



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim hat in ihrer Sitzung am 20. März 2020 folgende

Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken für das Baugebiet „Bannholzgraben II“

beschlossen :

I. Grundsatz

1. a) Die Grundstücksvergabe erfolgt durch Beschluß des Magistrats.
b) Der Magistrat wird ermächtigt, im Einzelfall Ausnahmen von den nachfolgenden Voraussetzungen der Grundstücksvergabe zu beschließen.
2. Grundstücke zur Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Wohnhäusern im Baugebiet „Bannholzgraben II“ werden an Antragsteller (ohne eigenes Eigentum an Immobilien) nach Verfügbarkeit vergeben.
3. Der Kaufpreis beinhaltet die Anlieger-, Erschließungs- und Kanalanschlußkosten bis zur Grundstücksgrenze. Vom Käufer zusätzlich zu bezahlen sind die Hausanschlußkosten und Netzbeiträge, insbesondere der Stadtwerke Viernheim GmbH sowie die Kosten der Telekommunikations- und Breitbandanschlüsse.
4. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Baureife des Grundstücks bzw. ab Abschluss des Kaufvertrages das Grundstück bezugsfertig bebaut zu haben. Bei Verstoß gegen dieses Baugebot kann der Verkäufer eine Rückübertragung des Eigentums verlangen. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt werden.
5. Der Antragsteller hat den Nachweis zu führen, dass die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens gesichert und er in der Lage ist, das zu erwerbende Grundstück innerhalb eines zu vereinbarenden Zeitraums (Verpflichtung gem. Ziffer 4) zu bebauen.

II. Gewichtung

6. Für den Fall, dass die Anzahl der Grundstücke nicht zur Verteilung an die Antragsteller ausreicht, werden die Anträge wie folgt gewichtet:
 - a) Viernheimer Bürger und Einwohner, die seit mindestens fünf Jahren in Viernheim ihren Wohnsitz haben;

die als gebürtige oder länger hier wohnhafte Viernheimer (mind. 5 Jahre) verzogen sind und ihren Hausstand wieder in Viernheim begründen wollen.

Weiterhin Antragsteller, die seit mindestens 2 Jahren ihren ungekündigten Arbeitsplatz in Viernheim haben oder seit mind. 2 Jahren hier selbständig tätig sind.
 - b) Sollten nach Berücksichtigung Absatz a) noch mehrere Bewerber für dasselbe Grundstück vorhanden sein, erfolgt die Vergabe nach der Familiengröße, d.h. nach der Anzahl der im Haushalt des Antragstellers lebenden minderjährigen Kinder (4 vor 3, 3 vor 2, usw.).

- c) Sollte auch dann eine Auswahl nicht möglich sein, wird derjenige Bewerber vorrangig bei der Vergabe eines Baugrundstücks berücksichtigt werden, der im Zeitraum von mindestens fünf Jahren vor der Antragstellung ununterbrochen eine ehrenamtliche Tätigkeit (Mitglied bei der Freiwilligen Feuerwehr, einem Hilfsdienst/JUH/DRK/Malteser/etc., in einem gemeinnützigen Verein, usw.) ausgeübt hat.
- d) Für den Fall, eine Auswahl weiterhin nicht möglich ist, entscheidet über die Vergabe das Los.

III. Kaufpreis

7. Der Kaufpreis wird nach Nutzungsform gestaffelt wie folgt:

- a) 600,- €/m² für Reihenhausgrundstücke
- b) 650,- €/m² für Grundstücke zur Bebauung mit Doppelhaushälften
- c) 750,- €/m² für Grundstücke zur Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern
- d) 700,-/500,- €/m² für Mehrfamilienhausgrundstücke (s. Ziff. 10c)

IV. Kaufpreisverbilligung

- 8. a) Für Grundstücke, die eine Bebauung mit einem freistehenden Wohnhaus zulassen, ist eine Minderung des Kaufpreises ausgeschlossen.
- b) Antragsteller, zu deren Haushalt mindestens 1 minderjähriges Kind gehört UND deren Familieneinkommen im Jahr vor der Antragstellung die Grenzen des HWoFG um nicht mehr als 20% überschritten hat, erhalten auf den Grundstückspreis gem. Ziff. 7a) bzw. 7b) einen Nachlaß von 10%.
- c) Antragsteller, zu deren Haushalt mindestens 2 minderjährige Kinder gehören UND deren Familieneinkommen im Jahr vor der Antragstellung die Grenzen des HWoFG um nicht mehr als 5% überschritten hat, erhalten auf den Grundstückspreis gem. Ziff. 7a) bzw. 7b) einen Nachlaß von 20%.

