

Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken

Neu

I. Ziel der Richtlinien

Das Ziel der Richtlinien besteht darin, den Verkauf von städtischen Baugrundstücken an die unter Ziffer II. genannten Personenkreise/ Personen nach Maßgabe der unter Ziffer III. zugrunde zu legenden Wertung vorzunehmen.

Mit der Neufassung der städtischen Vergaberichtlinien soll ein objektiver und nachvollziehbarer Maßstab für die Aufstellung einer Rangfolge unter den Bewerbern geschaffen werden, um städtische Baugrundstücke nach objektiven und transparenten Kriterien zu vergeben, die mit dem Europarecht konform sind.

II. Personenkreis

1.

Der zu berücksichtigende Personenkreis umfasst unter Beachtung der weiteren Ausführungen Familien, Eheleute, eingetragene Lebenspartnerschaften, sonstige Lebensgemeinschaften, jeweils mit oder ohne Kinder, Alleinerziehende sowie Alleinstehende, die das zu errichtende Wohngebäude überwiegend selbst nutzen werden.

Kinder im Sinne der Richtlinien sind Kinder gemäß § 32 des Einkommensteuergesetzes.

2.

Grundsätzlich nicht berücksichtigt werden bei dem Verkauf von städtischen Baugrundstücken die Bewerber, die Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind, das nicht veräußert werden soll.

Richtlinien für die Förderung des Erwerbs von Baugrundstücken und Eigenheimen durch Begünstigte Alt

I. Ziel der Richtlinien

Die Stadt Wetzlar fördert den Erwerb von Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen sowie den Kauf von mit Eigenheimen bebauten Grundstücken, die sich im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden, durch den unter Ziffer II dieser Richtlinien bezeichneten Kreis der Begünstigten.

Diese Förderung soll gleichzeitig die Attraktivität des Wohnens in der Stadt Wetzlar erhöhen und darüber hinaus der Abwanderung der Wohnbevölkerung aus Wetzlar entgegenwirken oder einen Anreiz für den Zuzug nach Wetzlar bieten. Die Förderung erfolgt auch in Ergänzung bereits bestehender familien-politischer Maßnahmen.

Die Förderung erstreckt sich im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Liegenschaften auf die vorrangige Berücksichtigung bei der Vergabe von Bauplätzen und den Verkauf städtischer Hausgrundstücke mit dem Ziel der Eigennutzung. Die Förderung ist eine freiwillige Leistung der Stadt Wetzlar, auf die kein Rechtsanspruch besteht.

II. Kreis der Begünstigten

Der Kreis der Begünstigten umfasst Eheleute, Familien und sonstige Lebens-gemeinschaften sowie Alleinerziehende mit Kindern. Dabei gelten folgende Einschränkungen:

1. Die Partner dürfen das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, es sei denn, es gehören zwei Kinder und mehr zum Haushalt dieser Gemeinschaft. Kinder im Sinne dieser Richtlinien sind Kinder gemäß § 32 des Einkommensteuergesetzes
2. Sind Partner nicht miteinander verheiratet, so werden sie nur gefördert, wenn ein gemeinsamer Haushalt besteht und gemeinschaftliches Grund-eigentum erworben werden soll.

Eine Berücksichtigung ist jedoch möglich, wenn dem Bewerber das Bewohnen des eigenen Gebäudes nicht möglich oder nicht zumutbar ist und das Eigentum verkauft und der Verkaufserlös als Eigenkapital in die Finanzierung des Neubauvorhabens eingebracht wird.

Außerdem ist eine Berücksichtigung möglich, wenn lediglich Teileigentum zu 50 % oder weniger besteht, das weder bezogen noch veräußert oder bebaut werden kann.

Im Weiteren können Bewerber berücksichtigt werden, die Inhaber von Wohneigentum sind, über das sie nicht verfügen bzw. selbst nicht nutzen können (z. B. durch vorweggenommene Erbfolge, Nießbrauchsrecht der Eltern und dergl.) und ein Verkauf nicht möglich ist oder eine unbillige Härte bedeuten würde.

III. Vergabe der städtischen Baugrundstücke

1.
Die Reihenfolge der Bewerber bei der Vergabe der zur Verfügung stehenden städtischen Baugrundstücke wird unter Berücksichtigung ihrer besonderen familiären Verhältnisse nach einer Punktetabelle bestimmt:

Dabei wird folgende Wertung zugrunde gelegt:

3. Für Alleinerziehende gilt nicht die Verpflichtung zur Begründung gemeinschaftlichen Eigentums.

4. Gehört zu einer Lebensgemeinschaft eine Person mit einer dauernd vorhandenen Schwerbehinderung von mindestens 50 % MdE, so ist die Förderung ohne die Einschränkungen der Ziffer II Nr. 1 - 3 möglich.

5. Nicht berücksichtigt werden beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken:

- Begünstigte, die Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind.

