



Richtlinie zur Vergabe städtischer Baugrundstücke im 2. Bauabschnitt Walldorf-Süd

1. Grundsätzliches

- 1.1. Die Vergabe von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau im Baugebiet Walldorf-Süd ist eine freiwillige Leistung der Stadt Walldorf, es entstehen dabei keine Rechtsansprüche. Die Vergabe erfolgt grundsätzlich nach dieser Richtlinie.
- 1.2. Um die verschiedenen Baugrundstücke kann sich grundsätzlich jeder bewerben, der nicht bereits ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Walldorf im Wege des Kaufs erworben oder als Erbbaurecht zur Verfügung gestellt bekommen hat.
- 1.3. Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt nach den nachfolgend dargelegten Kriterien. Bei der Auswahl unter den Bewerbern hat der Bewerber mit der höchsten Punktzahl Vorrang. Das Punktesystem nach Ziffer 2 wird dabei zugrunde gelegt.
- 1.4. Für die Ermittlung der Punktzahlen sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung maßgebend.
- 1.5. Bei Punktegleichstand hat der Bewerber mit dem geringeren Einkommen Vorrang.
- 1.6. Berücksichtigt werden nur schriftliche Bewerbungen. Die Vorlage der geforderten Nachweise hat zeitgleich mit der Bewerbung zu erfolgen. Mögliche Nachteile unvollständiger Bewerbungen gehen zu Lasten des Bewerbers.
- 1.7. Die städtische Grundstücksvergabe soll vorrangig den Bedarf derjenigen Bewerber befriedigen, die noch nicht über bebauten bzw. unbebauten Grundbesitz verfügen. Ausnahmen sind:
 - 1.7.1. Die im Eigentum stehende Immobilie bietet keinen bedarfsgerechten Wohnraum. Zur Beurteilung werden die Kriterien des sozialen Wohnungsbaus zugrunde gelegt. Danach ist für einen 4-Personen-Haushalt eine Grenze von 90 m² Wohnfläche festgelegt. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 15 m² zu erhöhen bzw. zu ermäßigen.
 - 1.7.2. Es besteht Bedarf für eine behindertengerechte Wohnung.
- 1.8. Den Bewerbern wird mit der Vergabe das Wohnen in der Nähe ihres Arbeitsplatzes in Walldorf ermöglicht.

2. Vergabekriterien

Die Ermittlung der Gesamtpunktzahl erfolgt durch Addition der jeweils erfüllten Kriterien. Besteht der Bewerber aus mehr als einer Person, so muss mindestens eine Person das Kriterium erfüllen, um die jeweilige Punktezahl zu bekommen.

2.1. Örtliche Gesichtspunkte

- | | |
|--|----------|
| 2.1.1. Einwohner, die in Walldorf seit mindestens einem Jahr ihren Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt der Bewerbung gemeldet haben. | 4 Punkte |
| 2.1.2. Bewerber, die derzeit nicht in Walldorf gemeldet sind, jedoch früher mindestens 5 Jahre in Walldorf ihren Wohnsitz gemeldet hatten. | 2 Punkte |
| 2.1.3. Bewerber, die in Walldorf einen Arbeitsplatz innehaben. | 3 Punkte |

2.2. Familiäre Gesichtspunkte

- | | |
|--|----------|
| 2.2.1. Alleinerziehende im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) | 1 Punkt |
| 2.2.2. Je Kind im Sinne des § 32 Einkommenssteuergesetzes (EStG, im Kindergeldbezug) | 1 Punkt |
| Je Kind unter 18 Jahren (Pkt. wird zusätzlich gewährt) | 1 Punkt |
| Ab dem 3. Kind (Pkt. wird zusätzlich gewährt) | 1 Punkt |
| 2.2.3. Junge Familien im Sinne des WoFG (beide Partner unter 40 Jahre) | 2 Punkte |
| 2.2.4. Schwerbehinderte 50-75 % | 1 Punkt |
| Schwerbehinderte über 75 % | 2 Punkte |

2.3. Vorhandenes Wohneigentum

Als vorhandenes Wohneigentum gilt eine Eigentumswohnung, ein Wohngebäude oder gemischt genutztes Gebäude (siehe hierzu Punkte 1.7.1. und 1.7.2.).

