Stand 29.04.2020

STADT REGENSBURG

Vergabekriterien für die Baugrundstücke der Stadt Regensburg im Baugebiet „Harting – Heckstegstraße-Süd“

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. Bewerbungsverfahren

Die Prüfung und Feststellung der Voraussetzungen zur Bewerbung auf Zuteilung eines einzelnen Grundstücks erfolgen gemäß den nachfolgenden Festlegungen.

1. Bewerbungsberechtigung

Bewerbungsberechtigt sind Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaft sowie unverheiratete Paare, die gemeinsam in einem Haushalt gemeldet sind. Sie gelten als ein Bewerber und erwerben jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse. Die Bewerber müssen volljährig und geschäftsfähig sein.

Von einer Bewerbung ausgeschlossen sind Bewerber,

a) die im Stadtgebiet Regensburg über bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Miteigentumsanteil, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein vergleichbares Recht) verfügen; konkrete Verfügungsrechte/Belastungen sind hierbei ohne Belang.

   Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnraum, wenn dieser für die Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist. Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt **105 qm** Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um **15 qm** zu erhöhen bzw. zu vermindern.

   oder

b) die bereits in der Vergangenheit in einem Baugebiet ein vergünstigtes städtisches Grundstück erworben haben

2. Bewerbung, Bewerbungsfrist und Ausschlussgründe

Die Bewerbungen für ein Baugrundstück sind schriftlich innerhalb des von der Stadt Regensburg bekanntgegebenen Bewerbungszeitraums einzureichen.

Der Bewerber hat das auf der Internetseite der Stadt Regensburg hinterlegte Bewerbungsformular zu verwenden und dieses gut leserlich sowie vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb des Bewerbungszeitraums einzureichen.

Die Bekanntgabe des Bewerbungszeitraums erfolgt mit dem Tag des Versands einer Benachrichtigungsemail an alle vorgemerkten Interessenten sowie durch taggleiche Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Regensburg und in der Tageszeitung.

Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangs bei der Stadt Regensburg (Eingangsstempel der Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail. Bei Übermittlung per Email ist die Nachreichung der kompletten Originalunterlagen auf Grund der notwendigen eigenhändigen Unterschrift, binnen drei Arbeitstagen nach Zugang der E-Mail, zwingend erforderlich. Erst dann wird die Bewerbung per E-Mail als fristwahrend anerkannt.

Die Stadt Regensburg kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Abgabe der Bewerbung, jedoch noch vor Ablauf des Bewerbungszeitraums Umstände (z. B. pers. Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung der Bewerbung haben, so ist der Bewerber verpflichtet, diese der Stadt bis zum Bewerbungsfristende in Textform (z. B. per E-Mail) mitzuteilen.
Bei Unterlagen, die außerhalb des Bewerbungszeitraums vom Bewerber nachgereicht werden, behält sich die Stadt Regensburg vor, diese bei der Bewertung der Bewerbung zu berücksichtigen. Ein Anspruch des Bewerbers auf Berücksichtigung von verspätet eingereichten Unterlagen besteht aber nicht.

Der Bewerber kann seine Bewerbung jederzeit zurücknehmen.

Der Bewerber muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden und entsprechende Nachweise dazu beibringen.

Eine Bewerbung ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Bewerber die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, die Bewerbung unvollständig ist oder verspätet eingeht, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Bewerber vorsätzlich unrichtige Angaben macht oder für das Vergabeverfahren erhebliche Tatsachen verschweigt.

3. Zugangsvoraussetzungen für das Vergabeverfahren

Für die Zuteilung von Baugrundstücken ist bewerbungsberechtigt, wer die nach diesen Vergabekriterien festgesetzten **Einkommens-** und **Vermögensobergrenzen** nicht überschreitet. Die Ermittlung erfolgt:

3.1 Einkommen – Obergrenze, Nachweis

Als Einkommensobergrenze (EOG) für das Gesamteinkommen des antragstellenden Haushalts in Regensburg (Gesamtbetrag der Einkünfte aller künftig im Haushalt lebenden Personen) werden 94.160 € jährlich zuzüglich eines Freibetrags gem. § 32 Abs. 6 EStG in Höhe von 7.812 € für jedes unterhaltspflichtige Kind der Bewerber, festgelegt.

