

Richtlinien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken (Entwurf)

Mit dieser europarechtskonformen Vergaberichtlinie will die Stadt Ludwigshafen am Rhein die Wohnungsmarktlage verbessern und die Schaffung von Wohnungseigentum fördern. Die stark gestiegenen Baulandpreise und Baupreise erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung zusehends, Baugrundstücke zu marktkonformen Preisen zu erwerben bzw. im Zuge von Erbbaurechten zu bebauen. Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken beinhaltet im Folgenden sowohl den Verkauf als auch die Erbbaurechtsbestellung. Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen am Rhein sieht es als seine Aufgabe an, insbesondere jungen Familien bei der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken zu berücksichtigen. Mit dieser Regelung sollen Kriterien definiert werden für den Fall, dass mehr Bewerber*innen als zu vergebende Grundstücke vorhanden sind. Auf diese Weise soll eine ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur sowie der soziale Zusammenhalt in der Stadt gewahrt bleiben. Die Vergabe der Wohnungsbaugrundstücke durch die Stadt erfolgt nach den Grundsätzen der Gleichbehandlung, der Transparenz und der Diskriminierungsfreiheit.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass eine Vergünstigung auf den jeweiligen Verkehrswert der zum Verkauf stehenden Grundstücke nicht Gegenstand dieser Richtlinie ist. Die Verkäufe sollen jeweils in Bezug auf den Zeitpunkt der Veräußerung zum aktuellen Verkehrswert erfolgen, der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt wird.

1. Anwendungsbereich

Die Richtlinie bezieht sich auf die Vergabe von parzellierten städtischen Grundstücken, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden können.

Die Zuordnung von städtischen Grundstücken zum Anwendungsbereich dieser Richtlinie hängt insbesondere von der Durchführung planungsrechtlicher Bauleitverfahren ab. Insofern ist der Bestand der dafür in Betracht kommenden städtischen Grundstücke nicht statisch.

Zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Richtlinie wird deren Anwendung für die Vergabe der städtischen Wohnungsbaugrundstücke in der „Deichstraße“ festgelegt. Über die Vergabe von weiteren städtischen Wohnungsbaugrundstücken auf der Grundlage dieser Richtlinie ist insbesondere in Abhängigkeit künftiger Bauleitplanverfahren durch die stadträtlichen Gremien zu entscheiden.

2. Antragsberechtigung

2.1

Antragsberechtigt sind Bewerber*innen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.

Grundsätzlich werden Bewerber*innen mit Grundbesitz (auch Teileigentum), der für Wohnzwecke genutzt wird, innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes nicht berücksichtigt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Bewerber*innen in dieser Wohnung nicht gewährleistet ist. In diesen Fällen ist der bisherige Grundbesitz bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern.

2.2

Das maximale Jahresbruttoeinkommen der Bewerber*innen darf bis zur Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens in Ludwigshafen betragen. Dieser Betrag liegt derzeit bei rund 50.000 EUR je Einwohner und das Doppelte für einen Bewerber*innen-Haushalt mit zwei Erwachsenen/Familie.¹

Bei Alleinstehenden darf das maximale Jahresbruttoeinkommen entsprechend des derzeitigen durchschnittlichen Jahreseinkommens in Ludwigshafen 50.000 EUR nicht überschreiten. Beide Werte sind analog zu den Publikationen des Stat. Landesamts fortzuschreiben.

Der Nachweis erfolgt durch den aktuellen Einkommenssteuerbescheid bei Nicht-Selbständigen und bei Selbständigen durch die Steuerbescheide der zurückliegenden 3 Jahre.

Für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind werden 7.000,00 EUR Brutto/Jahr angerechnet.

1) Grundlage ist der vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz bezifferte durchschnittliche Bruttoverdienst (Bruttolöhne- und -gehälter) für die Arbeitnehmer*innen in Ludwigshafen. Entsprechend der Fortschreibung durch das Statistische Landesamt wird der Wert angepasst. Diese Grundlage gilt als europarechtskonform, so die Darstellung des Bay. Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

2.3

Die Bewerber*innen dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Verkehrswertes des zur Veräußerung anstehenden Grundstücks verfügen, das für die Finanzierung des Grundstücks und des geplanten Wohngebäudes eingesetzt werden kann. Der Verkehrswert des zum Erwerb vorgesehenen Grundstücks wird zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt.

In diesem Höchstbetrag sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Aktien, Anleihen, Festgeld, Bargeld usw. enthalten. Die Angaben sind wahrheitsgemäß durch den Bewerber im Rahmen einer Selbstauskunft zu machen.