- | | |
|--|----------|
| Bewerber und deren Ehegatten (bzw. Partner), die nicht über Eigentum bzw. Miteigentum an einem bebauten bzw. unbebauten Baugrundstück in Walldorf verfügen | 4 Punkte |
|--|----------|

3. Kommunale Förderung

- 3.1 Ausgangspunkt bei der Kaufpreisermittlung ist der Verkehrswert in Höhe von 640 €/m². Erschließungs-, Entwässerungsbeiträge und ökologische Kostenerstattungsbeiträge für die erstmalige Erschließung sowie die Kosten für die archäologische Rettungsgrabung sind im Kaufpreis enthalten.
- 3.2 Bei der Vergabe im Wege des Erbbaurechts wird je Kind im Sinne des § 32 EStG unter 18 Jahren eine Förderung in Höhe von 7.500 € gewährt. Die Förderung hat eine Laufzeit von 15 Jahren.

4. Besondere Kaufvertragsbestimmungen

- 4.1. Es ist eine schriftliche Bestätigung eines Kreditinstituts vorzulegen, dass die Finanzierung für das gesamte Vorhaben (Grunderwerb und Baukosten) gesichert ist.
- 4.2. Bei Eheleuten und Antragstellern, die in eheähnlichen Gemeinschaften leben, erfolgt der Verkauf grundsätzlich an beide Partner zu je 50 %.
- 4.3. Jeder Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück mit einem Wohngebäude in Passivhausbauweise, das die vom Passivhausinstitut Darmstadt aufgestellten Kriterien für die Zertifizierung als qualitätsgeprüftes Passivhaus erfüllt (siehe Anlage), bezugsfertig zu bebauen und den Nachweis darüber über das Berechnungstool Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) zu erbringen (Passivhausverpflichtung). Die Planung ist dabei mit dem Fachbereich Planen, Bauen, Immobilien der Stadt Walldorf abzustimmen, ggf. wird die Baugenehmigung Bestandteil des Kaufvertrags. Für den Fall der Nichteinhaltung wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 100 €/m² der Grundstücksgröße vereinbart.
- 4.4. Jeder Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von drei Jahren zu bebauen (Bauverpflichtung), innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsabschluss nicht weiter zu veräußern und das auf dem Grundstück errichtete Gebäude bzw. eine Wohnung im Gebäude selbst zu beziehen und für die Dauer von mindestens 10 Jahren auch selbst zu nutzen (Eigennutzung). Für den Fall der Nichteinhaltung der Verpflichtungen wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt begründet und grundbuchrechtlich gesichert.
- 4.5. Für den Fall der Nichteinhaltung wird eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem tatsächlich bezahlten Preis und dem Verkehrswert des Grundstückes (unbebaut) zum Zeitpunkt des Wiederkaufs durch die Stadt Walldorf bzw. der Weiterveräußerung begründet. Diese Nachzahlungsverpflichtung gilt nicht bei der Nutzungsüberlassung an Verwandte 1. Grades des Erwerbers (Kinder, Eltern).
- 4.6. Bei Erbbaurechten kann das Grundstück frühestens nach 10 Jahren erworben werden. Der Preis richtet sich nach dem dann gültigen Verkehrswert, mindestens jedoch nach dem Wert, der zur Erbbauzinsberechnung zugrunde gelegt ist.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1. In besonderen und begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.
- 5.2. Von diesen Richtlinien unberührt bleiben die Umweltförderprogramme der Stadt, insbesondere ggf. Förderungen der Passivhausbauweise. Die Antragstellung sämtlicher Förderprogramme hat vor Baubeginn zu erfolgen.
- 5.3. Ein Rechtsanspruch auf Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.

Die Richtlinien treten am 27. März 2019 (Tag nach der Beschlussfassung) in Kraft.

Aus Gründen der Vereinfachung wird hier ausschließlich die männliche Form verwendet.