

Arbeitsentwurf - NEU

Vergabekriterien ab 2021

Für den Verkauf von Baugrundstücken zum vergünstigten Festpreis

1. Voraussetzungen zur Beteiligung

Bewerber können nur volljährige, natürliche Personen sein; Einzelperson oder Personenpaare oder Personengemeinschaft (max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz x 2).

- kein Verkauf an Personen ohne dauerhaftes Bleiberecht
- kein Verkauf an Personen, die einen Bauplatz (auch potentiellen Bauplatz) in Karben besitzen
- kein Verkauf an Personen, deren Haushaltseinkommen (zu versteuerndes Einkommen) über der Obergrenze liegen oder deren Vermögen die Obergrenze übersteigt (s. hierzu Anlage 1, Punkt 1)

Bewerber müssen durch Vorlage einer unverbindlichen Finanzierungszusage eines in Deutschland operierenden Finanzinstituts nachweisen, dass die Gesamtfinanzierung (Grundstückserwerb und Hausbau) gesichert ist. Die Finanzierungszusage muss auf den/die Bewerber ausgestellt sein.

2. Einzuhaltende Auflagen:

Der Verkauf erfolgt gegen Einhaltung folgender Auflagen innerhalb von 10 Jahren seit Grundstücksübergabe:

- Nutzung zu mind. 50 % für sich selbst (Bewerber) ab Bezugsfertigkeit
- bezugsfertige Bebauung innerhalb von 3 Jahren nach Übergabe (bei Nichteinhaltung Rückübertragung an Stadt oder Vertragsstrafe (100 € je m² - Entscheidung Stadt)
- Verkauf innerhalb von 10 Jahren seit Grundstücksübergabe nur mit Genehmigung der Stadt und dann mit Nachzahlungsverpflichtung von 15 € je m² multipliziert mit der Anzahl der Jahre bis zum Ablauf der 10 Jahresfrist (verbleibende Teiljahre werden voll gerechnet)

3. Verfahrensablauf

Grundsätzliches

Ein **Rechtsanspruch auf Zuteilung** eines Grundstücks besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen **nicht**.

Die Bewerber für ein Baugrundstück erkennen die vorgenannten Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsformular an.

Bewerbungsverfahren:

Der Beginn des Verfahrens wird nach Beschluss des Magistrates öffentlich bekanntgegeben (Homepage der Stadt, Mitteilung in lokalen Zeitungen)

Die Bewerbung muss schriftlich unter Verwendung des Bewerbungsformulars erfolgen.

Alle Pflichtangaben lt. Bewerbungsformular sind vollständig anzugeben.

Die Bewerbung muss innerhalb des gesetzten Bewerbungszeitraums eingegangen sein.

Alle notwendigen Unterlagen und Nachweise sind bis zum Ende des Bewerbungszeitraums einzureichen.

In der Bewerbung müssen die Bewerber klar benannt werden.

D. h. kein Verkauf an Personen, die nicht Bewerber waren (keine Weitergabe), auch nicht an Ehe-/Lebenspartner; keine nachträgliche Erweiterung der Bewerber um z.B. Ehe-/Lebenspartner

Bearbeitungsgebühr:

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Vor Zuteilung eines Bauplatzes ist eine Bearbeitungsgebühr, die von der Stadt festgelegt wird (z.B. 500 € oder 1.000 €) zu zahlen, die auf den Kaufpreis angerechnet wird. Ohne Einzahlung der Bearbeitungsgebühr erfolgt keine Zuteilung eines Bauplatzes.

Wenn Bewerber die Bewerbung nach Abschluss des Vergabeverfahrens, also nach Zuteilung eines Bauplatzes, zurückziehen, wird die Bearbeitungsgebühr nicht erstattet.

4. Punkteranking und Vergabe/Bauplatzzuteilung

Zur transparenten Bauplatzvergabe werden allen Bewerbern nach den Kriterien der Anlage 1 Punkte zugeteilt.

Bewertete Kriterien gelten zum Zeitpunkt/Stichtag des Endes der Bewerbungsfrist und müssen durch geeignete Nachweise dargelegt werden.

Kriterien werden ausschließlich für den/die Bewerber gerechnet und beziehen sich ausschließlich auf Bewerber (Einzelperson, Personenpaar oder Personengemeinschaft) mit Ausnahme der Punkte für soziale/familiäre Kriterien (s. Anlage 1 Punkt 2. a bis c)

Kriterien können nur einmal erfüllt werden, dann zum höchsten, nachgewiesenen Punktwert - Ausnahme: Punkte für soziale/familiäre Kriterien und Ehrenamt (s. Anlage 1 Punkt 2. a bis c und Punkt 3 c) – diese werden bei Personenpaar oder Personengemeinschaften für jede/n Beteiligte/n der Gemeinschaft berechnet und bis zur Höchstgrenze gewertet)

Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens wird auf Basis der zugeteilten Punkte ein Ranking erstellt.

Die Zuteilung erfolgt dann, indem die Bewerber mit den höchsten Punkten zuerst die Bauplatzauswahl treffen können, vorausgesetzt sie bezahlen bis zum Vergabetermin die Bearbeitungsgebühr.

