



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	24.02.2023	0720/23 - I/236 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.03.2023		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	13.03.2023		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Änderung der Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken vom 23.05.2019

Anlage/n:

Neufassung der Richtlinien

Beschluss:

Der Änderung der Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken vom 23.05.2019 wird in der als Anlage beigefügten Neufassung zugestimmt.

Wetzlar, den 24.02.2023

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Nach verschiedenen Diskussionen in den städtischen Gremien in Hinblick auf eine Anpassung der Vergaberichtlinien, insbesondere in Bezug auf

- weitere taugliche Wertungskriterien,
- veränderte Einkommensgrenzen und
- die maximale förderungswürdige Grundstücksgröße

wurde das Fachamt beauftragt, diese Anregungen aufzugreifen und eine Änderung der im Jahre 2019 beschlossenen Vergaberichtlinien herbeizuführen. Insbesondere war man der Ansicht, dass zum einen die Ausübung von ehrenamtlichen Tätigkeiten als weiteres Vergabekriterium berücksichtigt werden soll. Des Weiteren sollte die Ermäßigung auf den Grundstückskaufpreis bei Unterschreitung der festgelegten Einkommensgrenzen und die Grundstücksgröße für die in Frage kommenden Ermäßigungen geprüft und ggf. moderat erhöht werden. Vom Fachamt werden Ergänzungen hinsichtlich der Behandlung von Bewerbern, die bereits über Grundbesitz verfügen, vorgeschlagen.

Die Veränderungen bzw. Ergänzungen der Richtlinien sind in der als Anlage beigefügten Neufassung fett und kursiv dargestellt und werden wie folgt näher begründet:

Ziffer II.2.:

Eine unentgeltliche Übertragung des Grundeigentums an Familienangehörige ist nicht als Veräußerung an Dritte zu bewerten. Familienangehörige in diesem Sinne sind: der Verlobte, der Ehegatte, der Lebenspartner, die Eltern, die Kinder und deren Ehegatten sowie die Geschwister und deren Ehegatten und Kinder.

Bewerber, die Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohnhauses mit mehr als einer Wohneinheit sind, werden grundsätzlich bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Bewerbungen für das Baugebiet Schattenlänge wurden dem Fachamt mehrfach Bestrebungen der Bewerber mitgeteilt, ihr Wohnhaus auf die Kinder oder auf Geschwister übertragen zu wollen, damit sie selbst nicht mehr über Grundeigentum verfügen und somit in den Genuss des Erwerbs eines weiteren Baugrundstückes kommen können. Das Eigentum bliebe dabei aber im Kreise der Familie und ist nicht mit den Zielen der Vergaberichtlinien, dass vorrangig Familien ohne Grundeigentum ein Grundstück bei der Stadt kaufen können, vereinbar. Ein Verkauf einer Immobilie an entferntere Verwandte, wie z.B. an den Onkel, Cousin oder Großcousin sollte dagegen kein Ausschlusskriterium sein; das Verwandtschaftsverhältnis ließe sich in der Praxis auch schlecht überprüfen.

Des Weiteren liegen Kaufgesuche von Bewerbern vor, die bereits über Grundeigentum in Form von Mehrfamilienhäusern verfügen, in denen laut Ansicht der Eigentümer die Wohnungen im Zuschnitt zu klein wären und das Bewohnen des eigenen Gebäudes somit nicht zumutbar wäre, aber auch nicht verkauft werden soll. Diese Bewerber sollten ebenfalls von einer Erwerbsmöglichkeit ausgeschlossen werden, da vielfach durch Zusammenlegung von Wohneinheiten ausreichender Wohnraum für die Familie geschaffen werden kann.

Ziffer III.1.:

h) Ehrenamtliche Vorstandstätigkeit eines Bewerbers in einem gemeinnützig anerkannten Verein in Wetzlar seit mehr als 5 Jahren oder

ehrenamtliche aktive Tätigkeit eines Bewerbers in der Einsatzabteilung einer Hilfsorganisation oder Feuerwehr seit mehr als 5 Jahren oder

Ausbildungstätigkeiten mit Übungsleiterlizenz oder höherwertig eines Bewerbers in einem gemeinnützig anerkannten Verein oder Organisation in Wetzlar seit mehr als 5 Jahren

2 Punkte

oder

Ausbildungstätigkeiten mit Jugendleiterausbildung (Juleica) eines Bewerbers in einem gemeinnützig anerkannten Verein oder Organisation in Wetzlar seit mehr als 5 Jahren

1 Punkt

Der Nachweis ist spätestens vor Unterbreitung eines Kaufangebotes bezüglich eines städtischen Baugrundstücks durch Vorlage einer Bescheinigung des Vereins bzw. der Organisation zu erbringen.

