



Gemeinderatsfraktionen der SPD und der WBB

Herrn Bürgermeister
Eric Bänziger
Marktplatz 2
76356 Weingarten

Fraktionsvorsitz der SPD
Wolfgang Wehowsky
Steingassweg 5
76356 Weingarten
Tel.: 07244/8130

Email:
w.wehowsky@web.de

Fraktionsvorsitz der WBB
Timo Martin
Nelkenweg 3
76356 Weingarten
Tel.: 07244/722596

Email.: fraktion@wbb-
weingarten.de

13.02.2013

Interfraktioneller Antrag Vergaberichtlinien für Neubaugebiete, hier: Neubaugebiet „Moorblick“

Sehr geehrter Herr Bänziger,
verehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates,

die Gemeinde Weingarten wird künftig immer weniger Neubauf Flächen veräußern können, die Nachfrage von Kaufinteressenten wird dennoch weiterhin deutlich über dem vorhandenen Angebot liegen. Aus Sicht der Gemeinde ist dies zunächst eine komfortable Situation, sofern es sich um gemeindeeigene Grundstücke handelt.

Für die Gemeinderatsfraktionen der SPD und der WBB bedeutet dies als Entscheidungsträger jedoch einen regelrechten Spagat, einerseits das Ziel höchst möglicher Erträge für den kommunalen Haushalt zu verfolgen, andererseits unter sozialen Gesichtspunkten jungen Weingartener Familien zu ermöglichen, „bezahlbares“ Bauland in Weingarten zu erwerben.

Nach intensiven Gesprächen beider Fraktionsvertreter sind wir gemeinsam zu dem Entschluss gekommen, dass klare Vergabekriterien, die beide gemeindlichen Ziele berücksichtigen, unumgänglich sind.

Folgende Punkte beantragen wir:

1. Erstellung einer Satzung „Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken“

Als Anlage haben wir einen Satzungsentwurf beigefügt, der sämtliche Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Vergabe und dem Erwerb von gemeindeeigenem Bauland beinhaltet. Selbstverständlich stellt der Entwurf nur ein Beispiel dar, die Details sind im Gremium zu beschließen. Zu klären wäre weiter, ob der Entwurf als generelle Satzung analog anderen Kommunen, oder speziell nur für das Baugebiet Moorblick dienen soll.

2. Definition eines zu erzielenden Quadratmeterpreises:

Zunächst sollte im Gremium eine objektive Zielvorstellung des durchschnittlich zu erlösenden Quadratmeterpreises für das gesamte Baugebiet definiert werden.



Diese Bewertung geschieht unter Berücksichtigung eines möglichen, aktuell zu erzielenden Marktpreises im Zuzugsbereich der Technologieregion Karlsruhe, sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Erlöse der Baugebiete „Südlich der Ringstraße“ und „Lohmühlwiesen“ (altes Freibad). Als dritte Bewertungskomponente sollen neben der städtebaulichen Qualität (Bebauungsplan, Dichte der Bebauung, Grünzüge etc.) auch sämtliche Faktoren der vom Gemeinderat im Dezember 2008 beschlossenen Siedlungsstudie einfließen.

3. Soziales Punktesystem

Sämtliche Grundstücke werden nach Maßgabe eines Kriterienkataloges vergeben. Die Kriterien beinhalten im Wesentlichen den Hauptwohnsitz, die Familiensituation, das Vermögen bei bereits vorhandenem Grundbesitz, sowie andere soziale Aspekte.

4. Verkaufsphasen

Verschiedene Verkaufsphasen ermöglichen einen fairen Ausgleich zwischen den finanziellen Interessen der Gemeinde einerseits, und den sozialen Aspekten der Kaufinteressenten andererseits.

Verkaufsphase 1:

Wir könnten uns vorstellen, dass am Beispiel des Baugebietes Moorblick zunächst eine, im Gremium festzulegende Maximalanzahl an Grundstücken, gegen Höchstgebot in Abhängigkeit des nachfolgend erläuterten sozialen Punktesystems veräußert wird.

Dies muss nicht zwangsläufig die Vergabe nach dem Maximalgebot bedeuten!

Diese Zielgruppe hat die Möglichkeit der freien Auswahl auf die attraktivsten Grundstücke.

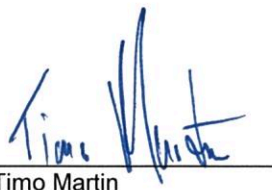
Verkaufsphase 2:

Nach der ersten Verkaufsphase ermittelt die Verwaltung und der Gemeinderat die durchschnittlichen Quadratmetererlöse und legen für den zweiten Verkaufsabschnitt einen Quadratmeterpreis fest, der je nach Höhe der Ersterlöse sozial und familienfreundlich vom Zielquadratmeterpreis nach unten korrigiert werden kann. In dieser Verkaufsphase soll ausschließlich das soziale Punktesystem als Grundlage der Veräußerung dienen.