Die Notarverträge sind innerhalb von 2 Monaten nach Zuteilung zu unterschreiben. Nicht innerhalb dieser Frist verkaufte Bauplätze werden umgehend den „Nachrückern“ der Rankingliste zur Zuteilung angeboten.

Anlage 1: PUNKTEKATALOG FÜR DAS RANKING:

1. Vermögen und Einkommen (maximal 25 Punkte)

a) Unterschreiten (Haushalts-)Einkommensobergrenze (60.000 € zu versteuerndes Jahreseinkommen bei Einzelbewerbern und 90.000 € bei „Paar-Bewerbern“)

- je angefangene 2.000 € Unterschreitung 1 Punkt
(bis max. 15 Punkte)

Als Haushaltseinkommen gilt der Durchschnitt über die letzten 3 Jahre des zu **versteuernden Einkommens der gemeinsamen Bewerber für einen Bauplatz** (ggf. mit Ehe- oder Lebenspartner – also des künftigen Haushalts)

Der Nachweis erfolgt durch entsprechende Einkommensteuerbescheide.

Die Obergrenze des Haushaltseinkommens wird ab dem zweiten Kind je unterhaltspflichtigem minderjährigem Kind laut EStG im Haushalt um 15.000 € erhöht.

b) Unterschreiten eines Nettovermögens von 150.000 €
je angefangene 10.000 € Unterschreitung 1 Punkt
(bis max. 10 Punkte)

Zum Vermögen zählen Barvermögen wie insbesondere Bankguthaben, Aktien und andere Wertpapiere sowie materielles Vermögen wie insbesondere Immobilien, Wohneigentum (auch anteilsweise); bei Wohneigentum werden noch valutierende Schulden und Kredite auf das Wohneigentum gegen den Wert gerechnet.

Die Obergrenze des Nettovermögens wird je unterhaltspflichtigem minderjährigem Kind laut EStG im Haushalt um 15.000 € erhöht.

Bei „Paar“-Bewerbung wird das Vermögen der Beteiligten addiert – eine Erhöhung der Vermögensobergrenze ist damit nicht verbunden.

2. Soziale / Familiäre Kriterien (maximal 25 Punkte)

a) Je unterhaltspflichtiges minderjähriges Kind laut EStG im Haushalt 4 Punkte

b) Schwerbehinderung des Bewerbers oder eines Familienmitglieds in gerader Linie, das im Haushalt lebt

GdB 50-75 % 2 Punkte

GdB über 75% 3 Punkte

c) Je pflegebedürftigem Angehörigen im eigenen Haushalt (in Karben) 1 Punkt
(Nachweis über Meldeadresse im Haushalt des Bewerbers), beschränkt auf gerade Linie

3. Zeitdauer in Karben und Ehrenamt (insgesamt maximal 50 Punkte)

- a) Erstwohnsitz (aktuell) in Karben 4 Punkte
Erstwohnsitz in Karben für mind. 5 Jahre (aktuell oder ehemals) + 4 Punkte
s.o., für weitere 5 Jahre (insgesamt mind. 10 Jahre) + 4 Punkte
s.o., für weitere 5 Jahre (insgesamt mind. 15 Jahre) + 4 Punkte

Bewohner des Ortsteils, in dem das Baugebiet ausgewiesen wird
Klein- und Groß-Karben und Kloppenheim (zusammen betrachtet),
Petterweil, Burg-Gräfenrode, Okarben und Rendel (einzeln betrachtet) + 4 Punkte

- b) Ausübung Erwerbstätigkeit (Arbeitsplatz oder eig. Unternehmen)
Aktuell in Karben (seit mind. 1 Jahr) 3 Punkte
Seit mind. 3 Jahren + 1 Punkt
Seit mind. 6 Jahren + 1 Punkt

c) Ausübung Ehrenamt / Feuerwehreinsatzabteilung maximal 25 Punkte

Die reine Mitgliedschaft in einem Verein oder der Kinder-/Jugendfeuerwehr o. dgl. berechtigt noch nicht zur Punktezuteilung.

Die Tätigkeit muss seit mindestens 3 Jahren bestehen/ausgeübt werden

1. aktuell ehrenamtliche Tätigkeiten mit mindestens durchschnittlich 2,5 Std. pro Woche 2 Punkte
2. ehrenamtliche Tätigkeiten mit mindestens durchschnittlich 5 Stunden pro Woche (entspricht Voraussetzung Ehrenamtskarte Hessen) 4 Punkte
3. Mitglied der Einsatzabteilung einer freiwilligen Feuerwehr 7 Punkte
4. Erhöhung der Punkte Ausübung Ehrenamt / Feuerwehreinsatzabteilung bei langjähriger Tätigkeit:
 - 4.1. für weitere 3 Jahre (insgesamt mind. 6 Jahre) der ehrenamtlichen Tätigkeit bzw. Mitgliedschaft in der Einsatzabteilung der Feuerwehr + 2 Punkte
 - 4.2. für weitere 3 Jahre (insgesamt mind. 9 Jahre) der ehrenamtlichen Tätigkeit bzw. Mitgliedschaft in der Einsatzabteilung der Feuerwehr + 2 Punkte