

Neufassung der Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken durch die Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach betreibt ein sogenanntes Einheimischenmodell. Im Rahmen dieses Einheimischenmodells bemüht sich die Stadt Herzogenaurach, Bauerwartungsland möglichst frühzeitig zu erwerben, um es nach seiner Erschließung zu finanziell günstigen Bedingungen zu veräußern.

Die Stadt Herzogenaurach entscheidet, welche Grundstücke zu welchem Zeitpunkt über das Einheimischenmodell veräußert werden. Ein Anspruch auf Einbeziehung bestimmter Grundstücke in das Einheimischenmodell besteht nicht.

Teil A Bewerbung

1. Bewerberliste

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt über eine Bewerberliste.

Die Aufnahme in die Bewerberliste kann beantragen, wer das 18. Lebensjahr vollendet hat **und**

- a, in Herzogenaurach wohnt,
- b, in Herzogenaurach arbeitet oder
- c, aus Herzogenaurach stammt und hier gelebt hat.

Als aus Herzogenaurach stammend gelten Personen, deren sorgeberechtigte(r) Elternteil(e) zum Zeitpunkt der Geburt in Herzogenaurach gewohnt hat/haben.

Ausgeschlossen von einer Bewerbung sind alle Personen, die von der Stadt Herzogenaurach bereits ein vergünstigtes Baugrundstück erhalten haben. Gleiches gilt für alle Personen, die in Herzogenaurach über ein bebautes Grundstück verfügen, welches zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Wohnungsteileigentum steht dabei einem Grundstück gleich, es sei denn, der Bewerber verpflichtet sich, das Wohnungsteileigentum bei Erhalt eines Grundstückes zu veräußern.

Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften zählen als ein Bewerber. Es sind die Angaben des Ehe- oder Lebenspartners zugrunde zu legen, der einer höheren Kategorie zuzuordnen ist.

2. Bewerbungsverfahren

Die Bewerbung erfolgt mittels eines dafür gefertigten Bewerbungsbogens, der beim Liegenschaftsamt der Stadt Herzogenaurach erhältlich ist.

Die Bewerber sind verpflichtet, den Bewerbungsbogen sorgfältig, vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen.

Die Bewerbungsbögen sollen nach Möglichkeit persönlich beim Liegenschaftsamt der Stadt Herzogenaurach abgegeben werden, um aufwändige Rückfragen zu vermeiden. Fehlende Angaben gehen zu Lasten der Bewerber.

Bewerber, die nachweislich unrichtige Angaben machen, werden aus der Bewerberliste gestrichen. Eine erneute Aufnahme in die Bewerberliste ist nicht mehr möglich.

Die Bewerber haben Änderungen in ihren persönlichen Verhältnissen umgehend mitzuteilen.

Die erhobenen Daten dürfen durch die Stadt Herzogenaurach aufbewahrt, gespeichert und verarbeitet werden.

3. Streichung von der Bewerberliste

Von der Bewerberliste wird gestrichen, wer

- a, nachweislich unrichtige Angaben macht,
- b, die Bewerbungsvoraussetzungen nach Ziffer 1 nicht mehr erfüllt,
- c, in Herzogenaurach ein Grundstück erwirbt, welches mit einem Wohngebäude bebaut werden kann oder
- d, dreimal ein Baugrundstück im Rahmen des Einheimischenmodells durch die Stadt angeboten bekommen und keines der Angebote angenommen hat.

In den Fällen des Buchstaben b ist eine erneute Bewerbung möglich, sobald die persönlichen Voraussetzungen hierfür wieder vorliegen. Im Falle des Buchstaben d ist eine Wiederaufnahme in die Bewerberliste erst nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren nach dem letzten abgelehnten Angebot möglich.

Teil B

Auswahl der Bewerber

1. Einteilung in Kategorien

Die Vergabe der Baugrundstücke an die Bewerber erfolgt anhand verschiedener Kategorien. Hierzu werden die nachfolgenden 6 Kategorien gebildet.

Innerhalb der Kategorien wird die Rangfolge der Bewerber durch die Zahl der auf sie zutreffenden Kriterien gebildet. Hierbei werden die unter den jeweiligen Ziffern 1 und 2 aufgeführten Kriterien nur einmal gewertet, auch wenn sie nebeneinander erfüllt sind. Erfüllen mehrere Bewerber eine gleiche Zahl an Kriterien, so entscheidet der Eingang der Bewerbung bei der Stadt Herzogenaurach.

Erfüllt ein Bewerber Merkmale verschiedener Kategorien, so ist er der jeweils höheren Kategorie zuzuordnen.