Von Seiten der Politik wird der Wunsch geäußert, dass ehrenamtliche Tätigkeiten in Vereinen und insbesondere im sozialen Bereich und der Feuerwehr sowie Hilfsorganisationen bei der Vergabe von Baugrundstücken berücksichtigt und gefördert werden sollen. Auch von Seiten einiger Bewerber kamen Hinweise, dass sie sich sozial engagieren oder in der Einsatzabteilung der Feuerwehr tätig seien.

Durch die Vergabe von zusätzlich 2 Punkten wird die ehrenamtliche Tätigkeit, und zwar nur in einem Vorstandsamt eines gemeinnützig anerkannten Vereines in Wetzlar, die aktive Tätigkeit in einer Hilfsorganisation oder Feuerwehr sowie lizenzierte Übungsleiter, entsprechend gewürdigt und gefördert. Reine Vereins- oder Fördermitglieder werden dabei nicht berücksichtigt. Zudem werden Ausbildungstätigkeiten mit Jugendleiterausbildung (Juleica) aufgrund allgemein geringerer Qualifikationsanforderungen mit einem (1) Punkt berücksichtigt.

Die Voraussetzungen für die Anerkennung einer Gemeinnützigkeit sind in § 52 der Abgabenordnung aufgezählt und können bei der Auswertung der Bewerbungen zu Rate gezogen werden.

Der anrechenbare Zeitraum der Ausübung des Ehrenamtes wurde auf 5 Jahre festgelegt, um die Tätigkeiten entsprechend zu würdigen.

Ziffer V.:

Die Höhe der Einkommensgrenzen für die Ermäßigung des Kaufpreises wurden der neusten Veröffentlichung des Landes Hessen zum Stand 01.01.2023 angepasst. Die Ermäßigung wird pro Kind von 2.500,00 € auf **3.000,00 €** erhöht. Dabei werden maximal 2 Kinder berücksichtigt, was einer maximalen Ermäßigung von **6.000,00 €** bei einem Bauplatzerwerb entspricht. Damit wird auch dem derzeitigen Zins- und Preisanstieg sowie der Inflation Rechnung getragen.

Die Größe der Baugrundstücke, bis zu der die Ermäßigung in Anspruch genommen werden kann, wird bei 450 qm belassen, da in Zukunft vermehrt kleinere Grundstücke gebildet und angeboten werden sollen, damit bei dem allgemeinen Preisanstieg zumindest die Grunderwerbskosten in einem überschaubaren Rahmen bleiben.

Die in den Richtlinien genannten Einkommensgrenzen sollen zur jetzigen Zeit in ihrem Anwendungsverfahren nicht geändert werden, da diese nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz allgemeingültig anerkannt und festgelegt sind und eine gute Auswertungsmöglichkeit bedeuten. Vom Jahres-Bruttoverdienst werden jeweils 1000,00 € pro Arbeitnehmer an Werbungskosten und jeweils pauschal 10 % für Steuern, Beiträgen zur Kranken-/Pflegeversicherung und Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung abgezogen. Das so festgestellte bereinigte Einkommen wird unter Beachtung der Anzahl an Familienangehörigen ermittelt und alle 3 Jahre vom Gesetzgeber neu festgelegt. Bei einem 4-Personenhaushalt ist die angegebene (bereinigte) Einkommensgrenze von zur Zeit 65.147,00 € vergleichbar mit einem Brutto von rund 94.200,00 €, so dass zukünftig sicherlich einige Familien in den Genuss der Förderung kommen werden.

Diese Magistratsvorlage ersetzt die Vorlage vom 23.08.2022, DRU Nr. 0521/22 - I/178, die nach Beratung im Magistrat und in den Fraktionen in einigen Punkten ergänzt oder geändert wurde.