STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	02.04.2019	1300/19 - I/427

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.04.2019		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Neufassung der „Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken„

Anlage/n:

Entwurf der „Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken“
Gegenüberstellung Alt-Neu

Beschluss:

Der Neufassung der „Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken“ gemäß der anliegenden Entwurfsfassung wird zugestimmt.

Wetzlar, den 02.04.2019 gez. Semler

Begründung:

Die zur Zeit noch geltenden „Richtlinien für die Förderung des Erwerbs von Baugrundstücken und Eigenheimen durch Begünstigte“ wurden am 28.01.1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und in Bezug auf die Einführung einer prozentualen Ermäßigung auf den Kaufpreis im Falle der Unterschreitung bestimmter Einkommensgrenzen durch Stadtverordnetenbeschluss vom 28.09.2000 geringfügig geändert. Des Weiteren wurden die in Anrechnung zu bringenden Einkommensgrenzen den jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen des II. Wohnungsbaugesetzes bzw. des Wohnraumförderungsgesetzes regelmäßig angepasst.

Diese, vor rund 20 Jahren beschlossenen Richtlinien sind auch aufgrund der geänderten Zielsetzung nicht mehr zeitgemäß und teilweise mit dem Europarecht nicht mehr vereinbar. Außerdem waren Regelungen, insbesondere, dass Begünstigte über einem Alter von 45 Jahren nur dann berücksichtigt werden konnten, wenn zwei oder mehr Kinder zum Haushalt der Familie gehören, mit dem Diskriminierungsverbot unvereinbar. Auch die Tatsache, dass Bewerber ohne örtlichen Bezug zu Wetzlar aufgrund der festgelegten Punktewertung wesentlich schlechtere Chancen auf die Zuteilung eines Baugrundstückes hatten als Bewerber, die in Wetzlar wohnten oder zumindest die Arbeitsstätte hatten, glich einem „Einheimischenmodell“, für deren Anwendung die EU-Kommission wesentlich strengere Vergabeleitlinien festlegte, die nicht nur an Einkommens-, sondern auch an Vermögensobergrenzen und der Bedürftigkeit abzielen.

So wurde es als notwendig erachtet, vor dem Verkauf der Baugrundstücke im zukünftigen Baugebiet „Schattenlänge“, aber auch für die fernere Zukunft, die Vergabekriterien neu zu fassen, die dem geltenden Europarecht und den weiteren gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

Erläuterungen zu den neu gefassten Richtlinien:

Zu I. Ziel der Richtlinien
Das Ziel der Richtlinien besteht darin, den Verkauf von städtischen Baugrundstücken an bestimmte Personenkreise nach Maßgabe eines objektiven, transparenten und nachvollziehbaren Maßstabs unter Festlegung einer Rangfolge unter den Bewerbern vorzunehmen. Da die Anzahl an Bauplatzbewerbern die Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke (zumindest zur Zeit) bei Weitem übersteigt, muss eine nachvollziehbare Rangfolge festgelegt werden können, nach der die Grundstücke vergeben werden. Die Vergaberichtlinien können jedoch nicht mehr dem zuvor erklärten Ziel dienen, die Attraktivität des Wohnens in der Stadt Wetzlar zu erhöhen.

Zu II. Personenkreis
Zur Einhaltung des Diskriminierungsverbotes können nach den neuen Richtlinien grundsätzlich zunächst alle Bewerber bei der Vergabe berücksichtigt werden, die das zu errichtende Wohngebäude überwiegend selbst nutzen werden. Die Altersbeschränkung auf 45 Jahre als auch der Ausschluss von Alleinstehenden wurde herausgenommen. Lediglich Bewerber, die bereits Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind, das nicht veräußert werden soll, können nur mit den unter Punkt II. 2. formulierten Einschränkungen berücksichtigt werden. Bisher konnten Bewerbern keine Grundstücke angeboten werden, wenn sie z.B. im Wege einer vorweggenommenen Erbfolge hälftiger Teileigentümer des Elternhauses geworden sind, in dem vielleicht die Eltern oder Geschwister selbst noch wohnen.

Zu III. Vergabe der städtischen Baugrundstücke
Um eine objektive und nachvollziehbare Reihenfolge der zu berücksichtigenden Bewerbern zu erhalten, werden zur grundlegenden Wahrung des sozialen Gerechtigkeitsgedankens und Berücksichtigung der familiären Verhältnisse die eingegangenen Bewerbungen geprüft und anhand der neuen Tabelle die entsprechenden Punkte vergeben. Da aus grundsätzlichen als auch praktikablen Gründen kein sogenanntes „Einheimischenmodell“ entstehen soll, wurde die Differenz der Punkte von Bewerbern, die einen Ortsbezug zu Wetzlar haben, nur gering gehalten gegenüber den Bewerbern ohne Ortsbezug.

Falls zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl erreichen, wird vor Erteilung eines Kaufangebotes nun der zeitliche Eingang der Kaufbewerbung vordergründig berücksichtigt. Die in der Vergangenheit praktizierte Verfahrensweise, dass die Bewerber mit dem niedrigeren Einkommen Vorrang haben, hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt, da Einkommensnachweise, insbesondere am Jahresanfang, oft nicht so schnell verfügbar waren.

Zu V. Einkommensgrenzen
Nachdem die anhand der geltenden Richtlinien nach der erreichten Punktzahl gemäß Ziffer III gewährten Ermäßigungen wirtschaftlich für die Stadt Wetzlar oftmals nicht vertretbar waren, zielen die neuen Richtlinien auf eine auf höchstens 5.000,00 € gedeckelte Ermäßigung ab, wenn die für die Familie geltenden Einkommensgrenzen nicht überschritten werden und Kinder im Haushalt der Familie wohnen. Die Gewährung der Ermäßigung ist weiter beschränkt auf den Kauf kleinerer Grundstücke bis zur Größe von 450 qm, um einen gewissen Anreiz zum Kauf von kleineren Bauplätzen zu geben.

Um die Einkommensgrenzen objektiv und nachvollziehbar zu ermitteln, wird nach den neuen Richtlinien das bereinigte Einkommen im Sinne der §§ 5 – 7 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes in Ansatz gebracht. Damit wird die gleiche gesetzliche Grundlage angewandt wie z.B. für die Förderung des Wohnungsbaus, von Wohnungsbaumaßnahmen und der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Da die Einkommensgrenzen alle 3 Jahre neu festgelegt werden, werden die jeweils aktuellen Grenzen in einer Anlage zu den Vergaberichtlinien festgestellt, damit die Richtlinien bei Änderung der Einkommensgrenzen nicht neu beschlossen werden müssen. Die im Entwurf der neuen Vergaberichtlinien genannten Einkommensgrenzen sind seit dem Stichtag 01.01.2017 gültig und werden ggf. ab 2020 angepasst.