

Richtlinie für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke in Zschopau

1. Allgemeines

Zur Bereitstellung von Baugrundstücken für den Eigenheimbau entwickelt die Stadt verschiedene Standorte. Die Erschließung von Baugrundstücken dient der weiteren Entwicklung der Stadt Zschopau und soll vor allem der negativen demografischen Entwicklung in Zschopau entgegen wirken.

Bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke kann die Richtlinie angewendet werden, um ein transparentes Vergabeverfahren in der Stadt Zschopau sicherzustellen. Im Einzelnen entscheidet der Stadtrat über die Anwendung der Richtlinie bei der Vergabe von städtischen Wohngrundstücken.

Im Vorfeld der Vergabe der Baugrundstücke prüft die Verwaltung, ob es außergewöhnliche Umstände gibt, die eine bevorzugte Vergabe einzelner Baugrundstücke im Sinne des Gemeinwohls erforderlich machen. Sollte dies im Ausnahmefall für erforderlich gehalten werden, entscheidet der Hauptausschuss nach Darlegung des Sachverhaltes.

Kommt die Richtlinie zur Anwendung, erfolgt das Bewerbungsverfahren im Rahmen des Stichtagsprinzips, an dem alle für die Bewerbung erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen müssen. Jeder Bewerber kann sich für 2 Grundstücke bewerben.

Es werden ausschließlich Bewerber zugelassen, die noch kein Grundstück in Zschopau besitzen, das mit Wohngebäuden bebaut ist oder für das Baurecht besteht (über § 34 BauGB oder einem Bebauungsplan).

Entsprechend § 90 Abs. 1 Satz 2 SächsGemO werden Angebote unterhalb des Mindestpreises aus der Bewertung ausgeschlossen.

Die Bewerbungsunterlagen werden im geschlossenen Umschlag im Sekretariat des Oberbürgermeisters eingereicht. Die Öffnung der Umschläge erfolgt durch den Sanierungsbeirat. Auf der Grundlage der Vergabekriterien werden die Angebote durch die Stadtverwaltung bewertet. Die endgültige Bestätigung des Bewerbers, der den Zuschlag erhält, erfolgt durch Beschluss des Stadtrates/Hauptausschusses. Liegen für ein Baugrundstück mehrere Bewerbungen mit gleicher Punktzahl vor, entscheidet das Los.

2. Bewerbungsverfahren

Bewerber sind diejenigen, die das Grundstück selbst zur Bebauung eines Eigenheims erwerben wollen. Durch die Verwaltung wird den Bewerbern ein entsprechendes Bewerbungsformular zur Verfügung gestellt. Das Formular beinhaltet u.a. das vorgesehene Punktesystem und einen verbindlichen Abgabetermin der Bewerbung.

Der Bewerber hat sicherzustellen, dass die Fertigstellung der Bebauung des Grundstückes spätestens 3 Jahre nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erfolgt ist. Im Falle der Nichtbebauung ist ein entsprechendes Rücktrittsrecht vom Verkauf im Notarvertrag zu vereinbaren.

Kommt eine Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Bewerber innerhalb von 4 Monaten nicht zustande, kann das Grundstück neu vergeben werden. Die Gründe müssen auf Seiten des Bewerbers liegen.

Haben falsche Angaben der Bewerber zur Vergabe eines Baugrundstückes geführt, kann die Stadt unverzüglich vom Kaufvertrag zurücktreten. Der Stadt entstandene und noch entstehende Kosten können vom Käufer zurückgefordert werden.

Tritt ein Bewerber mit Höchstpunktzahl zurück, entscheidet die erreichte Höchstpunktzahl der nachfolgenden Mitbewerber über die Berücksichtigung.

Der Bewerber muss sich verpflichten, das bebaute Grundstück vor einem Verkauf mindestens 10 Jahre selbst zu nutzen. Im Notarvertrag ist eine Mehrerlösklausel für den Zeitraum von bis zu 10 Jahren zu vereinbaren. Ausnahmen aus objektiven Gründen können gestattet werden.

3. Vergabekriterien

Die Ermittlung der Vergabe von Baugrundstücken in Zschopau erfolgt unter Berücksichtigung ausgewählter Sozialaspekte gemäß nachfolgenden Punktesystems.

Die Vergabe erfolgt nach folgender Gewichtung:

70 % Kaufpreis und 30 % Bonuspunkte

3.1. Bonuspunkte

Kinder

Die im Haushalt mit gleichem Wohnsitz gemeldeten kindergeldberechtigten Kinder, die auch künftig mit dem Erwerber einen gemeinsamen Haushalt bilden. Für das Alter ist der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

von 0 – 6 Jahren	3 Punkte
von 6 – 12 Jahren	2 Punkte
von 12 – 18 Jahren	1 Punkt
je Kind	

Arbeitsort

befindet sich der Arbeitsort des Bewerbers oder eines Mitgliedes seines Haushaltes in Zschopau	1 Punkt
--	---------

3.2. Bewertung der Angebote

Von allen für ein Grundstück eingegangenen Angeboten werden jeweils die Höchstzahl der erreichten Bonuspunkte und das höchste Kaufpreisangebot ermittelt.

Mit diesen Maximalwerten werden für jedes Angebot Bonuspunkt- und Kaufpreisquotienten gebildet (erreichter Wert geteilt durch Höchstwert) und mit der entsprechenden Gewichtung zwischen Bonuspunkten (A) und Kaufpreis (B) aufsummiert. Es ergibt sich der Gesamtpunktwert. Der Bieter mit dem höchsten Gesamtpunktwert wird von der Verwaltung für die endgültige Bestätigung durch Beschluss des Stadtrates/Hauptausschusses vorgeschlagen.

$$\text{Gesamtpunktzahl} = A : A_{\max} * 30 (\%) + B : B_{\max} * 70 (\%)$$

4. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht. Der Stadtrat und die Stadtverwaltung der Stadt Zschopau behalten es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden.

Die Stadt Zschopau ermöglicht den Interessenten die Abgabe eines schriftlichen Kaufpreisangebotes. Bei Nichtberücksichtigung von Angeboten können Bieter keine Ansprüche ableiten. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Schadensersatzansprüche gemäß § 280ff BGB, können gegen die Stadt Zschopau nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen jeglicher Art eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die Bebauung nicht möglich machen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache im Verschulden der Stadt Zschopau liegt.