Gleichzeitig gibt es für alle Interessenten, die in Verkaufsphase 1 nicht zum Zuge gekommen sind, die erneute Chance, sich auf sämtliche übrigen Grundstücke zu bewerben.

Verkaufsphase 3:

In dieser Phase werden, sofern vorhanden, die restlichen Bauplätze veräußert. Hier können sich auch Bauunternehmer/Wohnungsbaugesellschaften für die Vergabe der Reihenhäuser bewerben.



Timo Martin

Fraktionsvorsitzender WBB

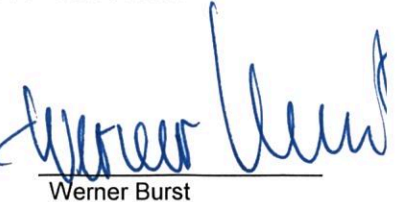


Wolfgang Wehowsky

Fraktionsvorsitzender SPD



Friederike Schmid



Werner Burst

Werner Burst



Erich Höllmüller



Hans-Martin Flinspach



Bettina Lichter



Hans Barth

Hans Barth

Bewerberbogen für einen Bauplatz der Gemeinde Weingarten (Baden)

persönliche Angaben

ggfs. Partner

Name, Vorname(n)	
Straße(Hausnummer)	
PLZ/Ort	
Geburtsdatum	
E-Mail	

Grundstücke

	Flurstück Nr.	qm-Preis (Gebot)	Zielpreis *
Priorität 1			
Priorität 2			
Priorität 3			
Priorität 4			
Priorität 5			

*Zielpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. (ggfs. Ankreuzen)

	Kriterium	Punkte	erzielte Punkte
A	Wohnhaft in Weingarten (Baden), für jedes volle Kalenderjahr zusätzlich (max. 70 Punkte) ODER	10 Punkte 3 Punkte	
B	früherer Wohnsitz in Weingarten (max. 60 Punkte) ODER	3 Punkte	
C	Arbeitsplatz in Weingarten (max. 30 Punkte)	3 Punkte	
D	Ehepaar, alleinerziehende/r Mutter/Vater oder Eheähnliche Lebensgemeinschaften oder Verlobte	10 Punkte	
E	Zuschlag für junge Familien (mind. ein Partner unter 35 Jahren) Gleichgestellt sind Alleinerziehende und eheähnliche Lebensgemeinschaften/Verlobte, je Partner	5 Punkte	
F	Zuschlag für im Haushalt lebende Kinder unter 18 Jahre Je Kind	10 Punkte	
G	Zuschlag für im Haushalt lebende Kinder über 18 Jahre Sowie Eltern, Schwiegereltern oder Großeltern	5 Punkte	
H	Abzug für bestehendes Vermögen aus: - Wohnung - Reihenhaus - Freistehendem EFH oder DHH - unbebauten oder bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen	-10 Punkte -20 Punkte -30 Punkte -30 Punkte	
	Gesamtpunktzahl		

Ich/Wir versicher(n) an Eides statt, dass alle oben gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.

Datum/Unterschrift	
--------------------	--

Satzung der Gemeinde Weingarten (Baden)

zur Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken

Die Gemeinde Weingarten ist bestrebt, an die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu verkaufen. Die Vergabe erfolgt nach nachstehendem Kriterienkatalog, wobei jeder Antragsteller nur ein Grundstück erwerben kann.

1. **Öffentliche Ausschreibung**
Zu vergebende Grundstücke werden unter Hinweis auf die nachstehenden Richtlinien und Benennung eines letzten Bewerbungstermins öffentlich ausgeschrieben.
2. **Berücksichtigungsfähiger Personenkreis**
 - a. Antragsberechtigt sind Familien und Einzelpersonen, die bei offizieller Antragstellung länger als fünf Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Weingarten (Baden) haben sowie Einzelpersonen und Familien, die innerhalb der letzten fünf Jahre aus Weingarten (Baden) weggezogen sind, aber bis zu diesem Zeitpunkt mehr als die Hälfte ihres Lebens ihren Hauptwohnsitz in Weingarten (Baden) inne hatten (Antragsteller).
 - b. Antragsberechtigt sind ferner natürliche Personen, die als Arbeitnehmer oder selbständige Gewerbetreibende oder Freiberufler, seit mindestens 4 Jahren ihrer hauptberuflichen Tätigkeit in Weingarten (Baden) nachgehen.
 - c. Hat ein Antragsteller bereits ein Haus, einen Bauplatz oder eine Eigentumswohnung, so werden entsprechende Maluspunkte in der Bewerbung angerechnet.
Der Gemeinderat kann beschließen, dass einzelne Baugrundstücke in besonders begründeten Fällen auch an Personen verkauft werden, die die Voraussetzungen nach den Ziffern a) – c) nicht erfüllen. Über solche Anträge entscheidet der Gemeinderat in regelmäßigen Abständen.
3. **Bauverpflichtung**
Das Baugrundstück darf nur entsprechend den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bebaut werden. Es ist innerhalb von 2 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig herzustellen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist angemessen verlängert werden.
4. **Vertragsbedingungen**
Die Erwerber haben im Kaufvertrag u.a. die nachfolgenden schuldrechtlichen Verpflichtungen zu übernehmen:
 - a. Das Baugrundstück muss innerhalb von 2 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig bebaut werden.
 - b. Das errichtete Wohnhaus muss vom Antragsteller (ggf. Erben) selbst bezogen und von diesen auf einen Zeitraum von 5 Jahren ab notarieller Beurkundung selbst

