



Gemeinde Hirrlingen
Landkreis Tübingen

Richtlinien über die Vergabe und Verkauf gemeindeeigener Grundstücke

Die Abgabe von gemeindlichen Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde Hirrlingen. Bauland steht in Hirrlingen nicht unbegrenzt zur Verfügung. Eine Regelung bei der Vergabe von Bauplätzen ist daher nötig, auch mit Rücksicht auf die Infrastruktur in der Gemeinde Hirrlingen. Die nachstehenden Richtlinie und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch begründet wird.

Sie umfasst Bauplätze in bestehenden und zukünftigen Baugebieten in Hirrlingen.

1) Verkauf von Baugrundstücken

Die Gemeinde Hirrlingen verkauft Baugrundstücke sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressierte. An auswärtige Bauplatzinteressenten werden pro Kalenderjahr max. 3 Bauplätze verkauft.

Grundsätzlich werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Gemeindeboten und auf der Internetseite der Gemeinde ausgeschrieben und an Bewerber verkauft. Der Gemeinderat beschließt über die Einzelvergaben in der Regel in der jeweils nächsten Sitzung, wenn der entsprechende Kaufantrag min. 2 Wochen vor der Sitzung eingegangen ist. (Gibt es mehrere Einzelbewerber für einen Bauplatz entscheidet das Punktesystem, bei gleicher Punktzahl der zeitliche Eingang der Vormerkung als Bauplatzinteressenten).

Einheimische Interessenten auf Wartelisten werden in chronologischer Reihenfolge ihrer Interessenbekundung zur Bewerbung auf einen Wunschbauplatzes (evtl. mit Alternativen) vor neuen Bewerbern eingeladen (erste Vergaberunde).

Stehen nach der ersten „Vergaberunde“ noch Grundstücke zur Verfügung, werden auswärtige Interessenten in chronologischer Reihenfolge ihrer Interessenbekundung zur Bewerbung auf einen Wunschbauplatzes (evtl. mit Alternativen) vor neuen Bewerbern eingeladen (zweite Vergaberunde).

Sofern danach noch Grundstücke zur Verfügung stehen, können sich Interessenten auch laufend oder direkt auf diese Grundstücke bewerben.

2) Kaufpreis

Als Kaufpreis gilt der jeweils vom Gemeinderat beschlossene Betrag, aktuell:

- für einheimische Erwerber, voll erschlossen	160,-- €/m ²
- für auswärtige Erwerber, voll erschlossen	175,-- €/m ²

Von diesem Kaufpreis wird für jedes Kind unter 18 Jahren, das im Haushalt des Erwerbers wohnt und das kindergeldberechtigt ist bzw. das ein Jahr nach Bauplatzerwerb geboren wird, ein Abschlag von 1.000,-- € gewährt.

Optionen auf Grundstücke werden nicht vergeben.

3) Bewerberkreis

Um einen gemeindeeigenen Bauplatz kann sich bewerben:

1. wer das 18. Lebensjahr vollendet hat,
2. den Bauplatz mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut und
3. wer nicht bereits Eigentümer eines Wohnbauplatzes ist oder war (bebaut oder unbebaut).

Pro Ehepaar, eingetragene Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft*, lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft* oder Alleinerziehendem kann nur eine Bauplatzbewerbung abgegeben werden.

Bei sämtlichen Bewerbern ist zu prüfen, ob Tauschmöglichkeiten vorliegen. Sind der Antragsteller, sein Partner oder deren Eltern im Besitz von Grundstücken, die im entwicklungsrelevanten Bereich liegen, hat der Antragsteller auf das Tauschbegehren der Gemeinde einzugehen, soweit ihm dies zuzumuten ist. Über Tauschangebote entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

4) Bewerbung / Kaufantrag

Der jeweilige Vordruck befindet sich auf der Internetseite der Gemeinde, Rubrik „Bürgerinfo / Bauplätze“. Er ist auch bei der Gemeindeverwaltung erhältlich.