Für die Berechnung des Gesamteinkommens des antragstellenden Haushalts im Rahmen der Einkommensobergrenze gilt das durchschnittliche Einkommen gem. § 2 Abs. 3 EStG (Gesamtbetrag aller Einkünfte) der Kalenderjahre 2017 und 2018 aller künftig im Haushalt leben-

den Personen. Eventuelle, im Rahmen der Einkommensberechnung gem. § 2 Abs. 3 EStG anrechenbare negative Einkünfte bleiben hier jedoch unberücksichtigt.
Der Nachweis ist durch Vorlage der entsprechenden Einkommenssteuerbescheide zu erbringen.
Die Bewerber, deren anzurechnendes Gesamteinkommen die ermittelte Einkommensobergrenze übersteigt, sind vom Bewerbungsverfahren auszuschließen. Die Ausschlussentscheidung wird dem Bewerber schriftlich, nach Auswertung aller fristgerecht eingegangenen Bewerbungen, bekanntgegeben.

3.2 Vermögen – Obergrenze, Nachweis

Die Vermögensobergrenze (VOG) entspricht dem durchschnittlichen Grundstückswert zu dem die Stadt Regensburg im jeweiligen Baugebiet ihre Grundstücke veräußert und beträgt 300.000 €, entsprechend des Leitlinienkompromisses für Einheimischenmodelle vom 22.02.2017 (Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sog. Einheimischenmodells – Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller künftig im Haushalt lebenden Personen.

Zum Gesamtvermögen zählen (Aufzählung nicht abschließend): jegliches vorhandene Grundeigentum auch außerhalb des Stadtgebiets, Eigentumswohnraum, wenn dieser nicht ohnehin zum Ausschluss führt, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, sonstiges Vermögen wie z. B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer, Lebensversicherung, usw. sowie sonstige Vermögenswerte wie z. B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter.
Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z. B. Kraftfahrzeug etc. sind dann anzugeben, sofern diese einen Gesamtwert von 40.000 € (Gesamtrechnung, nicht Einzelfall) überschreiten.

Kredite oder Schulden vermindern das zu ermittelnde Vermögen nicht, es sei denn, es handelt sich um einen nachweis- und prüfbaren Immobilienkredit, mit dem ein vorhandenes Immobilienvermögen unterhalb der Vermögensobergrenze finanziert wurde.

Im Vergabeverfahren sind neben erläuternden Unterlagen und Belegen im Rahmen der Selbstauskunft (Bewerbungsbogen) ausführliche, vollständige, wahrheitsgemäße und der Richtigkeit entsprechende Angaben zu leisten.

Übersteigen die Vermögenswerte des Bewerbers die Vermögensobergrenze, ist die Bewerbung vom Vergabeverfahren auszuschließen und dies dem Bewerber schriftlich, nach Auswertung aller fristgerecht eingegangenen Bewerbungen, bekanntzugeben.

II. Vergabezuteilung

Die Bewerber, deren Einkommen und Vermögen, die nach der Vorprüfung gem. Ziffer I. genannten Grenzen nicht überschreiten, sind potenziell Berechtigte.
Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl anhand des nachfolgenden Punktesystems sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbaren Verwal-

tungsvollzug. Ungeachtet dessen müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I. erfüllen.

Für die Vermögens- und Einkommensberechnung wird gem. Ziffer I. Nr. 3 das jeweilige gesamte Vermögen bzw. Einkommen berücksichtigt.

