

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbauplätzen

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wertheim hat in seiner Sitzung vom 22.05.2023 für die Veräußerung von Wohnbauplätzen an bauinteressierte Bewerber beschlossen, nach welchem Verfahren Bauplätze zur Veräußerung kommen.

Dabei erfolgt in neuen Wohnbaugebieten eine Veräußerung für individuell bebaubare Grundstücke nach dem nachstehend beschriebenen Verfahren, soweit die Zahl der kommunal veräußerbaren Bauplätze eines Baugebietes oder Abschnittes in einem Baugebiet unter der Zahl von Interessenten, für die neu zu errichtenden Bauplätze liegt. Die Stadtverwaltung macht die Durchführung eines Vergabeverfahrens jeweils öffentlich bekannt.

Bauplätze, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, sind von diesem Verfahren ausgenommen. Für diese erfolgt eine gesonderte Konzeptausschreibung. Ausgenommen von dem Verfahren ist daneben der Verkauf einzeln liegender Bauplätze. Für diese verbleibt es der Einzelentscheidung des Gemeinderates bzw. Verwaltung entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung der Stadt Wertheim.

Teilnahmeberechtigung

An dem Vergabeverfahren können sich nur Bauinteressierte beteiligen, die eine Eigennutzung des zu errichtenden Gebäudes anstreben. Eine Vergabe von Bauplätzen an gewerblich tätige Bauträger oder für die Verwendung zum Mietwohnungsbau findet nach diesem Verfahren nicht statt. Eine Bewerbung in mehreren Vergabeverfahren für Individualbauplätze ist nicht möglich.

Verkaufskonditionen

Die Stadt Wertheim veräußert die Bauflächen für die Bebauung eines eigengenutzten Wohnhauses, das ab Bezugsfertigkeit über mindestens 7 Jahre mit mehr als 50 % selbst genutzt ist. Die Nutzung wird bei Verkauf durch Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes dinglich im Grundbuch abgesichert.

Der Verkauf des Bauplatzes ist daneben mit einer zeitlichen Bauabsprache verbunden, die einen Beginn der Bauarbeiten nach spätestens zwei Jahren und die Fertigstellung des Wohngebäudes (Bezugsfertigkeit) nach spätestens vier Jahren beinhaltet. Verlängerungen der Fristen sind im Einzelfall bei Vorliegen sachlicher oder in der Person des Bauherrn liegenden unbilligen Härten möglich. Ein Anspruch hierauf besteht nicht. Wird die Bauabsprache nicht erfüllt, ist die Stadt Wertheim zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt. Gebäudeteile werden dabei nach amtlicher Schätzung vergütet, sobald das Grundstück mit Bebauung an Dritte weiterverkauft wird und ein Kaufpreis für die Bebauung erzielt wird.

Vertraglich werden weiterhin die Sicherung von Beleuchtungseinrichtungen, ökologischer Belange und Belange der Regenwasserbehandlung sowie eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessene Mindestbebauung vereinbart. Für selbständig nutzbare Restflächen des Grundstücks

behält sich die Stadt Wertheim im Fall einer hinter den durch Bauleitplan ermöglichten Bebauung nach der festgesetzten Grundflächenzahl ein Wiederkaufsrecht für solche Flächen vor, die selbständig mit weiteren Gebäuden bebaubar sind.

Die Vereinbarung von besonderen Konditionen hinsichtlich der Versorgung der Wohngebäude mit Wärme-/Kaltenergie beinhaltenden Leistungen bleibt vorbehalten.

Vergabeverfahren

Bauplätze werden nach Ermittlung eines Punkterankings der eingegangenen Bewerbungen vergeben.

Die Teilnahme am Verfahren ist möglich nach öffentlicher Bekanntmachung über die Einleitung des Vergabeverfahrens (Internetseite wertheim.de-aktuelles-amtliche Bekanntmachungen). Die Teilnahme am Verfahren ist nur in der veröffentlichten Frist möglich.

Teilnehmer haben einen Antrag zu ihrem Bauplatzinteresse mit den für die Durchführung des Vergabeverfahrens notwendigen Informationen abzugeben.

Nach Vorliegen der Punkteauswertung, die unter Beteiligung des jeweiligen Ortschaftsrates/Stadtteilbeirates stattfindet, erfolgt eine Zusage zum Verkauf eines Bauplatzes an die Bewerber, die einen Bauplatz vorrangig erwerben können, sowie die Verteilung der einzelnen Bauplätze an die Interessenten unter Beteiligung der jeweils zuständigen Ortschaftsräte.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Bauplatzes ist ausgeschlossen.

