

Grundsätze und Richtlinien der Baulandpolitik der Stadt Taunusstein



Vergabe der Bauplätze

Grundsätze und Richtlinien der Baulandpolitik der Stadt Taunusstein - Vergabe der Bauplätze

I. Grundsatz

Die Stadt Taunusstein ist in der Planungsregion Südhes- sen als Mittelzentrum ausgewiesen und dem Verdich- tungsraum zugeordnet.

Die Mittelzentren sind u.a. Standorte für eine über die eigene Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit und Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Gemäß einem Grundsatz der Landesplanung sollen die Funktionen der Mittelzentren als Standorte für gehobe- ne Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturel- len und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Ein Beitrag zur Sicherung dieser Funktionen soll eine ge- zielte Baulandpolitik sein. Siedlungsentwicklung muss ak- tiv und in einem breiten Maßnahmenmix für Taunusstein betrieben werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die Wohnqualität in Taunusstein zu halten und zu verbessern.

Grundlage hierfür soll eine stabile bis leicht steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Taunusstein sein. Dies bedeutet, einer sich abzeichnenden negativen de- mographischen Entwicklung entgegen zu wirken und damit einhergehend die Sicherung des Aufkommens an Einkommenssteuer und eine langfristige Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten.

Gemäß den Beschlüssen zur Strategie „Stadtentwicklung – Schwerpunkt bauliche Entwicklung - sind u.a. vorge- sehen, die Schließungen innerörtlicher Baulücken bzw. eine Nachverdichtung und die Erschließung von Grund- stücken in Ortsrandlagen, aber auch von Außenbereichs- grundstücken (unter anderem auch die im Regionalplan/ Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungszuwachsflä- chen bzw. Wohnbauflächen). Solche Grundstücke sollen durch einen möglichst geringen Kostenaufwand bebau- bar gemacht werden, um letztendlich die Vergabe von preisgünstigen Baugrundstücken, insbesondere nach sozialen und familienfreundlichen Gesichtspunkten, zu gewährleisten.

Durch die Bereitstellung von günstigem Bauland sollen Interessenten dazu bewogen werden, ein Eigenheim in Taunusstein zu schaffen. Es soll u.a. der Abwanderung von jungen Menschen in der Familiengründungsphase entgegengewirkt bzw. die Rückkehr von Taunussteinern unterstützt werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Neubürgern die nachhaltige Bevölkerungsentwicklung und eine positive Entwicklung der Altersstruktur fördern. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Verga- berichtlinien abgewichen werden, wie zum Beispiel in Bereichen mit Mehrfamilienhausbebauung, Reihenhaus- bebauung, sozialer Wohnungsbau etc. Hierzu bedarf es einem Beschluss der städtischen Gremien.

Die Vergabe der Gewerbegrundstücke erfolgt nicht nach diesen Vergaberichtlinien.

II. Verfahren beim Verkauf der Grundstücke

Die nach Abzug des Baulandanspruchs für die Alteigen- tümer zu vergebenden Baugrundstücke sind öffentlich auszuschreiben. Die Vergabe erfolgt in nachstehender Reihenfolge:

1 a) 70 % der ausgewiesenen Bauplätze an Taunusstei- ner, die oder deren Ehepartner, gleichgeschlechtli- cher Lebenspartner oder Lebensgefährte, kein Woh- nungseigentum (Haus oder Eigentumswohnung) und kein baureifes Grundstück im In- oder Ausland zu Al- leineigentum haben

oder

die Wohnungseigentum im In- und Ausland im Allein- eigentum haben, dessen Größe unter 150 qm Wohn- fläche liegt und die keine Möglichkeit haben, ihren Wohnraum auf die vorgenannte Größe zu erweitern. An diesen Personenkreis dürfen nur Baugrundstücke mit der Maßgabe veräußert werden, dass vor Verga- be der Bauplätze in jeweils von den städtischen Gre- mien festzustellender Höhe eine Kaufpreisnachzah-

lung festgelegt wird, die an die Stadt Taunusstein zu entrichten ist, falls das Wohnungseigentum nicht von dem Eigentümer innerhalb von drei Jahren nach Sicherstellung der Erschließung des neuen Baugrundstückes veräußert wird. Ausnahmeregelungen, wie z.B. bei Insitzrechten, Mietverträgen mit Familienangehörigen und Vermarktungsschwierigkeiten können keine Berücksichtigung finden.

oder

Taunussteiner, die Wohnungseigentum haben, das Wohnungseigentum aber nicht veräußern wollen, können das Wohnungseigentum behalten, zahlen aber den Marktpreis, der vor der Ausschreibung der Grundstücke ermittelt und von den städtischen Gremien festgelegt wird.