Die Reihenfolge der potenziell berechtigten Bewerbungen ergibt sich aus der jeweiligen Gesamtpunktzahl, die jede Bewerbung nach der in Ziffer II. Nr. 2 abgebildeten Punktetabelle erreicht hat. Die Bewerbung mit der höheren Gesamtpunktzahl hat dabei den Vorrang vor der nächstniedrigeren Punktzahl.
Der maßgebliche Stichtag für die Berechnung der Vergabepunkte ist das Ende des Bewerbungszeitraums gem. Ziffer I. Nr. 2.

Nach abschließender Reihung der Bewerber erfolgt die Zuteilung des konkreten Baugrundstücks unter Einbeziehung ihrer Wünsche durch geeignete Losentscheide. Begonnen wird mit dem ersten Rang.

Jeder Bewerber gem. Ziffer I. kann nur ein Grundstück erwerben.

1. Ermittlung der Vergabepunkte

Von den maximal zu erreichenden 140 Gesamtpunkten verteilen sich die Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung mit

- 100 Punkte auf soziale Kriterien
- 40 Punkte auf Kriterien mit Ortsbezug

Die Vergabepunkte bei der Einkommens- und bei der Vermögensberechnung reichen von jeweils drei Punkten bis zu maximal 30 Punkten bei der Einkommensberücksichtigung und bis zu maximal 18 Punkten bei der Prüfung der Vermögensverhältnisse. Je größer die Unterschreitung der jeweiligen Einkommens- bzw. Vermögensgrenze aufgrund des tatsächlichen Einkommens bzw. Vermögens ist, desto mehr Punkte erhält der jeweilige Bewerber.

Die Punkte für das Kriterium Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit erhalten die Bewerber, wenn eine Schwerbehinderung mit mindestens 50 % Behinderungsgrad bzw. eine Pflegebedürftigkeit mit Einstufung in den Pflegegrad 2 oder höher vorliegt und nachgewiesen wird. Eine Gleichstellung erfüllt dieses Kriterium nicht und wird nicht anerkannt.

Die Bewerber erhalten die Punkte für das Kriterium „Freimachung einer öffentlich geförderten Mietwohnung“, wenn durch den Einzug der Bewerber in das künftige Gebäude eine entsprechende Mietwohnung in der Stadt Regensburg frei wird.

Die Punktevergabe für die aufgeführten Kriterien mit Ortsbezug bzw. der Ortsgebundenheit erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes in der Stadt Regensburg (vgl. im Detail, die unter Ziffer II. Nr. 2 aufgeführte Tabelle mit Kriterien). Bei der Vergabe der Punkte, werden diese nur einmal nach der am höchsten erreichten Punktzahl vergeben.

2. Punktetabelle nach Kriterien:

Soziale Kriterien		**max. 100 Punkte**
I. Einkommen		
Hinweis: ausschlaggebend ist das Gesamteinkommen aller künftig im Haushalt lebenden Personen		
bis 62.160 €	30 Punkte	max. 30 Punkte
bis 65.710 €	27 Punkte	
bis 69.260 €	24 Punkte	
bis 72.810 €	21 Punkte	
bis 76.360 €	18 Punkte	
bis 79.910 €	15 Punkte	
bis 83.460 €	12 Punkte	
bis 87.010 €	9 Punkte	
bis 90.560 €	6 Punkte	
bis 94.160 €	3 Punkte	
über 94.160 € und potenziell berechtigt	0 Punkte	
II. Vermögen		
– Unterschreitung der VOG bis max. 10 %	6 Punkte	max. 18 Punkte
– Unterschreitung der VOG bis max. 20 %	12 Punkte	
– Unterschreitung der VOG über 20 %	18 Punkte	
III. Kinder		
– jedes Kind von 0 bis 14 Jahre	15 Punkte	max. 35 Punkte
– jedes Kind von 15 bis 17 Jahre	7 Punkte	