Eine Förderung ist jedoch möglich, wenn einem Begünstigten das Bewohnen des eigenen Gebäudes (der eigenen Wohnung) oder die Bebauung des eigenen Grundstückes nicht oder nicht mehr zumutbar ist und das Eigentum verkauft und der Verkaufserlös als Eigenkapital in die Finanzierung des neuen Vorhabens eingebracht wird.

Dabei ist das Eigentum zunächst der Stadt Wetzlar zum Kauf anzubieten. Außerdem ist eine Förderung dann möglich, wenn lediglich Teileigentum zu weniger als 50 % besteht, das weder bezogen noch veräußert oder bebaut werden kann.

III. Vergabe der städtischen Bauplätze

1.
Die Reihenfolge der Bewerber bei der Vergabe der zur Verfügung stehenden städtischen Bauplätze wird unter Berücksichtigung ihrer besonderen familiären Verhältnisse nach einer Punktetabelle bestimmt:

Dabei wird folgende Wertung zugrunde gelegt:

a) Bewerber gemäß Ziffer II	ohne Kinder	2 Punkte
	mit einem Kind	4 Punkte
	mit zwei Kindern	6 Punkte
	für jedes weitere Kind	1 Punkt
	Alleinstehende	1 Punkt

b) Bewerber oder deren Familienangehörige mit Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 50, zusätzlich je 1 Punkt

c) Hauptwohnung und Arbeitsstätte in Wetzlar 6 Punkte

d) Arbeitsstätte in Wetzlar ohne 1. Wohnsitz 5 Punkte

e) Hauptwohnung in Wetzlar / Arbeitsstätte außerhalb 5 Punkte

f) Hauptwohnung und Arbeitsstätte außerhalb 4 Punkte

g) Wartezeiten:
gerechnet ab dem Datum der Kaufbewerbung, pro Jahr 1 Punkt

2.
Treffen auf die Bewerber mehrere Voraussetzungen zu, findet eine Addition der Punkte statt.
Die Punkte nach Ziffer III. werden bei den Bewerbern gemäß Ziffer II. Absatz 1 nur einmal mit der höchst erreichbaren Punktzahl berücksichtigt.
Bei gleicher Punktzahl ist der zeitliche Eingang der Kaufbewerbung beim Anbieten der Grundstücke maßgeblich.

3.
In besonderen Fällen kann von den Richtlinien abgewichen werden; Einzelfallentscheidungen sind grundsätzlich möglich und durch die zuständigen städtischen Gremien herbeizuführen.

IV. Verzeichnis der Kaufbewerber

Der Magistrat der Stadt Wetzlar erstellt ein Verzeichnis über die Reihenfolge der Kaufbewerber, nach der die zum Verkauf zur

a) Lebensgemeinschaften	ohne Kinder	2 Punkte
(bis 45 Jahre)	mit einem Kind	4 Punkte
	mit zwei oder mehr Kindern	6 Punkte

b) Lebensgemeinschaften mit zwei oder mehr Kindern (über 45 Jahre) 5 Punkte

c) Lebensgemeinschaften mit den Voraussetzungen nach Ziffer II.4. 5 Punkte

d) bisherige Hauptwohnung in Wetzlar und Arbeitsstätte außerhalb (mehr als 2 Jahre ununterbrochen) 5 Punkte

e) derzeitige Arbeitsstätte in Wetzlar ohne 1. Wohnsitz in Wetzlar 3 Punkte

f) bisherige Hauptwohnung und Arbeitsstätte in Wetzlar 6 Punkte

g) Wartezeiten: 1 Jahr 1 Punkt
für jedes weitere Jahr 1 Punkt

2.
Treffen mehrere Voraussetzungen zu, findet eine Addition der Punkte statt. Bei gleicher Punktzahl hat der Bewerber mit geringerem Einkommen (Berechnung gemäß Ziffer VII) bei der Vergabe Vorrang.

Die Punkte nach III. 1. d – g werden bei einer Mehrzahl von Antragstellern nur einmal mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

3.
In Einzelfällen kann von diesen Richtlinien abgewichen werden, wenn hierfür wichtige Gründe vorliegen, vor allem, wenn dadurch im erheblichen Umfang Arbeitsplätze in Wetzlar gesichert oder geschaffen werden können

IV. Verzeichnis der Baugrundstücke

Der Magistrat der Stadt Wetzlar führt ein Verzeichnis über die Reihenfolge, nach der die zum Verkauf anstehenden

Verfügung stehenden Baugrundstücke den Kaufbewerbern angeboten werden.

V. Einkommensgrenzen

Bewerber, deren gemeinsames, bereinigtes Jahreseinkommen im Sinne der §§ 5 – 7 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) unterhalb der in der Anlage aufgeführten Einkommensgrenzen liegt, erhalten eine Ermäßigung auf den Kaufpreis

- pro Kind in Höhe von 2.500,00 €
- max. jedoch in Höhe von 5.000,00 €

Die Ermäßigung des Kaufpreises wird nur gewährt für Baugrundstücke mit einer Größe von maximal 450 qm.

