

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/980/2020

Referat:	Baureferat	Datum: 07.12.2020
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	28.01.2021	öffentlich

Aktualisierung der Richtlinie für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Nr. 13 Großschwarzenlohe im Rahmen eines Sozialmodells

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 24.09.2020 wurde der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe gefasst.

Die Vergabe soll noch im Winter 2021 ausgeschrieben werden. Interessierte können sich innerhalb eines Zeitraums von zwei Monaten um ein Grundstück bewerben. Die Vergabe erfolgt nach Auswertung der Bewerbungen durch ein Vergabegremium, dem jeweils ein Vertreter jeder Fraktion angehört.

Eine Vergabe in einem reinen Ortsansässigenmodell ist aufgrund einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (Urteil vom 08.05.2013 – Az.: C-197/11 und C-203/11) nicht mehr zulässig.

Seitens der Verwaltung wurde für den Verkauf der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Nr.13 Großschwarzenlohe der Entwurf einer Richtlinie im Rahmen eines Sozialmodells auf der Grundlage von Leitlinien erarbeitet, auf die sich EU-Kommission, Bundesregierung und Bayern nach diesem Urteil geeinigt haben.

Die Richtlinie wurde den Mitgliedern des Marktgemeinderats bereits im Jahr 2018 vorgestellt. Rückmeldungen mit Änderungswünschen seitens der Fraktionen gingen nicht ein. Der Marktgemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Richtlinie für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Nr. 13 Großschwarzenlohe einstimmig beschlossen.

Die bestehende Richtlinie soll für die bevorstehende Vergabe im Grundsatz beibehalten werden. Im Hinblick auf die seit deren Erlass vergangene Zeitdauer sowie auf Anfragen und Gespräche mit interessierten Bürgern erscheint es jedoch angebracht, die Richtlinie zu aktualisieren. Die Vergaberichtlinien vom 23.05.2019 sowie die Neufassung (Änderungen sind gelb markiert) sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Aktualisierungen werden im Folgenden dargestellt:

Zugangskriterien:

- Antragsberechtigte (Ziff. 2.1 der Neufassung)

Nach der bestehenden Richtlinie sind Bewerber mit Wohnungsteileigentum innerhalb des Gemeindegebietes von der Bewerbung um einen Bauplatz ausgeschlossen. Bewerbern, die bei Gründung einer Familie aufgrund zu klein gewordener Eigentumswohnungen in ein größeres Eigenheim umziehen möchten, sollten nicht von vorneherein von der Vergabe ausgeschlossen werden. Der Zugang wird zudem auch über die in Ziff. 2.3 der alten wie auch neuen Vergaberichtlinien enthaltene Vermögensobergrenze reguliert, bei der auch der Wert von Immobilien anzurechnen ist. Wohnungsteileigentum im Gemeindegebiet sollte deshalb grundsätzlich kein Ausschlussgrund für eine Bewerbung sein.

- Obergrenze Einkünfte (Ziff. 2.2 der Neufassung)

Die Einkommensobergrenzen wurden an die Zahlen der „Statistik kommunal 2019 – Markt Wendelstein 09 576151“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik angepasst und betragen nunmehr 46.000 Euro je Bewerber(alte Fassung 43.100 Euro). Hinzu kommt ein Betrag von 7.600 Euro für jedes unterhaltspflichtige Kind (alte Fassung 7.000 Euro), der sich am Steuerfreibetrag für Kinder für das Jahr 2019 orientiert.

Um das Vergabeverfahren möglichst ohne Verzögerungen durchzuführen, sollte für die Ermittlung der Einkünfteobergrenze der Antragsteller ein Veranlagungszeitraum gewählt werden, von dem auszugehen ist, dass den Antragstellern ein Einkommensteuerbescheid bereits vorliegt. Es sollte das Jahr 2019 als Veranlagungszeitraum festgelegt werden.

- Obergrenze Vermögen (Ziff. 2.3 der Neufassung)

Maßgeblicher Verkehrswert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Roth hat im Jahr 2019 die neuen Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 sind erfahrungsgemäß nicht vor dem Sommer 2021 zu erwarten. Zum 31.12.2018 wurden die Bodenrichtwerte erstmalig auch innerhalb der Ortsteile aufgliedert. Auf der östlichen Seite der Talstraße schließt sich der Bebauungsplan Nr. 6 Großschwarzenlohe an (allgemeines Wohngebiet, Bebauung E + D bzw. 2 Vollgeschosse). Für diesen Bereich sowie den weiteren Verlauf südlich und nördlich des Bierwegs wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert von 355 €/qm festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich dieser Bodenrichtwert als Basis für den für das Vergabeverfahren maßgeblichen Verkehrswert an. Der maßgebliche Verkehrswert würde sich wie folgt errechnen:

Nettobaufläche lt. Bebauungsplan: 5.650 qm : Anzahl Grundstücke: 17 = 333 qm

=> maßgeblicher Verkehrswert = 333 qm x 355 €/qm = **118.215 €**

Auswahlkriterien:

- Sozialkriterien Einkünfte (Ziff. 3.2.3 der Neufassung)

Entsprechend der Erhöhung der Obergrenze bei den Einkünften wurde auch hier der Gesamtbetrag der Einkünfte angepasst. Die neuen Grenzen liegen bei 40.000/45.000 Euro

je Bewerber bzw. 80.000/90.000 Euro für zwei Bewerber (alte Fassung 35.000/40.000 bzw. 70.000/80.000 Euro). Entsprechend Ziff. 2.2 Obergrenze Einkünfte erhöhen sich auch diese Grenzen um 7.600 Euro pro unterhaltspflichtigem Kind (alte Fassung 7.000 Euro).

Vergabebedingungen (Ziffer 5 der Neufassung)

Neu aufgenommen wurden

- die Verwendung von Bewerbungsformularen und
- eine Drei-Wochen-Frist nach Grundstückszusage für die Erklärung der Bewerber, ob der Grunderwerb erfolgen soll, sowie Entfall der Bewerbung bei fruchtlosem Fristablauf, um einen zügigen Vergabeverlauf zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Richtlinie wird angepasst. Der Marktgemeinderat beschließt die Richtlinie für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet G 13, Ortsteil Großschwarzenlohe/Sorg, im Rahmen eines Sozialmodells vom 23.05.2019 in der Änderungsfassung vom 17.12.2020.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Entwurf Richtlinie Verkauf Wohnbaugrundstücke Baugebiet G 13 Großschwarzenlohe-Sorg in der Änderungsfassung vom 17.12.2020

Richtlinie Verkauf Wohnbaugrundstücke Baugebiet G 13 Großschwarzenlohe-Sorg vom 23.05.2019

Werner Langhans
Erster Bürgermeister