Der ausgefüllte und unterschriebene Kaufantragsbogen ist im Rathaus abzugeben. Eine Eingangsbestätigung wird nicht erteilt.

5) Rangfolge

Die zum Verkauf stehenden Baugrundstücke der Gemeinde werden an Kaufbewerber nach folgender Rangfolge vergeben bzw. verkauft:

1. Bewerber mit Grundstückstauschmöglichkeit nach Nr. 3) dieser Richtlinie
2. Einheimischer Bewerber
3. Familien mit Kindern
4. Sonstige Bewerber

Als einheimisch gilt:

- a. wer seinen Hauptwohnsitz, Betrieb oder Arbeitsplatz seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde Hirrlingen hat,
oder
- b. aus Hirrlingen stammt, mindestens 10 Jahre in Hirrlingen mit Hauptwohnsitz gewohnt hat und lediglich aus beruflichen oder persönlichen Gründen seinen Wohnsitz vorübergehend aus Hirrlingen verlegt hat,
oder
- c. als auswärtiger Interessent mit einer als einheimisch geltenden Person in gerader Linie im ersten Grad verwandt ist.

6) Vergabekriterien

Um unter mehreren Bewerbern für einen Bauplatz eine gewisse Reihenfolge zu erhalten, werden Vergabekriterien mit einem Punktekatalog aufgestellt:

Bindung an die Gemeinde

- | | | |
|----|---|-----------|
| a) | Wohnort seit min. 5 Jahren in der Gemeinde | 20 Punkte |
| b) | aus Hirrlingen stammend, mindestens 10 Jahre in Hirrlingen mit Hauptwohnsitz gewohnt hat und lediglich aus beruflichen oder persönlichen Gründen seinen Wohnsitz vorübergehend aus Hirrlingen verlegt | 15 Punkte |
| c) | Arbeitsplatz in der Gemeinde (ohne Mini-Job o.ä.) | 10 Punkte |
| d) | eigener Betrieb in der Gemeinde (Betriebsinhaber) | 15 Punkte |

Familienstand:

- | | | |
|----|---|----------|
| a) | verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft, lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder Alleinerziehendem | 3 Punkte |
| b) | pro nicht volljähriges Kind mit Hauptwohnsitz beim Bewerber | 5 Punkte |

sonstiges:

- | | | |
|----|--|-----------|
| a) | Grundstückstauschmöglichkeit nach Nr.3 dieser Richtlinie | 30 Punkte |
| b) | pro jedem vollen Monat Wartezeit auf der Bauplatzinteressentenliste (dieses Kriterium gilt nur für das Baugebiet Bibis 4.BA) | 1 Punkt |

7) Schuldrechtliche Verpflichtungen / Bauverpflichtungen

I) Einheimische Bewerber

- (a) Der einheimische Käufer muss der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht einräumen, soweit er nicht innerhalb von 5 Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohnhauses bzw. mit einer gewerblichen Nutzung begonnen hat und im Falle der Erstellung von Gebäuden dieses nicht innerhalb von 7 Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages bezugsfertig erstellt hat.
Wiederkaufspreis ist der Kaufpreis im Vertrag ohne Zinsvergütung. Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers aus dem Wiederkaufsrecht muss der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligen.
- (b) Der Erwerber eines Gemeindebauplatzes darf Gebäude, Gebäudeteile und Grundstücksteile auf die Dauer von 10 Jahren nach Kauf nicht weiterveräußern. Bei Nichteinhaltung dieser Auflage ist ein Aufpreis auf den Kaufpreis zu entrichten, der dem Unterschiedsbetrag zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem Verkehrswert entspricht. Dieser Betrag liegt bei derzeit 40,-- €/m².
- (c) Die Abgabe eines Bauplatzes an Bewerber, die selbst oder deren Ehegatte/Ehegattin bereits einen eigenen Bauplatz haben ist grundsätzlich nicht bzw. nur im Tausch möglich. Die Regelung für Ehegatten gilt auch für eheähnliche Lebensgemeinschaften.