und

1 b) eine Niederlassungserlaubnis für Deutschland haben, freizügigkeitsberechtigte EU-Bürger sind und seit mindestens 1 Jahr ihren ersten Wohnsitz in Taunusstein haben

oder

1 c) früher mindestens 5 Jahre mit ihrem ersten Wohnsitz in Taunusstein gemeldet waren und nicht länger als 15 Jahre außerhalb von Taunusstein gewohnt haben

oder

1 d) an Bewerber, die unabhängig vom Wohnsitz seit mehr als zwei Jahren ihren Arbeitsplatz/Betriebssitz in Taunusstein haben.

Zu Ziffer 1a) ist vom Käufer und seinem Ehepartner oder gleichgeschlechtlichem Lebenspartner oder Lebensgefährten im Kaufvertrag eine Versicherung über die Angabe des Grundbesitzes abzugeben.

Sollte festgestellt werden, dass eine falsche Versicherung abgegeben wurde, hat der Käufer die gleiche Kaufpreisnachzahlung wie in Ziffer 1a) vereinbart an die Stadt Taunusstein zu entrichten. Eine strafrechtliche Verfolgung bleibt davon unberührt.

Sollte nach der 1. Ausschreibung keine Nachfrage aus der Personengruppe Ziffer 1 vorliegen, kann das Kontingent von der Personengruppe Ziffer 2 in Anspruch genommen werden.

2. 30 %- abgerundet auf volle Bauplätze – der ausgewiesenen Bauplätze, können an Auswärtige, die kein Wohnungseigentum (Haus oder Eigentumswohnung) oder kein baureifes Grundstück im In- oder Ausland zu Alleineigentum haben bzw. die Wohnungseigentum im In- und Ausland im Alleineigentum haben, dessen Größe insgesamt unter 150 qm Wohnfläche liegt und die keine Möglichkeit haben, ihren Wohnraum auf die vorgenannte Größe zu erweitern, veräußert werden. An diesen Personenkreis dürfen nur Baugrundstücke mit der Maßgabe veräußert werden, dass vor Vergabe der Bauplätze in jeweils von den städtischen Gremien festzustellender Höhe eine Kaufpreisnachzahlung festgelegt wird, die an die Stadt Taunusstein zu entrichten ist, falls das Wohnungseigentum nicht von dem Eigentümer innerhalb von drei Jahren nach Sicherstellung der Erschließung des neuen Baugrundstückes veräußert wird. Ausnahmeregelungen, wie z.B. bei Insitzrechten, Mietverträgen mit Familienangehörigen und Vermarktungsschwierigkeiten können keine Berücksichtigung finden

oder

Kaufinteressenten, die Wohnungseigentum haben, das Wohnungseigentum aber nicht veräußern wollen, können das Wohnungseigentum behalten, zahlen aber den Marktpreis, der vor der Ausschreibung der Grundstücke ermittelt und von den städtischen Gremien festgelegt wird.

Vom Käufer und seinem Ehepartner oder gleichgeschlechtlichem Lebenspartner oder Lebensgefährten ist im Kaufvertrag eine Versicherung über die Angabe des Grundbesitzes abzugeben.

Sollte festgestellt werden, dass eine falsche Versicherung abgegeben wurde, hat der Käufer die gleiche vorgenannte Kaufpreisnachzahlung an die Stadt Taunusstein zu entrichten. Eine strafrechtliche Verfolgung bleibt davon unberührt.

III. Vergabe für Taunussteiner

Liegen innerhalb der unter Gruppe II Ziffer 1. aufgeführten Kriterien mehrere Bewerbungen vor, wird die Auswahl nach nachfolgender Punktwertung vorgenommen:

