

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Finanz- und Wirtschaftsausschusses	05. DEZ. 2019	16
	des Hauptausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

Bezahlbarer Wohnraum;

hier: Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Bereich des B-Planes Nr. 94 - Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße, im Gebiet der Stadt Heiligenhafen - (Einheimischenmodell Heiligenhafen)

A) SACHVERHALT

Da im Gebiet der Stadt Heiligenhafen eine große Nachfrage nach Wohnraum herrscht, wurde die Verwaltung durch die Stadtvertretung beauftragt, Möglichkeiten zu prüfen und zu erarbeiten, die Baugrundstücke im Bereich des B-Planes Nr. 94 im Rahmen eines sogenannten „Einheimischenmodells“ zu vergeben. Zur Erarbeitung der Kriterien wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus den jeweiligen Fraktionsvorsitzenden und den Leitungen der Fachbereiche 2, 3 und 4 der Stadt Heiligenhafen gebildet. In einem ersten Besprechungstermin am 21.10.2019 wurde grundsätzlich über die verschiedenen Vergabemodelle und Kriterien diskutiert. Ein erster Vorentwurf wurde den jeweiligen Fraktionen am 01.11.2019 zur Verfügung gestellt. Am 12.11.2019 wurde der verwaltungsseitig vorgelegte Entwurf gemeinsam mit den Vorsitzenden der Mehrheit der Fraktionen abgestimmt. Im Einzelnen enthält das Einheimischenmodell Regelungen zu folgenden Punkten:

I. Antragsberechtigung

Es wurde ein Kriterienkatalog festgelegt, der zum einen Einkommens- und Vermögensobergrenzen sowie Ausschlussgründe für die Antragsberechtigung beinhaltet.

II. Punktekatalog

Bei der Punktevergabe werden herangezogen: Anzahl und Lebensalter der Kinder, Pflegebedürftigkeit, Grad der Behinderung, Einkommen, Ortsansässigkeit, Ehrenamt sowie Berufstätigkeit in Heiligenhafen.

III. Verkaufsbedingungen

Die Verkaufsbedingungen enthalten Regelungen zur Bauverpflichtung, Nutzung des Grundstücks, Wiederkaufsrecht, Zuwendungswert und Vertragsverletzungen, Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten, dingliche Sicherung und Annahme des zugeteilten Baugrundstücks.

IV. Verkaufspreis

Es wurde sich im Rahmen der Abstimmungsgespräche darauf verständigt, den in Frage kommenden Personen einkommensabhängig einen Abschlag bis zu 25 % des Verkaufspreises einzuräumen.

V. Schlussbestimmungen

Die Reihenfolge der Antragsteller und Antragstellerinnen wird vom FD 31 Kämmerei unter Zugrundelegung der Kriterien ermittelt. Die Entscheidung über die endgültige Vergabe der Baugrundstücke wird dem Hauptausschuss übertragen.

B) STELLUNGNAHME

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, die im Entwurf beigefügte Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 - Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße im Gebiet der Stadt Heiligenhafen - (Einheimischenmodell Heiligenhafen) zu beschließen, um der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnraum bzw. Baugrundstücken entgegen zu wirken.

Für die Personen, die ihr Interesse an einem Baugrundstück im Bereich des B-Planes Nr. 94 bekundet haben und in der im FD 31 Kämmerei geführten Bewerberliste aufgeführt sind, wird empfohlen, eine Informationsveranstaltung im I. Quartal 2020 durchzuführen. In dieser Veranstaltung werden sowohl die Festsetzungen des B-Planes als auch die Richtlinien erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Bei einem Bodenrichtwert von 120,00 € pro Quadratmeter voll erschlossenem baureifen Land, der lt. Gutachterausschuss für Grundstücke im Bereich des B-Planes Nr. 94 anzuwenden ist, beträgt der maximale Abschlag 30,00 € pro Quadratmeter.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die im Entwurf vorgelegte Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 – Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße im Gebiet der Stadt Heiligenhafen – (Einheimischenmodell Heiligenhafen) wird zugestimmt.

Dem Hauptausschuss wird die Entscheidung zur Vergabe der Bauplätze auf Grundlage der anhand der Kriterien ermittelten Reihenfolge der Antragsteller/Antragstellerinnen übertragen.

Die Interessenten, die in der im FD 31 Kämmerei geführten Bewerberliste registriert sind, werden im I. Quartal 2020 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen.