II) Auswärtige Bewerber

- (a) Der auswärtige Käufer muss der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht einräumen, soweit er nicht innerhalb von 2 Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohnhauses bzw. mit einer gewerblichen Nutzung begonnen hat und im Falle der Erstellung von Gebäuden dieses nicht innerhalb von 4 Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages bezugsfertig erstellt hat.
Wiederkaufspreis ist der Kaufpreis im Vertrag ohne Zinsvergütung. Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers aus dem Wiederkaufsrecht muss der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligen.
- (b) Der Erwerber eines Gemeindebauplatzes darf Gebäude, Gebäudeteile und Grundstücksteile auf die Dauer von 10 Jahren nach Kauf nicht weiterveräußern. Bei Nichteinhaltung dieser Auflage ist ein Aufpreis auf den Kaufpreis zu entrichten, der dem Unterschiedsbetrag zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem Verkehrswert entspricht. Dieser Betrag liegt bei derzeit 40,-- €/m².
- (c) Die Abgabe eines Bauplatzes an Bewerber, die selbst oder deren Ehegatte/Ehegattin bereits einen eigenen Bauplatz haben ist grundsätzlich nicht bzw. nur im Tausch möglich. Die Regelung für Ehegatten gilt auch für eheähnliche Lebensgemeinschaften.
- (d) Der auswärtige Erwerber hat die Finanzierung für den Bauplatz und ein zu erstellendes Wohngebäude nachzuweisen.

III) gewerbliche Grundstücke

Für den Fall, dass ein von der Gemeinde erworbenes Gewerbegebietsgrundstück eine Wohnbebauung erfährt, wird ein Aufpreis auf den Kaufpreis fällig. Es ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Gewerbebauplatzpreis und dem Wohnbauplatzpreis jeweils ohne Erschließungskosten nachzuentrichten. Dieser Unterschiedsbetrag beträgt zurzeit 60 EUR/m² und wird bei Nutzungsänderungen nicht mehr zurückbezahlt.

Die Nachforderung beschränkt sich

- wenn ein separates Wohnhaus errichtet wird:
auf die unter Ansatz einer Grundflächenzahl von 0,3 auf die nach dem Baugesuch geplante Wohnfläche sich ergebende Grundfläche
- wenn eine Wohnung an den gewerblichen Bauteil angebaut wird:
auf die unter Ansatz einer Grundflächenzahl von 0,4 auf die nach dem Baugesuch geplante Wohnfläche sich ergebende Grundfläche
- wenn eine Wohnung im Betriebsgebäude integriert wird:
auf die unter Ansatz einer Grundflächenzahl von 0,7 auf die nach dem Baugesuch geplante Wohnfläche sich ergebende Grundfläche.

8) Anpassung Kaufpreis

Der Marktpreis ist zu beobachten, gegebenenfalls ist der Gemeinderat über gravierende Veränderungen zu unterrichten, damit der Verkaufspreis angepasst werden kann.

9) Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in besonders gelagerten Fällen und in Fällen offensichtlich zu erwartenden Missbrauchs im Einzelfall Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Richtlinien zulassen.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Baugrundstücks besteht insoweit nicht.

10) Inkrafttreten

Diese Bestimmung lösen die Richtlinien vom 16.12.2008 mit sofortiger Wirkung ab.

*) gem. § 7 Abs. 3a SGB II: Auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft, die so eng ist, dass von den Partnern ein gegenseitiges Einstehen in Notfällen erwarten lässt. Ein wechselseitiger Wille, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, wird vermutet, wenn Partner

1. länger als ein Jahr zusammenleben,
2. mit einem gemeinsamen Kind zusammenleben,
3. Kinder oder Angehörige im Haushalt versorgen oder
4. befugt sind, über Einkommen oder Vermögen des anderen zu verfügen.

Hirrlingen, den 14.12.2016

gez.

Christoph Wild

Bürgermeister