IV.	**Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit**		
	– Schwerbehinderung mit einem Behinderungsgrad von mindestens 50 % oder – Pflegebedürftigkeit Pflegegrad 2 oder höher einer künftig im Haushalt lebenden Person	10 Punkte 10 Punkte	max. 10 Punkte
V.	**Öffentlich geförderte Mietwohnung**		
	Freimachung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in Regensburg.	7 Punkte	max. 7 Punkte
Ortsbezugskriterien max. 40 Punkte			
	Hinweis: die volle Punktzahl erhält man bei 5Jahren (Berücksichtigt werden nur ununterbrochene Ganzjahreszeiträume);Eine Summierung der Zeiten von beiden Bewerbern ist nicht möglich. – Regensburger/in ist, wer in Regensburg mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. oder – das Stadtgebiet mit einer maximalen Zeitdauer von 5 Jahren zum vorübergehenden Aufenthalt (z.B. Ausbildung, Studium, berufliche Tätigkeit) verlassen hat und vorher mit Hauptwohnsitz in Regensburg gemeldet war.	 8 Punkte je Jahr; oder 8 Punkte je Jahr;	

Vergabe bei Punktegleichheit
Bei Gleichheit der Vergabepunkte von Bewerbungen wird gem. nachfolgender Reihung sortiert:

1. nach dem niedrigeren Einkommen nach Ziffer I. Nr. 3.1, sofern weiter Gleichstand besteht weiter mit 2.

2. das geringere festgestellte Vermögen nach Ziffer I. Nr. 3.2, sofern weiter Gleichstand besteht weiter mit 3.

3. Bewerber, deren Familienangehörige (Ehe- und Lebenspartner, Kinder, Eltern) über bebauten und unbebauten Grundbesitz verfügen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Erbfolge bereits entsprechend geregelt ist.

Sofern weiterhin Punktegleichstand besteht, entscheidet das Losverfahren über den Rang.

III. Vergabekriterien, Verkaufspreis, Finanzierung

1. Vergabekriterien und Verkaufspreis

Die Vergabekriterien sowie die Verkaufspreise wurden vom Stadtrat festgelegt.

2. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Gemeinsam mit den Bewerbungsunterlagen ist der Stadt Regensburg eine qualifizierte Finanzierungsbestätigung vorzulegen, die den Eigenkapitalanteil gegenüber der Investitionssumme widerspiegelt. Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundstücks zuzüglich der Baukosten für das Gebäude.
Die Stadt Regensburg hat das Recht, vom Käufer die Vorlage ggf. weiterer erforderlicher Unterlagen und begründender Belege zur Finanzierung zu verlangen.

IV. Ergänzende Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Bedingungen vereinbart:

1. Bauverpflichtung

Mit dem Bau des Wohngebäudes und den dazugehörigen Garagen ist innerhalb **eines Jahres** ab Besitzübergang zu beginnen. Sie sind innerhalb von **zwei Jahren** ab Besitzübergang bezugsfertig bzw. benutzbar zu errichten.

2. Eigennutzung

Die Eigennutzung wird gemeinsam mit der Bauverpflichtung mit einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Regensburg an dem Vertragsgrundstück im Grundbuch gesichert.

a) Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren als Familienheim selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb der Mindestzeit von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist nur in begründeten Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Stadt Regensburg möglich. Ausgenommen hiervon ist die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung, wenn diese nicht mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche übersteigt.

b) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Regensburg, das Grundstück, auch in Teilen, nicht innerhalb von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit an andere Personen als Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder an einen Käufer, der in gerader Linie verwandt, verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad verwandt, verschwägert ist, zu veräußern. Die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Einräumung einer Stellung für einen Dritten, die diesem ermöglicht wie ein Eigentümer über den Grundbesitz zu verfügen, steht dem vorgenannten gleich.

3. Dienstbarkeiten

Ins Grundbuch des Vertragsgrundstücks werden eine Gewerbeausübungsbeschränkung sowie eine Dienstbarkeit, die das Waschen von Kraftfahrzeugen sowie das Lagern und Umfüllen wassergefährdender Stoffe im Baugebiet nicht erlaubt, eingetragen.