- | | |
|---|------------|
| a) Alleinstehende ohne Kinder/volljährige Kinder | 1 Punkt |
| b) Ehepaar/gleichgeschlechtliche Lebenspartner/Lebensgemeinschaft ohne Kinder/
volljährige Kinder/ nicht im Haushalt lebende Kinder | 2 Punkte |
| c) Familie/gleichgeschlechtliche Lebenspartner/Lebensgemeinschaft/
Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden
minderjährige(m)n Kinder(n), oder von Kindern, die das 1. Lebensjahr
noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben | 5 Punkte |
| d) pro vollem Jahr mit ersten Wohnsitz in Taunusstein gemeldet
(hier wird der längste hier wohnende Kaufinteressent berücksichtigt) | 0,5 Punkte |
| e) für jedes seit einem Jahr im Haushalt lebende minderjährige Kind oder Kinder,
die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben | 10 Punkte |
| f) für jede schwerbehinderte Person (Grad der Behinderung 50 % und mehr) zusätzlich | 4 Punkte |
| g) bei Nachweis über den Besitz einer Ehrenamtscard, Jugendleitercard,
Ehrenamt Meriten, Bürgermedaille oder Bescheinigung des Vorstandes
eines Vereins oder Organisation über ehrenamtliches Engagement über
eine Dauer von mindestens 3 Jahren pro Kaufpartei | 5 Punkte |
| h) für Bewerber, die zum Zeitpunkt der Bewerbung im gleichen Stadtteil
ihren 1. Wohnsitz haben, in dem das Baugebiet ausgewiesen wird | 10 Punkte |
| i) für jede Nichtberücksichtigung bei konkreter Vergabe (maximal bis 6 Punkte) | 2 Punkte |
| j) Arbeitsplatz bzw. Betriebssitz seit mindestens 1 Jahr in Taunusstein | 5 Punkte |

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach der Höchstpunktzahl. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die Vergabemöglichkeit von begünstigten städtischen Bauplätzen soll nur einmal bestehen.

Zum Nachweis einer Lebensgemeinschaft ist die Anmeldung in einer gemeinsamen Wohnung in Taunusstein erforderlich. Die gemeinsame Anmeldung muss mindestens ein Jahr bestehen.

Als Nachweis der im Haushalt lebenden Kinder ist die Anmeldung als 1. Wohnsitz vorzulegen.

IV. Vergabe für Nichttaunussteiner

Liegen innerhalb der unter Gruppe II Ziffer 2 aufgeführten Kriterien mehrere Bewerbungen vor, wird die Auswahl nach folgender Punktwertung vorgenommen:

- | | |
|---|-----------|
| a) Alleinstehende ohne Kinder/volljährige Kinder | 1 Punkt |
| b) Ehepaar/gleichgeschlechtliche Lebenspartner/Lebensgemeinschaft ohne Kinder/
volljährige Kinder/ nicht im Haushalt lebende Kinder | 2 Punkte |
| c) Familie/gleichgeschlechtliche Lebenspartner/Lebensgemeinschaft/
Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden
minderjährige(m)n Kinder(n), oder von Kindern, die das 1. Lebensjahr
noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben | 5 Punkte |
| d) für jedes seit einem Jahr im Haushalt lebende minderjährige Kind oder Kinder,
die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben | 10 Punkte |
| e) für jede schwerbehinderte Person (Grad der Behinderung 50 % und mehr) zusätzlich | 4 Punkte |
| f) bei Nachweis über den Besitz einer Ehrenamts card, Jugendleiter card,
Ehrenamt Meriten, Bürgermedaille oder Bescheinigung des Vorstandes
eines Vereins oder Organisation über ehrenamtliches Engagement über
eine Dauer von mindestens 3 Jahren | 5 Punkte |
| g) Arbeitsplatz bzw. Betriebssitz seit mindestens 1 Jahr in Taunusstein | 5 Punkte |

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach der Höchstpunktzahl. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die Vergabemöglichkeit von begünstigten städtischen Bauplätzen soll nur einmal bestehen.

Zum Nachweis einer Lebensgemeinschaft ist die Anmeldung in einer gemeinsamen Wohnung erforderlich. Die gemeinsame Anmeldung muss mindestens ein Jahr bestehen.

Als Nachweis der im Haushalt lebenden Kinder ist die Anmeldung als 1. Wohnsitz vorzulegen.

V. Verkaufspreise

Die Verkaufspreise werden von den zuständigen städtischen Gremien festgelegt.

1. Für Grundstücke, die nach den Gruppen II Ziffer 1 und III vergeben werden, sind bei der Berechnung des Verkaufspreises nachstehende Faktoren zu berücksichtigen:
 - a) Grundstückspreis einschließlich Nebenkosten
 - b) Verwaltungskostenaufwand
 - c) Infrastrukturbeitrag pro Wohneinheit
 - d) Fiktiver Flächenbeitrag für öffentliche Bedürfnisse
 - e) Risikoabdeckung

Der Verkaufspreis einschließlich Beiträge darf jedoch eine Ermäßigung von maximal 30 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Taunusstein festgestellten Bodenrichtwertes für angrenzende Wohnbaugebiete nicht unterschreiten.

Für Grundstücke, die an den Personenkreis aus den Gruppen II Ziffer 2 und IV veräußert werden, wird eine Ermäßigung von maximal 20 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Taunusstein festgestellten Bodenrichtwertes für angrenzende Wohnbaugebiete eingeräumt.