genutzt werden. Eine Vermietung bis 50% der Gesamtwohnfläche ist unschädlich. Dies gilt auch für eine unentgeltliche Überlassung an verwandte- oder nicht verwandte Personen, insofern diese nicht im gleichen Haushalt des Bewerbers wohnen.

- c. Das Baugrundstück darf weder ganz noch teilweise, ohne dass auf ihm ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet wurde, innerhalb von 5 Jahren weiter veräußert werden oder mit einem Nießbrauch oder Erbbaurecht belastet werden.
- d. In besonderen Fällen (z.B. aus persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen wie Wegzug aus beruflichen Gründen oder Arbeitslosigkeit) kann die Gemeinde einer vorzeitigen Veräußerung zustimmen.
- e. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, die kostenfreie Rückübertragung des Baugrundstückes an sich zu verlangen,
 - wenn die Angaben des Bewerbers, aufgrund deren ihm das Grundstück zugeteilt wurde unrichtig waren,
 - die Verpflichtung zur Bebauung mit einem Wohnhaus innerhalb von oben genanntem Zeitraum nicht eingehalten wird,
 - er ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde innerhalb der 10-Jahresfrist über das Grundstück oder Teile davon verfügt
 - oder wenn über das Vermögen des Bewerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz eingeleitet werden und die Kaufpreisforderung der Gemeinde noch nicht vollständig beglichen ist.

Der Anspruch der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück ist im Kaufvertrag durch entsprechende Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Der Rückübertragungsanspruch der Gemeinde wird dann nicht ausgeübt, wenn innerhalb der 5-Jahresfrist die Verfügung über das Grundstück zu Gunsten eines Ehegatten oder Abkömmlings erster Ordnung erfolgt, sofern sich diese im Übergabevertrag ihrerseits für die restliche Laufzeit dem Rückübertragungsanspruch der Gemeinde unterwerfen. In besonders gelagerten Fällen kann der Gemeinderat einer vorzeitigen Veräußerung zustimmen. In diesem Fall muss der Nacherwerber in die eingegangenen Verpflichtungen vollständig eintreten, wobei die Fristen nicht von neuem beginnen.

5. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt ausschließlich durch den Gemeinderat
6. Der Gemeinderat definiert eine objektive Zielvorstellung des durchschnittlich zu erlösenden Quadratmeterpreises für das gesamte Baugebiet.
Diese Festlegung des qm-Preises geschieht unter Berücksichtigung eines möglichen, aktuell zu erzielenden Marktpreises im Zuzugsbereich der Technologieregion Karlsruhe, sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Erlöse der Baugebiete.
7. Vergabe nach Bewerbergruppen
Insgesamt stehen 66 Bauplätze für eine Vergabe zur Verfügung. Diese verteilen sich auf 28 Einfamilienhäuser, 22 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäusern mit jeweils 4 Einheiten.
Die Bewerber werden in drei unterschiedliche Gruppen unterteilt:

- a. Bewerber, die ein Grundstück nach Bieterverfahren erwerben wollen,
ca. 25% der Grundstücke (13 Grundstücke)
- b. Bewerber, die ein Grundstück im Rahmen der Punktevergabe erwerben wollen,
ca. 75% der Grundstücke (37 Grundstücke)
- c. Bewerber/Bauunternehmer, die sich auf die Vergabe der 4 x 4 Reihenhäuser bewerben.

8. Bewerberauswahl

Grundsätzlich bewirbt sich jeder Antragsteller mit beiliegendem Bewerbungsbogen. Alle Angaben müssen wahrheitsgemäß erfolgen und an Eides statt versichert werden. Sollten einzelne Angaben nicht der Wahrheit entsprechen führt dies zum Ausschluss aus dem gesamten Vergabeverfahren.

