



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	23.08.2022	0521/22 - I/178 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.09.2022		
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 07.09.2022

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 eigentumsrechtliche Übertragung/Überschreibung des Grundbesitzes an Familienangehörige (Eltern, Großeltern, Kinder, Geschwister, Neffen, Nichten oder dergleichen) ist nicht als Verkauf an Dritte zu bewerten.

Bewerber, die Eigentümer 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. 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.

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 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 Rettungsdiensten bei der Vergabe von Baugrundstücken berücksichtigt und gefördert werden soll. Auch von Seiten einiger Bewerber kamen Hinweise, dass sie sich sozial engagieren oder in der Einsatzabteilung der Feuerwehr tätig sind.

Durch die Vergabe eines zusätzlichen Punktes 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.

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 Ermäßigung des Kaufpreises 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 €** entspricht. Damit wird auch dem derzeitigen Preisanstieg und 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 nicht geändert werden, da diese nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz allgemeingültig anerkannt und festgelegt sind und eine gute Auswertungsmöglichkeit bedeuten. Vom Jahres-Bruttoverdienst werden jeweils 1.000,00 € 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 Einkommensgrenze von zur Zeit 58.638,00 € vergleichbar mit einem Brutto von rund 86.000,00 €, so dass sicherlich einige Familien in den Genuss der Förderung

kommen werden.