. Bewerberauswahlkriterien

3.1 Rangfolgen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden an die zum jeweiligen Bewerbungsstichtag vorliegenden Bewerber nach folgenden Kriterien und Rangfolgen verkauft:

1. Rangfolge: Bewerber mit Kind(ern) unter 18 Jahren

die seit mindestens 2 Jahren in Emmingen-Liptingen wohnen oder arbeiten und noch über kein Wohneigentum bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügen.

2. Rangfolge: Junge kinderlose Haushalte*

wenn mindestens ein Haushaltsmitglied seit mindestens 2 Jahren in Emmingen-Liptingen wohnt oder arbeitet und der Haushalt noch über kein bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügt.

3. Rangfolge: Bewerber mit Kind(ern) unter 18 Jahren mit vorhandenem Wohneigentum

die in Emmingen-Liptingen wohnen oder arbeiten, aber entgegen der 1. Rangfolge schon über Wohneigentum verfügen

4. Rangfolge: Bewerber ohne Kinder mit vorhandenem Wohneigentum

wenn mindestens ein Haushaltsmitglied seit mindestens 2 Jahren in Emmingen-Liptingen wohnt oder arbeitet, aber entgegen der 1. Rangfolge schon über Wohneigentum verfügen.

5. Rangfolge: Auswärtige Bewerber mit Kind(ern) unter 18 Jahren

wobei Bewerber, welche noch über kein Wohneigentum bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügen, Vorrang vor anderen Bewerbern haben

6. Rangfolge: Auswärtige Bewerber

* = kein Partner älter als 45 Jahre

Als Bewerber der 1. bis 4. Rangfolge gelten auch entsprechende Erwerbsinteressenten, welche vor nicht mehr als 10 Jahren aus Emmingen-Liptingen weggezogen sind und vor ihrem Wegzug mindestens 10 Jahre in Emmingen-Liptingen gewohnt haben.

Ebenso gelten als Bewerber der 1. bis 4. Rangfolge, wer in Emmingen-Liptingen ein Gewerbe betreibt oder wer in Emmingen-Liptingen eine sonstige wesentliche Beziehung, sei es in kultureller oder sonstiger Art, hat.

3. 2 Vorhandenes Wohneigentum

Als vorhandenes Wohneigentum gilt eine Eigentumswohnung, ein Wohngebäude oder gemischt genutztes Gebäude sowie ein Baugrundstück für solche Zwecke. Vorhandenes Wohneigentum gilt dann als ausreichend, wenn die nach den Wohnraumförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg maßgeblichen Wohnflächenobergrenzen überschritten sind. Danach gilt für einen 4-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 90 qm als angemessen. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 10 qm zu erhöhen bzw. zu vermindern.

3. 3 Bewerberüberhang und Mehrfachbewerbungen für bestimmte Grundstücke

Sofern im Rahmen einer Bauplatzvergaberunde mehr Bewerbungen von Emminger-Liptinger Bewerbern (Wohnort, Arbeitsplatz) eingehen als Baugrundstücke zur Verfügung stehen, haben innerhalb der jeweiligen Rangfolgegruppe Bewerber aus dem Teilort, in welchem das Baugrundstück liegt, Vorrang vor anderen Bewerbern.

Innerhalb der Rangfolgegruppen 1, 3 und 5 erhalten Bewerber mit einer höheren Kinderzahl Vorrang vor Bewerbern mit einer niedrigeren Kinderzahl. Bei dann noch vorliegenden Überhangbewerbungen entscheidet das Los.

Bewerber, welche alle anderen Kriterien erfüllen und der Gemeinde Emmingen-Liptingen zusätzlich verwertbare Tauschgrundstücke anbieten, erhalten innerhalb ihrer Rangfolgegruppe Vorrang.

Bei Mehrfachbewerbungen gleicher Rangfolge für ein bestimmtes Grundstück wird die Reihenfolge, nach welcher die Bewerber ihr Grundstück auswählen, ebenfalls durch Losentscheid festgelegt.

4. Verkaufspreis

Der Gemeinderat legt die Verkaufspreise für die Baugrundstücke entsprechend der Kalkulation durch die Verwaltung fest. Bei einem Verkauf an Bewerber nach der 5. und 6. Rangfolge ist zusätzlich ein Auswärtigenzuschlag in Höhe von 10 €/m² zu bezahlen.

5. Weitere Verkaufsbedingungen

5.1 Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht

Für den Fall, dass das Grundstück nicht innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Wohngebäude bezugsfertig überbaut ist, behält sich die Gemeinde Emmingen-Liptingen das Wiederkaufsrecht vor. Dasselbe gilt, wenn das Grundstück vor Bebauung veräußert werden sollte. Das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht wird im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert.

Durch einfache Erklärung der Gemeinde Emmingen-Liptingen gegenüber dem Käufer oder dessen Rechtsnachfolger kann im Falle des Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes der Kauf des Baugrundstückes erklärt werden. Nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat der heutige Käufer das Grundstück lastenfrei und unter Tragung sämtlicher Kosten auf die Gemeinde zurück zu übereignen. Wiederkaufspreis ist der heutige Kaufpreis zuzüglich etwaiger Aufwendungen in das Grundstück, soweit diese eine Wertsteigerung darstellen. Keiner dieser Beträge ist zu verzinsen. Es gelten die Vorschriften des § 500 BGB. Bei Unklarheiten über den Wert der Aufwendungen entscheidet das Landratsamt Tuttlingen. Der Wiederkaufspreis ist zahlungsfällig mit Eintragung der Gemeinde als Eigentümerin im Grundbuch.

5.2 Verwaltungsgebühr

Bei der Vergabe der Bauplätze haben die zum Zuge gekommenen Bewerber eine Vormerkgebühr in Höhe von 1.000 € in bar zu bezahlen – dafür wird der ausgewählte Bauplatz zum Abschluss eines notariellen Vertrages verbindlich reserviert. Beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages werden 850 € dieser Vormerkgebühr von 1.000 € auf den Kaufpreis angerechnet. Kommt es zu keinem Vertragsabschluss bzw. tritt der Bewerber von seiner Vormerkung zurück, so verbleiben die 1.000 € bei der Gemeinde Emmingen-Liptingen, d.h. es wird kein Geld zurückgegeben.

5.3. Sonstiges

Ein Grundstückstausch mit Bauplätzen aus anderen Wohngebieten ist grundsätzlich möglich. Der Tauschpartner der Gemeinde hat hierbei alle anfallenden Kosten zu tragen. Das erworbene Grundstück hat eine erneute Baufrist mit zwei Jahren. Sofern es sich bei dem eingetauschten Grundstück um ein solches ohne Baufrist handelt, wird die Baufrist des erworbenen Bauplatzes auf vier Jahre erhöht.

Die Zuteilung und der Verkauf von Bauplätzen sind Sache der laufenden Verwaltung und von der Verwaltung abzuwickeln.

Mit Ausnahmen und Sonderfällen befasst sich der Gemeinderat.

Die Verwaltung wird den Gemeinderat über Bauplatzverkäufe und Zuteilungen umgehend informieren.

Diese Richtlinien treten mit der Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 02.10.2017 mit sofortiger Wirkung in Kraft. Gleichzeitig verlieren die bisherigen Richtlinien ihre Gültigkeit.

Emmingen-Liptingen, den 02. Oktober 2017