Verkaufsphase 1:

Jeder Bewerber gibt im Rahmen des Bieterverfahrens ein Gebot für das von ihm favorisierte Grundstück ab. Dabei kann er im Bewerbungsbogen bis zu fünf Grundstücke mit dem jeweiligen Gebotspreis angeben. Die Grundstücke können frei gewählt werden. Es wird eine Rangliste der Gebote erstellt und entsprechend nach Gebot die jeweiligen Grundstücke vergeben. Hiervon kann in bestimmten Gründen abgewichen werden.

Verkaufsphase 2:

Innerhalb der Bewerbergruppe richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke nach der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage der folgenden persönlichen Merkmale ermittelt wird. Jeder Bewerber kann bis zu fünf Grundstücke angeben, die er favorisiert. Weiter kann auch dieser Bewerber am Bieterverfahren teilnehmen, indem er hinter dem jew. Grundstück einen Preis je qm einträgt. Tut er dies nicht wird der vom Gemeinderat zugrunde gelegte Preis je qm veranschlagt und die Vergabe gemäß der entsprechenden Punkte vorgenommen.

Verkaufsphase 3:

In dieser Phase werden, sofern vorhanden, die restlichen Grundstücke veräußert. Hier können sich auch Bauunternehmer/Wohnbaugesellschaften für die Vergabe der Reihenhäuser bewerben.

9. Punktesystem

Die Grundstücke werden nach Maßgabe dieses Kriterienkataloges vergeben.

Familien werden bei der Vergabe von Grundstücken Einzelpersonen vorgezogen. Alleinerziehende mit kindergeldberechtigten Kindern werden Familien gleichgestellt.

Darüber hinaus werden die Grundstücke nach der höheren Punktzahl des folgenden Punktesystems vergeben.

Bei Punktegleichheit entscheidet

- Die höhere Zahl kindergeldberechtigter Kinder
- Der langjährige Wohnsitz
- Losentscheid

10. Rangfolge von Bewerbern

- a. Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weingarten (Baden)
- Wohnsitz in der Gemeinde Weingarten (Baden) 10 Punkte
Für jedes volle Kalenderjahr zusätzl. 3 Punkte
(insgesamt max. 70 Punkte)
 - Sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde Weingarten (Baden) besteht: früherer Hauptwohnsitz in Weingarten (Baden) für jedes volle Kalenderjahr 3 Punkte
(max. 60 Punkte)
 - Sofern weder der derzeitige noch ein früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weingarten (Baden) besteht bzw. bestand: Arbeitsplatz in der Gemeinde Weingarten (Baden) (wenn Wohnsitz außerhalb der Gemeinde Weingarten (Baden)) Für jedes volle Kalenderjahr ab dem 4. Jahr 3 Punkte
(max. 30 Punkte)
 - Sofern weder der derzeitige noch ein früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weingarten (Baden) besteht/bestand 0 Punkte
- b. Familiensituation
- Ehepaar, alleinerziehende/r Mutter/Vater oder Eheähnliche Lebensgemeinschaften oder Verlobte (bei eheähnlichen Gemeinschaften und Verlobten ist Ein gemeinsamer Erwerb notwendig) 10 Punkte
 - Zuschlag für junge Familien (mind. ein Partner unter 35 Jahren) Gleichgestellt sind Alleinerziehende und eheähnliche Lebensgemeinschaften/Verlobte, je Partner 5 Punkte
 - Zuschlag für im Haushalt lebende Kinder unter 18 Jahre Je Kind 10 Punkte
 - Zuschlag für im Haushalt lebende Kinder über 18 Jahre Sowie Eltern, Schwiegereltern oder Großeltern 5 Punkte

c. Vermögen

Maluspunkte bei vorhandenem Grund- und/oder Wohnungseigentum des Antragstellers bzw. einer der bei der Antragsstellung zu berücksichtigenden Personen. Bei Grund- und Wohnungseigentümer an einer /einem

- Wohnung -10 Punkte
- Reihenhaus -20 Punkte
- Freistehendem Einfamilienhaus oder DHH -30 Punkte
- Unbebauten, oder bebauten Grundstücks oder Grundstückteilen -30 Punkte

Die Gemeinde behält sich in besonders begründeten Fällen eine Ausnahme vom vorstehenden Punktekatalog und eine sich hiervon abweichende Entscheidung vor.

Für die Ermittlung der Rangfolge von Bewerbern ist jeweils ein Stichtag bei der Ausschreibung festzulegen.

11. Bewerbungsbogen

Die Angaben müssen wahrheitsgemäß vorgenommen und an Eides Statt versichert werden. Sollte sich heraus stellen, dass Angaben falsch bzw. unwahr sind führt dies zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren bzw. zur Rückabwicklung des Grundstückkaufs.

Entwurf