In Vertretung:



(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	Zoo
Amtsleiterin / Amtsleiter	Sung
Büroleitender Beamter	Zim

Entwurf

Richtlinien

für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 - Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße, im Gebiet der Stadt Heiligenhafen - (Einheimischenmodell Heiligenhafen)

Vorbemerkung

In der Stadt Heiligenhafen herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise möchte die Stadt Heiligenhafen aus sozialen Gründen vergünstigte Grundstücke für die Bevölkerung im Bereich des B-Plans 94 zur Verfügung stellen. Damit soll insbesondere ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohngrundstücke verhindert bzw. eingeschränkt werden. Ohne das Einheimischenmodell wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach den Kriterien Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter sowie Ortsansässigkeit. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2019 die Vergabekriterien für den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung beschlossen. Die Vergabe erfolgt entsprechend den nachstehenden Richtlinien:

I. Antragsberechtigung:

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 72.000 € im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung nicht überschritten worden sein. Die Einkommensgrenze erhöht sich um 7.000 € für jedes zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers/der Antragstellerin lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers/der Antragstellerin, seines/seiner künftig im Gebäude wohnenden Partners/Partnerin sowie aller übrigen Volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller/der Antragstellerin oder Partner/Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte des Betrages – also 36.000 € - (ggf. zzgl. von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem 3-Jahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei

Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inklusive der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

- b) Der Antragsteller/Die Antragstellerin und dessen Partner/Partnerin sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers/der Antragstellerin lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken, Wohnungen) sein.
- c) Das gesamte Vermögen (= dingliches Wohnrecht, Erbpacht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Antragstellers/der Antragstellerin und des Partners/der Partnerin sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers/der Antragstellerin lebenden Kinder darf bei der Antragstellung insgesamt den Grundstückswert der im Einheimischenmodell veräußerten Fläche - höchstens 100.000 € und bei allein lebenden Einzelpersonen 65.000 € - nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen zum Stichtag (01.01. des Antragsjahres), die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Grundstückskaufs mittels einer entsprechenden Bestätigung ist zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktecatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Antragsteller/Antragstellerinnen bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höchsten Punktezahl sich vor dem Antragsteller/der Antragstellerin mit der niedrigeren Punktezahl ein Grundstück aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Unabhängig davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I. erfüllt haben.

1. Punktecatalog

1.1 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers/der Antragstellerin leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden:

bis 10 Jahre je Kind	60 Punkte
bis 18 Jahre je Kind	35 Punkte
ab 18 Jahre je Kind	10 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Antragstellers/der Antragstellerin oder der mit ihm/ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Antragsteller/Antragstellerinnen, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige Personen mit eigenem Hauptwohnsitz in der Stadt Heiligenhafen pflegen zum Zeitpunkt der Antragstellung

Pflegegrad 1 und 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	35 Punkte
Pflegegrad 5	50 Punkte

Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen

Grad der Behinderung 70 %	15 Punkte
Grad der Behinderung 80 %	25 Punkte
Grad der Behinderung 90 %	35 Punkte
Grad der Behinderung 100 %	50 Punkte

1.3 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte lt. Steuerbescheid) des Haushalts des Antragstellers/der Antragstellerin im Durchschnitt der letzten 3 Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte lt. Steuerbescheid siehe oben Ziffer I.) zum Zeitpunkt der Antragstellung

Paare und Familien bis 32.000 €	50 Punkte
Paare und Familien bis 42.000 €	40 Punkte
Paare und Familien bis 52.000 €	30 Punkte
Paare und Familien bis 62.000 €	20 Punkte
Paare und Familien bis 72.000 €	10 Punkte
Alleinstehend bis 21.000 €	40 Punkte
Alleinstehend bis 26.000 €	30 Punkte
Alleinstehend bis 31.000 €	20 Punkte
Alleinstehend bis 36.000 €	10 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers/der Antragstellerin lt. Einwohnermeldedaten zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Stadt Heiligenhafen

1 Jahr	20 Punkte
2 Jahre	40 Punkte
3 Jahre	60 Punkte
4 Jahre	80 Punkte
5 Jahre	100 Punkte

1.5 Ehrenamt

Freiwillige Tätigkeiten des Antragstellers/der Antragstellerin in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche, Politik in der Stadt Heiligenhafen seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden pro Jahr (Nachweis durch Bescheinigung der Organisation) 10 Punkte