Auf der Parzelle 21 wird am nordöstlichen Eck ein Stromverteilerkasten (30 cm x 60 cm x 80 cm) der REWAG installiert. Das Bestehen und die Wartung werden mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der REWAG gesichert.

4. Finanzierungsgrundpfandrechte

Finanzierungsgrundpfandrechten wird vor den Rechten der Stadt Regensburg der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel ausschließlich zum Zwecke des Erwerbs bzw. der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundstücks zuzüglich der Baukosten für das Gebäude.

5. Sonstige Hinweise

Der notwendige Revisionsschacht ist in Eigenregie durch den Käufer gemäß der städtischen Entwässerungssatzung herzustellen. Auf den Quartieren WA 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 wird ein zweiter Revisionsschacht für die Versickerung benötigt.

V. <u>Vertragsverletzungen/Sicherungen</u>

1. Vertragsverletzungen und Vertragsstrafe

Verletzungen von (vor-)vertraglichen Verpflichtungen durch den Käufer liegen vor, wenn der Käufer

a) gegen die Bauverpflichtung und Eigennutzung gem. Ziffer IV. Nr. 1 und/oder Ziffer IV. Nr. 2 verstößt,

b) vor Vertragsabschluss der Stadt Regensburg gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren, oder

c) Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt Regensburg das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

Eine Vertragsstrafe wird von der Stadt Regensburg erhoben, wenn ein oder mehrere der o.g. Punkte erfüllt sind bzw. weitere im Kaufvertrag näher definierte Verpflichtungen nicht erfüllt sind. Die endgültige Regelung der Vertragsstrafe wird im notariellen Kaufvertrag enthalten sein.

2. Wiederkaufsrecht

Die Stadt Regensburg behält sich bei Vertragsverletzungen im Sinne von Ziffer V. Nr. 1 das Recht zur Rückübertragung des verkauften Grundstücks nach §§ 456 ff. BGB für zehn Jahre vor.

Der Wiederkaufspreis entspricht

a) dem im Kaufvertrag vereinbarten Gesamtkaufpreis für das Grundstück ohne Zinsen

b) zzgl. den vom Käufer bezahlten Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. Anschluss- und Erschließungskosten sowie Vorausleistungen.

Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der Wert insoweit zu ersetzen, als hierdurch der Grundstückswert objektiv und nachhaltig erhöht ist. Höchstens jedoch werden die nachgewiesenen Verwendungen i.S. von § 459 BGB ersetzt. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Rückkaufpreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so ist der durch den örtlichen Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) festzustellende Verkehrswert maßgebend. Das Gutachten ist auf Kosten des Käufers zu erstellen.

Die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten und Steuern hat der Käufer zu tragen.

Die endgültige Formulierung des Wiederkaufrechtes wird im notariellen Kaufvertrag enthalten sein.

3. Bodenwertaufzahlung

Die Stadt Regensburg ist berechtigt, bei Vertragsverletzungen gem. Ziffer V. Nr. 1 anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine Bodenwertaufzahlung zu verlangen
Die endgültige Formulierung der Bodenwertaufzahlung wird im notariellen Kaufvertrag enthalten sein.

VI. <u>Definition</u>

a) Bewerber, Käufer

Bewerber sind die Personen, die ein Grundstück erwerben möchten.

Käufer sind die Personen, die das Grundstück im Rechtssinn erwerben.

b) Partner/Partnerschaft

Partner sind Ehepartner, Lebenspartner nach dem LPartG oder die beiden Personen, die gemeinsam in einem Haushalt gemeldet sind.

c) Kind/Familie

Ein Kind ist, soweit in diesen Vergabekriterien nicht anders geregelt, jedes unterhaltsberechtigte, leibliche oder adoptierte Kind der Bewerber, welches am gleichen Hauptwohnsitz gemeldet ist und auch das künftige Gebäude bewohnen wird.

Familie ist ein Ehepaar bzw. eine Partnerschaft mit einem oder mehreren Kindern.