3. Auswahlkriterien durch Vergabe von Punkten für Kinder, Einkommen, Schwerbehinderung

3.1

Kinder

Für jedes im Haushalt lebende Kind werden folgende Punkte vergeben:

Für ein Kind im Alter bis 10 Jahre	40 Punkte
Kinder ab dem 11. bis zum 18. Lebensjahr	30 Punkte
Volljährige Kinder, die auf der Lohnsteuerkarte der Eltern eingetragen sind	10 Punkte
Maximale Gesamtpunktzahl für Kinder	120 Punkte

3.2

Einkommen

Bei Unterschreitung der maximalen Einkommensgrenze gemäß Ziffer 1 b werden Bonuspunkte wie folgt vergeben:

5%	20 Punkte
10%	30 Punkte
15%	40 Punkte

Die Höchstpunktzahl für die Unterschreitung des Einkommens beträgt 40 Punkte.

3.3

Menschen mit Behinderung

Bewerber*innen (bzw. Familienangehörige) mit einer Schwerbehinderung erhalten 40 Punkte bei Vorlage eines entsprechenden Schwerbehindertenausweises (ab einem Behinderungsgrad von 50 %).

3.4

Gesamtpunktzahl gemäß den Kriterien (3.1 bis 3.3):

Die maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl wird auf 200 Punkte festgelegt.

4. Ortsbezogene Auswahlkriterien durch Vergabe von Punkten für den Wohn- bzw. Arbeitsort sowie für Ehrenamtstätigkeit in Ludwigshafen

4.1

Wohnort und/oder Arbeitsplatz in Ludwigshafen

Für jedes Jahr, das die Bewerber*innen in Ludwigshafen am Rhein mit Hauptwohnsitz gemeldet war bzw. in Ludwigshafen am Rhein gearbeitet hat, erhalten die Bewerber*innen 30 Punkte. Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf 150 Punkte limitiert, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren als Wohnort bzw. Arbeitsjahren in Ludwigshafen am Rhein erreicht ist.

Frühere in Ludwigshafen am Rhein verbrachte Wohn- bzw. Arbeitszeiten werden angerechnet.

4.2

Ehrenamtstätigkeit in Ludwigshafen

Für die Ausübung von Ehrenämtern in Ludwigshafen erhalten die Bewerber*innen für jedes Jahr 10 Punkte. Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf 50 Punkte limitiert, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl bei einer Ehrenamtstätigkeit von maximal 5 Jahren in Ludwigshafen am Rhein erreicht ist.

4.3

Gesamtpunktzahl gemäß den Kriterien (4.1 bis 4.2):

Die maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl wird auf 200 Punkte festgelegt.

5. Weitere Regelungen

5.1

Bauverpflichtung

Die Erwerber*innen verpflichten sich innerhalb von 6 Monaten ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages einen Bauantrag zu stellen, mit dem Bau des Wohngebäudes zu beginnen und innerhalb von 3 Jahren dieses bezugsfertig mit Aufbringen des Außenputzes zu erstellen. Für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird, hat die Stadt Ludwigshafen auf der Grundlage einer Regelung im Kaufvertrag das Recht eine Rückübertragung des Grundstücks zu veranlassen, die im Grundbuch über Rückauflassungsvormerkung gesichert bzw. im Erbbaurechtsvertrag als Heimfallregelung aufgenommen wird.

5.3

Rückübertragungsrecht der Stadt Ludwigshafen bei nachweisbarer Falschauskunft

Die Stadt Ludwigshafen hat ein Recht auf Rückübertragung des veräußerten bzw. durch Erbbaurechtsbestellung vergebenen Wohnungsbaugrundstücks, wenn im Fragebogen der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstücksbewerber*innen nachweislich falsche Angaben gemacht worden sind.

5.4

Vergabe der Grundstücke/Antragstellung

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der ermittelten Punktzahl der Bewerber*innen. Bei Punktegleichheit entscheidet (nacheinander)

- a) die höhere Kinderzahl,
- b) die Anzahl der in Ludwigshafen verbrachten Jahre,
- c) die Ehrenamtstätigkeit in Ludwigshafen,
- d) die Schwerbehinderung,
- e) das Los.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht nicht. Die Stadt Ludwigshafen behält sich ausdrücklich vor in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergaberichtlinien zu entscheiden.

Nachweislich falsche bzw. unvollständige Angaben durch die Bewerber*innen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

5.5

Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsbestellung

Nach dem Abschluss des Vergabeverfahrens werden die ausgewählten Bewerber*innen und die jeweiligen parzellierten Wohnbaugrundstücke mit den aufgeführten und weiteren Regelungen der abzuschließenden Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen den zuständigen stadträtlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach der Vorlage der erforderlichen stadträtlichen Beschlüsse werden die jeweiligen Verträge notariell abgeschlossen.