Kategorie 1

Der Kategorie 1 gehören Familien oder Personen an, die

1. aus Herzogenaurach stammen und mindestens 15 Jahre hier gelebt haben,
2. seit mindestens 15 Jahren in Herzogenaurach leben,
3. seit mindestens 15 Jahren in Herzogenaurach arbeiten,
4. mehr als drei unterhaltsberechtigzte Kinder oder mehr als drei Pflegekinder haben, die dauerhaft im Haushalt des Bewerbers leben und dort betreut werden, oder
5. einen schwerstpflegebedürftigen Familienangehörigen (Stufe III oder Härtefall) haben, der innerhalb des Haushalts des Bewerbes lebt und dort betreut wird.

Kategorie 2

Der Kategorie 2 gehören Familien oder Personen an, die

1. aus Herzogenaurach stammen und mindestens 10 Jahre hier gelebt haben,
2. seit mindestens 10 Jahren in Herzogenaurach leben,
3. seit mindestens 10 Jahren in Herzogenaurach arbeiten,
4. drei unterhaltsberechtigzte Kinder oder drei Pflegekinder haben, die dauerhaft im Haushalt des Bewerbers leben und dort betreut werden, oder
5. einen schwerpflegebedürftigen Familienangehörigen (Stufe II) haben, der innerhalb des Haushalts des Bewerbes lebt und dort betreut wird.

Kategorie 3

Der Kategorie 3 gehören Familien oder Personen an, die

1. aus Herzogenaurach stammen und mindestens 7 Jahre hier gelebt haben,
2. seit mindestens 7 Jahren in Herzogenaurach leben,
3. seit mindestens 7 Jahren in Herzogenaurach arbeiten,
4. zwei unterhaltsberechtigzte Kinder oder zwei Pflegekindern haben, die dauerhaft im Haushalt des Bewerbers leben und dort betreut werden, oder
5. einen erheblich pflegebedürftigen Familienangehörigen (Stufe I) haben, der innerhalb des Haushalts des Bewerbes lebt und dort betreut wird.

Kategorie 4

Der Kategorie 4 gehören Familien oder Personen an, die

1. aus Herzogenaurach stammen und mindestens 4 Jahre hier gelebt haben,
2. seit mindestens 4 Jahren in Herzogenaurach leben,
3. seit mindestens 4 Jahren in Herzogenaurach arbeiten,
4. ein unterhaltsberechtigtes Kind oder ein Pflegekind haben, welches dauerhaft im Haushalt des Bewerbers lebt und betreut wird, oder
5. ein behindertes Familienmitglied mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 Prozent haben.

Kategorie 5

Der Kategorie 5 gehören Familien oder Personen an, die

1. aus Herzogenaurach stammen und mindestens 2 Jahre hier gelebt haben,
2. seit mindestens 2 Jahren in Herzogenaurach leben,
3. seit mindestens 2 Jahren in Herzogenaurach arbeiten, oder
4. ein behindertes Familienmitglied mit einem Grad der Behinderung von mindestens 30 Prozent haben.

Kategorie 6

Der Kategorie 6 gehören Familien oder Personen an, die keiner der vorstehenden Kategorien angehören.

Die Zuordnung der Bewerber zu den einzelnen Kategorien erfolgt durch das Liegenschaftsamt und wird regelmäßig überprüft.

2. Benachrichtigung der Bewerber

Die ausgewählten Bewerber erhalten vom Liegenschaftsamt eine Nachricht.

Den Bewerbern wird eine Frist von mindestens zwei, jedoch höchstens vier Wochen eingeräumt, um eine Aussage zum Erwerb des angebotenen Grundstückes zu treffen. Äußert sich ein Bewerber binnen der gesetzten Frist nicht, so wird dies als Absage gewertet. Das Grundstück kann dann anderen Bewerbern angeboten werden.

Teil C

Veräußerung

Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt zu einem Grundverkaufspreis, der von Fall zu Fall durch die Stadt Herzogenaurach festgelegt wird. Der Grundverkaufspreis soll sich am Richtwert des Gutachterausschusses orientieren. Hinzu kommen noch die Erschließungskosten in ihrer tatsächlichen Höhe.