Einkommensgrenzen für die Ermäßigung sind die jeweils aktuell maßgeblichen Grenzen des § 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes. Zur Ermittlung der Einkommensgrenze werden vom Brutto-Jahreseinkommen pauschale Werbungskosten von jeweils 1000,00 € pro Arbeitnehmer und gemäß § 7 Abs. 2 HWoFG jeweils pauschal 10 % für die Leistung von Steuern vom Einkommen, Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung abgezogen (= bereinigtes Einkommen)

Im Weiteren werden bei der Ermittlung des Einkommens folgende Beträge zusätzlich abgesetzt:

Baugrundstücke, für die Bewerber ihr Interesse bekundet haben, den Bewerbern angeboten werden; es sei denn, öffentliches Interesse steht dem entgegen.

V. Einräumung von Erbbaurecht

Die Richtlinien gelten auch bei Einräumung von Erbbaurechten für städtische Grundstücke.

VI. Verkauf der städtischen Hausgrundstücke

Beim Verkauf städtischer Hausgrundstücke sind diese dem/den jeweiligen Mieter/n zum Kauf anzubieten. Sind die Mieter nicht bereit oder imstande, das Haus zu erwerben, erfolgt der Verkauf nach Ziffer III dieser Richtlinien.

VII. Einkommensgrenzen bezogen auf das Brutto-Jahreseinkommen

1. Für Begünstigte, deren gemeinsames Brutto-Jahreseinkommen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegt, ermäßigt sich der von der Stadtverordnetenversammlung für das jeweilige Baugebiet festgelegte Verkaufspreis (Wert des Rohbaulandes ohne Erschließungskosten) pro Punkt nach Ziffer III der Richtlinien um jeweils 1 %. Einkommensgrenzen für die Förderung sind die Grenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit § 88 a II. Wohnungsbaugesetz, jeweils erhöht um 35 %. Ein Abzug gemäß § 23 Wohnraumförderungsgesetz findet nicht statt.

Für junge Ehepaare, die das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und für Alleinerziehende erhöht sich die Einkommensgrenze um 6.400,00 €

Für Schwerbehinderte erhöht sich die Einkommensgrenze

ab 50 % bis 79 % MdE um	3.360,00 €
ab 80 % MdE um	7.200,00 €

2. Die prozentuale Ermäßigung nach Ziffer 1. gilt bei der Einräumung von Erbbaurechten entsprechend bei der Festsetzung des Erbbauzinses.

- Für Schwerbehinderte ab einem Grad der Behinderung von mindestens 50 gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 HWoFG 4.000,00 €
- Für junge Ehepaare oder Lebenspartnerschaften, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum fünften Jahr nach der Eheschließung oder Begründung der Lebenspartnerschaft gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 HWoFG 4.000,00 €

Die Ermäßigung des Kaufpreises stellt eine freiwillige Leistung der Stadt Wetzlar dar; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Die Einkommensgrenzen gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 2 HWoFG (bereinigtes Einkommen) können sich gemäß § 5 Absatz 4 HWoFG alle 3 Jahre, jeweils zum 1. Januar eines Jahres, verringern oder erhöhen. Die Grenzen, die aus der Anlage zu den Vergaberichtlinien ersichtlich sind, werden jeweils zu gegebener Zeit dem neusten Stand angepasst.

VI. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tage nach ihrer Verabschiedung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar amin Kraft.

VIII. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tage nach ihrer Verabschiedung in der Stadtverordnetenversammlung in Kraft (28.01.1999, Änderung 28.09.2000)

Anlage

Einkommengrenzen zum Stichtag 01.01.2017

Einkommengrenzen gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 2 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz
(bereinigtes Einkommen)

1-Personenhaushalt	23.626,00 €
2-Personenhaushalt	39.735,00 €
3-Personenhaushalt	48.440,00 €
4-Personenhaushalt	57.145,00 €
5-Personenhaushalt	65.850,00 €
6-Personenhaushalt	74.555,00 €

Die Einkommengrenzen erhöhen oder verringern sich gemäß § 5 Absatz 4 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes alle 3 Jahre, jeweils zum 1. Januar eines Jahres, gemäß Bekanntmachung des zuständigen Ministeriums des Landes Hessen

Anlage

Derzeitige Einkommengrenzen gemäß II. Wohnungsbaugesetz i.V.m. § 9, Absatz 2 der Durchführungsverordnung zum (dt.) Wohnraumförderungsgesetz
(Brutto-Einkommen)

2-Personenhaushalt	49.950,00 €
3-Personenhaushalt	60.952,50 €
4-Personenhaushalt	71.955,00 €
5-Personenhaushalt	82.957,50 €
6-Personenhaushalt	93.960,00 €