2. Für alle danach noch verbleibenden Grundstücke wird der Verkaufspreis von den städtischen Gremien festgesetzt.

VI. Besondere Auflagen für Kaufverträge aus der städtischen Bodenbevorratung

1. Das Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumsumschreibung nicht verkauft, vertauscht, verschenkt oder sonst wie veräußert werden. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung eines Anteils von einem Miteigentümer auf den anderen sowie auf deren Kinder bzw. von gleichgeschlechtlichen Lebenspartnern oder Lebensgefährten bzw. im Wege der Vermögenseinwanderung zwischen geschiedenen Eheleuten oder Lebenspartnern.
2. Die Käufer verpflichten sich, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach Sicherstellung der Erschließung mit einem bezugsfertigen Wohnhaus entsprechend der vorgeschriebenen Bebauung zu bebauen, als Hauptwohnsitz anzumelden und selbst zu nutzen. Auf Verlangen haben sie den Nachweis zu erbringen, dass die finanziellen Voraussetzungen für die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens innerhalb dieser Frist gegeben sind.
3. Der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes wird von Seiten der Stadt Taunusstein nur zugestimmt, wenn kein höherer Mietzins (ohne Betriebskosten) als der Mittelwert gemäß gültigem Mietspiegel erhoben wird. Falls kein Mietspiegel vorliegt, sind die ortsüblichen Mieten anzusetzen.

4. Bei Zuwiderhandlungen gegen vorgenannte Auflagen steht der Stadt ein Wahlrecht zwischen Rückkauf oder Kaufpreisnachzahlung zu. Eine entsprechende Rückkaufassungsvormerkung wird in Abteilung II und eine Sicherungshypothek in Abteilung III des Grundbuches eingetragen; Auf Antrag wird seitens der Stadt Rangrücktritt zur Finanzierung des Grundstückes und des Bauvorhabens erklärt.

- a) Der Rückkaufspreis setzt sich aus dem Kaufpreis des Grundstückes, den an die Stadt gezahlten Erschließungs-, Wasser- und Abwasserbeiträgen, Anschlusskosten für Kanal und Wasser und dem Wert der vom Käufer geschaffenen baulichen Anlagen zusammen. Dieser ist von zwei öffentlich vereidigten Sachverständigen, von denen je einer der Vertragspartner einen zu benennen hat, zu ermitteln. Im Streitfall ist ein Obergutachter von der IHK in Wiesbaden zu bestellen.
- b) Macht die Stadt von ihrem Rückkaufsrecht keinen Gebrauch, hat der Erwerber eine Kaufpreisnachzahlung an die Stadt Taunusstein zu leisten, deren Höhe vor Vergabe der Bauplätze von den städtischen Gremien festgestellt wird. Bei der Ziffer 1 wird die Kaufpreisnachzahlung anteilig für die noch nicht erfüllte Frist der Nichtveräußerungszeit erhoben.

VII. Energieberatung

Eine kostenlose Energieberatung für Bauherren wird angeboten.

Nähere Angaben hierzu sind auf der Homepage der Stadt Taunusstein – www.taunusstein.de – abrufbar.

VIII. Schlussbestimmung

1. Über den Verkauf und die endgültige Vergabe entscheiden die zuständigen Gremien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes aus dem Eigentum der Stadt Taunusstein besteht nicht.
2. Soweit nach einmaliger Ausschreibung keine Bewerbungen von aus den Richtlinien betroffenen Personkreisen vorliegen, sowie in Einzelfällen, können die Baugrundstücke zu einem von den städtischen Gremien festgesetzten Kaufpreis veräußert werden. In diesem Fall kann auf bestimmte in dem Kaufvertrag aufzunehmende Auflagen verzichtet werden.
3. Über die Verlängerung der Bebauungsfristen entscheidet in auftretenden Härtefällen im Einzelfall der Magistrat.

IX. Inkrafttreten

Diese Grundsätze und Richtlinien treten am 16.04.2015 in Kraft. Gleichzeitig treten die Grundsätze und Richtlinien vom 22.05.2008 außer Kraft.

Ansprechpartner

Ingo Wehling

Rathaus, 1. OG, Zimmer 134

Tel.: 06128/241-211

Fax: 06128/241-272

E-Mail: ingo.wehling@taunusstein.de

Jonathan von Philipsborn

Rathaus, 1. OG, Zimmer 133

Tel.: 06128/241-218

Fax: 06128/241-272

E-Mail: jonathan.vonPhilipsborn@taunusstein.de

Impressum:

Magistrat der Stadt Taunusstein

Aarstraße 150

65232 Taunusstein