Mit schriftlicher Reservierungszusage auf Verkauf eines Bauplatzes und Übersendung von Kaufvertragsunterlagen hat/haben der/die Bewerber die Möglichkeit, die Reservierung durch Einzahlung einer Reservierungsgebühr von 500 € innerhalb von vier Wochen ab Mitteilung zu fixieren. Im Fall der Fixierung hat der Ankauf innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten ab Ende der Frist für die Fixierung zu erfolgen. Erfolgt der Ankauf nicht, verfällt die Bauplatzzusage und der Bauplatz wird an den im Ranking nächstfolgenden Bewerber angeboten und verkauft. In diesem Fall verbleibt die Reservierungsgebühr bei der Stadt Wertheim.

Die Punktvergabe für das Bewerbungsverfahren ist im nachfolgenden im Detail dargestellt:

Punktsystem für die Vergabe von Wohnbauplätzen

Die Vergabe erfolgt nach einem Ranking der Bewerber, das durch Berücksichtigung und Gewichtung von Punkten in den nachstehenden Bereichen festgestellt wird:

Bereich	Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Familienverhältnisse	10	7	70
Arbeitsverhältnisse	10	2	20
Wohnzeiten in Wertheim	10	4	40
Wohnzeiten in einer Ortschaft	10	3	30
Ehrenamtliche Tätigkeiten	10	4	40
Gesamt			200

Aus den Summen der Punkte jedes Bewerbers/Bewerberpaare ergibt sich die Reihenfolge, nach der die Bauplatzzuteilung erfolgt. Pro Bereich können maximal 10 Punkte erzielt werden.

Darstellung der Bepunktung im Einzelnen

1. Familienverhältnisse

Anzahl der Familienmitglieder	Punkte
1	2
2	4
3	6
4	8
5	9
über 5	10

angerechnet werden der Antragsteller, ein Lebenspartner des Antragstellers, minderjährige Kinder, Kinder in Ausbildung bis zum 25. Lebensjahr, Eltern der Antragsteller, soweit sie beabsichtigen, in das Gebäude mit einzuziehen.

2. Arbeitsverhältnisse

Arbeitsplatz in Wertheim	Punkte
Kein Arbeitsplatz oder bis zu 1 Jahr	1
bis 2 Jahre	2
bis 4 Jahre	3
bis 6 Jahre	4
bis 8 Jahre	5
bis 10 Jahre	6
bis 12 Jahre	7
bis 14 Jahre	8
bis 18 Jahre	9
über 18 Jahre	10

Dabei zählen bei jedem Bewerber jeweils ganze Monate

Punkte aus Arbeitszeiten von Paaren wird als Summe bewertet.

3. Wohnzeiten in Wertheim

bis 1 Jahr	1
bis 2 Jahre	2
bis 4 Jahre	3
bis 6 Jahre	4
bis 8 Jahre	5
bis 10 Jahre	6
bis 12 Jahre	7
bis 14 Jahre	8
bis 18 Jahre	9
über 18 Jahre	10

Dabei zählen bei jedem Bewerber jeweils ganze Monate

Punkte aus Wohnzeiten von Paaren wird als Summe bewertet.

Wohnzeiten anderer Familienmitglieder werden nicht bewertet.

4. Wohnzeiten in Ortschaften/Stadtteilen

bis 1 Jahr	1
bis 2 Jahre	2
bis 4 Jahre	3
bis 6 Jahre	4
bis 8 Jahre	5
bis 10 Jahre	6
bis 12 Jahre	7
bis 14 Jahre	8
bis 18 Jahre	9
über 18 Jahre	10

Dabei zählen bei jedem Bewerber jeweils ganze Monate.

Punkte aus Wohnzeiten von Paaren wird als Summe bewertet.

Wohnzeiten anderer Familienmitglieder werden nicht bewertet.

5. Ehrenamtliche Tätigkeit

Ehrenamtliche Tätigkeiten müssen mindestens 1 Jahr vor Eröffnung des Vergabeverfahrens bestanden haben und bedürfen einer Bescheinigung des jeweiligen Vereins-/Abteilungsvorstandes.

Aufwandsentschädigungen haben auf die Wertung ehrenamtlicher Tätigkeiten keine Auswirkung.

Punkte

Pro ehrenamtliche Tätigkeit 1 Punkte

ehrenamtliche Tätigkeit im Kinder- und Jugendbereich davon abweichend 2 Punkte

Ehrenamtliche Tätigkeit bei Blaulichtorganisationen

(z.B. Feuerwehr, DRK, Katastrophenschutz, vergleichbare) 3 Punkte

Soweit die Tätigkeit länger als fünf Jahre besteht, wird die jeweilige Punktzahl der Tätigkeit mit dem doppelten Wert angesetzt.

Punkte aus Tätigkeiten werden bei Paaren als Summe bewertet.