Der Erwerber hat sich vertraglich zu verpflichten:

1. Das Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit einem Rohbau für ein Wohngebäude zu bebauen, dieses Wohngebäude bis zum Ablauf von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages fertig zu stellen und einer Wohnnutzung zuzuführen.
2. Der Erwerber hat sich zu verpflichten, das Wohngebäude selbst zu beziehen. Einem Selbstbezug steht ein Beziehen durch Verwandte in gerader Linie gleich.
3. Das Grundstück darf innerhalb einer Frist von 15 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht ohne Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise an andere Personen als Ehegatten und/oder Verwandte in gerader Linie veräußert werden, noch darf diesen eine Stellung eingeräumt werden, die es ihnen ermöglicht, wie ein Eigentümer über das Grundstück und/oder der darauf errichteten Gebäude zu verfügen.

Für den Fall, dass die Stadt der Veräußerung zustimmt, hat der Erwerber an die Stadt eine Kaufpreisnachzahlung zu leisten. Die Höhe der Nachzahlung richtet sich nach dem Unterschiedsbetrag zwischen dem entrichteten Kaufpreis und dem Verkehrswert – Bodenwert – zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung des Vertragsgrundstückes. Der so errechnete Nachzahlungsbetrag verringert sich für jedes volle Jahr seit Beurkundung des Kaufvertrages um ein Fünfzehntel.

Der Verkehrswert –Bodenwert- ist durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erlangen-Höchstadt zu ermitteln.

Die Kaufpreisnachzahlung wird mit der Zustimmung der Stadt zur Weiterveräußerung fällig.

Die vorstehenden Verpflichtungen der Ziffern 1 bis 2 sind im Grundbuch zu sichern und der Stadt ist ein entsprechendes Wiederkaufsrecht einzuräumen.

Teil D

Finanzielle Förderung

Die Stadt Herzogenaurach fördert den Grunderwerb im Rahmen des Einheimischenmodells über freiwillige Zuwendungen, die direkt von dem nach Ziffer C festgesetzten Grundverkaufspreis abgesetzt werden.

Vom Grundverkaufspreis sind abzuziehen

- | | |
|---|------------|
| a, ein Betrag in Höhe von
des Grundverkaufspreises nach Buchstabe C für eine Fläche von
maximal 350 qm (darüber hinausgehende Flächen des Baugrundstückes
werden nicht gefördert) | 15 Prozent |
| b, ein Betrag in Höhe von
des Grundverkaufspreises nach Buchstabe C für eine
Fläche von maximal 350 qm je unterhaltsberechtigtem Kind
oder Pflegekind, wenn es dauerhaft im Haushalt des Bewerbers lebt
und dort betreut wird, | 6 Prozent |
| c, ein Betrag in Höhe von
des Grundverkaufspreises nach Buchstabe C für eine
Fläche von maximal 350 qm je schwerstpflegebedürftigem
Familienangehörigen (Stufe III oder Härtefall), wenn er innerhalb
des Haushalts des Bewerbers lebt und dort betreut wird, | 8 Prozent |
| d, ein Betrag in Höhe von
des Grundverkaufspreises nach Buchstabe C für eine Fläche von
maximal 350 qm je schwerpflegebedürftigem Familienangehörigen
(Stufe II), wenn er innerhalb des Haushalts
des Bewerbers lebt und dort betreut wird, | 6 Prozent |

e, ein Betrag in Höhe von 4 Prozent
des Grundverkaufspreises nach Buchstabe C für eine
Fläche von maximal 350 qm je erheblich pflegebedürftigem
Familienangehörigen (Stufe I), wenn er innerhalb des Haushalts
des Bewerbers lebt und dort betreut wird,

f, ein Betrag in Höhe von 3 Prozent
des Grundverkaufspreises nach Buchstabe C für eine
Fläche von maximal 350 qm je behindertem Familienmitglied
mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 Prozent, wenn
es innerhalb des Haushalts des Bewerbers lebt und

g, ein Betrag in Höhe von 2 Prozent
des Grundverkaufspreises nach Buchstabe C für eine
Fläche von maximal 350 qm je behindertem Familienmitglied
mit einem Grad der Behinderung von mindestens 30 Prozent, wenn
es innerhalb des Haushalts des Bewerbers lebt.

(Voraussetzung für einen Abzug der Beträge nach den Buchstaben b bis g ist, dass ein Einzug der Personen in das neu zu errichtende Wohngebäude erfolgt. Maßgebend ist die Zahl der Personen bei Vertragsabschluss. Eine Mehrfachförderung für die gleiche Person nach den Buchstaben b bis g scheidet aus, es kann jedoch die jeweils günstigste Variante gewählt werden.)

Der Grundverkaufspreis abzüglich der vorstehenden Abzüge bildet den tatsächlichen Grundstückskaufpreis. Der Kaufpreis kann sich maximal auf 60 Prozent des Grundkaufpreises nach Buchstabe C reduzieren.