V. Erbbaurechte

9. Die Einräumung von Erbbaurechten ist ausgeschlossen.

VI. Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- 10. a) Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern im Geschößwohnungsbau bebaut werden können, können sowohl an Träger des sozialen Wohnungsbaus als auch an sonstige Bewerber oder Bauherrengemeinschaften vergeben werden. Über die Grundstücksvergabe entscheidet der Magistrat im Einzelfall nach Vorlage einer Bau- und Nutzungskonzeption. In die Bewertung sollen soziale und ökologische Schwerpunkte (Mehrgenerationenhaus, Ökohaus, o.ä.) im Einzelfall einfließen.
- b) Im Einzelfall (Förderung von Familien gem. Ziff. 8b) und 8c)) können Kaufpreisermäßigungen, auch bezogen auf Miteigentumsanteile nach Aufteilung gem. dem WEG, gewährt werden.
- c) ca) Erfolgt Wohnungsbau im 1. Förderweg, beträgt der Kaufpreis 500,- €/m².

- cb) Dem gleichgestellt sind Bewerber, die auf vertraglicher Basis, verbunden mit einer entsprechenden grundbuchrechtlichen Absicherung, eine limitierte Anfangsmiete von maximal 8,50 €/m² auf Dauer von 20 Jahren verlangen. Eine Mietanpassung darf nur alle drei Jahre in dem Umfang erfolgen, wie sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland ändert.
- cc) Im Übrigen beträgt der Kaufpreis 700,- €/m².
- cd) Wird nur ein Teil der Wohnungen gemäß Absatz ca) oder cb) errichtet, wird der Kaufpreis entsprechend der projizierten Wohn- und Nutzflächen im Verhältnis ca)/cb) zu cc) festgelegt.

VII. Rechtsanspruch

- 11.** Ein Anspruch auf die Zuteilung von Grundstücken besteht nicht.

Anlage zu den

Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken für das Baugebiet „Bannholzgraben II“

Absatz IV Ziffer 8 der Richtlinien sieht unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen eine Kaufpreisverbilligung vor.

Die Kaufpreisverbilligung ist abhängig von der Anzahl der im Haushalt zum Zeitpunkt der Antragstellung lebenden minderjährigen Kinder sowie der Summe der Jahreseinkommen des der Antragstellung vorausgegangenen Kalenderjahres aller Haushaltsangehörigen.

Es gelten die Regelungen

- der §§ 6 und 7 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) hinsichtlich der Ermittlung des Einkommens sowie
- des § 5 Absatz 1 Ziffer 1 hinsichtlich der Einkommenshöhe (Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Mietwohnung).

Beispielhaft (individuelle Berechnungen gemäß §§ 6 und 7 HWOFG müssen jeweils vorgenommen werden) werden folgende Familieneinkommen herangezogen:

Ziffer 8b) der Richtlinien:

2 Erwachsene, 1 minderjähriges Kind im Haushalt, Familieneinkommen max. 20% über Grenze HWOFG, Bewerbung für ein Reihenhausgrundstück (600,- €/m²)

Familienbruttoeinkommen maximal	50.821 €	
./.. pauschal 10% für Steuer	5.082 €	
./.. pauschal 10% für Kranken- u. Pflegeversicherung	5.082 €	
./.. pauschal 10% für gesetzliche Rentenversicherung	<u>5.082 €</u>	
Zugrunde zu legendes Einkommen	35.575 €	
 Einkommensgrenze § 5 HWOFG: 29.646 €		
+ 20%	<u>5.929 €</u>	35.575 € -> Nachlaß 10% / 60 €/m ²

Ziffer 8c) der Richtlinien:

2 Erwachsene, 2 minderjährige Kinder im Haushalt, Familieneinkommen max. 5% über Grenze HWOFG, Bewerbung für ein Reihenhausgrundstück (600,- €/m²)

Familienbruttoeinkommen maximal	53.498 €	
./.. pauschal 10% für Steuer	5.350 €	
./.. pauschal 10% für Kranken- u. Pflegeversicherung	5.350 €	
./.. pauschal 10% für gesetzliche Rentenversicherung	<u>5.350 €</u>	
Zugrunde zu legendes Einkommen	37.448 €	
 Einkommensgrenze § 5 HWOFG: 35.666 €		
+ 5%	<u>1.783 €</u>	37.449 € -> Nachlaß 20% / 120 €/m ²

Familienbruttoeinkommen umfasst die positiven Einkünfte aller Familienmitglieder, auch der minderjährigen und volljährigen Kinder. Negative Einkünfte werden nicht mit den positiven Einkünften verrechnet.

Pauschale Abzüge von jeweils 10% für Steuer, Kranken- und Rentenversicherung sowie Pflegeversicherung werden nur bei versicherungspflichtigen Arbeitern und Angestellten in Anrechnung gebracht.

Bei nicht gesetzlich Versicherungspflichtigen, z. B. Beamten und Selbständigen, werden Kranken- und Rentenversicherungsbeiträge sowie Beiträge zur Pflegeversicherung in der tatsächlichen Höhe in Anrechnung gebracht, maximal jedoch 10% des Familienbruttoeinkommens entsprechend vorgenannter Pauschalen.

Hinsichtlich der pauschalen Anrechnung von 10% Steuer erfolgt keine abweichende Handhabung.