1.6 Hauptberuf in Heiligenhafen

für den Antragsteller/die Antragstellerin je volles Jahr 5 Punkte
seine Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner/-in je volles Jahr 5 Punkte
(max. zusammen 25 Punkte)

2. Die Grundstücke werden an die Antragsteller/Antragstellerin mit den höchsten Punktzahlen vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer/die Käuferin hat sich gegenüber der Stadt Heiligenhafen zu verpflichten, mit der Bebauung des Grundstücks spätestens nach zwei Jahren ab Beurkundungsdatum zu beginnen. Innerhalb von vier Jahren ab Beurkundungsdatum des Kaufvertrages muss das Wohnhaus bezugsfertig sein. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann wenn die Bebauung bei Doppelhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

Kommt der Käufer/die Käuferin dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Verkäuferin, unabhängig von den Regelungen nach Ziff. III c), das Recht, die Rückübertragung des Grundstücks gegen Rückzahlung des Kaufpreises zu verlangen. Sämtliche, mit der Rückübertragung verbundenen Kosten trägt der Käufer/die Käuferin.

b) Nutzung

Der Käufer/die Käuferin hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist) selbst zu bewohnen. Der Käufer/die Käuferin hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

c) Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht der Stadt beschränkt sich darauf, den Vertragsbesitz samt dem hierauf vom Käufer gegebenenfalls bereits errichtetem Gebäude auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages, durch einen von der Stadt zu benennenden Dritten erwerben zu lassen, wenn

1. der Grundbesitz durch den Käufer/die Käuferin an andere Personen als den Ehegatten/Partner oder Kinder veräußert werden soll,
2. der Grundbesitz entgegen Buchstabe b) vom Käufer/ von der Käuferin oder dem Ehegatten/Partner nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
3. der Käufer/die Käuferin vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
4. der Käufer/die Käuferin Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
5. der Käufer/die Käuferin gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt und die Stadt nicht von ihrem Rückübertragungsanspruch gebrauch macht.

d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen

Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Stadt veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Stadt vom Käufer/von der Käuferin den vollen Zuwendungswert zurück verlangen.

Die Ansprüche der Stadt auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Stadt jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des Zuwendungswertes verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann bzw. muss die Stadt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruches absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Der Käufer/die Käuferin muss schriftlich bei der Stadt die Zustimmung beantragen. Die Stadt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohngrundstück auf Kosten des Käufers/der Käuferin ein. Die Kosten des Gutachtens sind vorab als Kostenvorschuss an die Stadt zu leisten. Die Stadt wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zzgl. prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwert zzgl. des Wertes der baulichen Anlagen und zzgl. 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der

Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Stadt abzuführen. Nennt die Stadt binnen 4 Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

f) Dingliche Sicherung

Der Anspruch auf Rückübertragung, das Wiederkaufsrecht, sowie der Zuwendungswert sind im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

g) Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe 8 Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Antragsteller/die Antragstellerin nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er/sie aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Antragsteller/Jede Antragstellerin kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine/ihre Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Antragsteller/die Antragstellerin die bei Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 94 (Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße) der Stadt Heiligenhafen in allen Teilen verbindlich an.

IV. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Beiträge nach BauGB und KAG) wird auf Grundlage des von der Stadtvertretung festgelegten Bodenwertes abzüglich eines Abschlages einkommensabhängig bestimmt.

Der Abschlag beträgt bei einem Einkommen (im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG, sh. auch Ziff. II, 1.3) im Durchschnitt der letzten 3 Jahre bis zu

32.000 € (Paare und Familien)	25 %,
42.000 € (Paare und Familien) bzw. 21.000 € (Alleinstehende)	20 %,
52.000 € (Paare und Familien) bzw. 26.000 € (Alleinstehende)	15 %,
62.000 € (Paare und Familien) bzw. 31.000 € (Alleinstehende)	10 %,
72.000 € (Paare und Familien) bzw. 36.000 € (Alleinstehende)	5 %.

V. Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Der Fachdienst 31 Kämmerei wird beauftragt, nach Maßgabe der Kriterien dieser Richtlinie die Reihenfolge der Antragsteller/Antragstellerinnen zu ermitteln und dem Hauptausschuss in nichtöffentlicher Sitzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 12.12.2019 beschlossen. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Heiligenhafen, den

In Vertretung:

(Siegel)

(Folkert Loose)
Erster Stadtrat