



Richtlinien
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee
über die Vergabe von Wohnbauflächen an genossenschaftlich oder gemeinnützig
ausgerichtete Wohnbaugesellschaften, Körperschaften, Gesellschaften oder Vereine
(Wohnbauflächenvergaberichtlinie III)

Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. hat am 18. November 2020 folgende Richtlinien über die Vergabe von Wohnbauflächen an genossenschaftlich oder gemeinnützig ausgerichtete Wohnbaugesellschaften, Körperschaften, Gesellschaften oder Vereine beschlossen:

Inhalt

Präambel	2
I. Allgemeine Bestimmungen	2
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Zweck.....	2
II. Vergabeverfahren und Vergabekriterien	2
§ 3 Antragsberechtigung	3
§ 4 Konzeptvergabe.....	3
§ 5 Vergabekriterien.....	4
III. Vollzug der Vergabeentscheidung	5
§ 6 Vollzug durch Vertrag	5
§ 7 Erwerbspreis und Fälligkeit	5
§ 8 Gewährleistungen und Lasten.....	6
§ 9 Gestaltungs- und Nutzungskonzept, Vorschlagsrecht, Vorkaufsrecht.....	6
§ 10 Kosten der Veräußerung	7
§ 11 Nebenabreden.....	7
IV. Schlussbestimmungen	8
§ 12 Inkrafttreten	8

Präambel

Die Gemeinde Kressbronn a. B. vergibt kommunale Wohnbauflächen an genossenschaftlich ausgerichtete Wohnbaugesellschaften, Vereine, gemeinnützige Gesellschaften oder öffentlich-rechtliche juristische Personen, um damit dem hohen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Aufgabe dieser genossenschaftlichen Wohnbaugesellschaften, Vereine, gemeinnützige Gesellschaften oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts ist es, Mietwohnungen zu errichten, unter vergünstigten Konditionen und sozialen Gesichtspunkten zu vermieten und dabei die ortsansässige Bevölkerung besonders zu berücksichtigen. Teileigentum soll nicht gebildet werden dürfen. Bauleistungen auf Rechnung oder wirtschaftliches Interesse der Gemeinde werden dabei nicht in Auftrag gegeben. Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen handelt die Gemeinde Kressbronn a. B. im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Es steht in ihrem Ermessen, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliche Wohnbauflächen vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung kommunaler Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Dem Einzelnen steht ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung bei der Auswahl zwischen mehreren interessierten Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützig orientierten Gesellschaften, Vereinen oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts, zu. Um diese ermessensfehlerfreie Auswahl zu gewährleisten, hat die Gemeinde die nachfolgenden Vergaberichtlinien aufgestellt.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Wohnbauflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Kressbronn a. B. befinden, soweit die Gemeinde die Wohnbauflächen für genossenschaftliches Wohnen nach dieser Richtlinie vorgesehen hat.
- (2) Diese Richtlinien gelten nicht für andere Flächen, die nicht für genossenschaftliches Wohnen vorgesehen sind.

§ 2

Zweck

Zweck dieser Richtlinien ist die Gewährleistung einer gerechten und grundrechtskonformen Auswahl einer Wohnungsbaugenossenschaft, einem Verein, einer gemeinnützigen Gesellschaft oder öffentlich-rechtlichen juristischen Person zur Vergabe von Baulandflächen unter Beachtung pflichtgemäßen Ermessens.

II. Vergabeverfahren und Vergabekriterien

§ 3**Antragsberechtigung**

- (1) Antragsberechtigt sind Wohnungsbaugenossenschaften i. S. d. Genossenschaftsgesetzes (GenG), gemeinnützige Gesellschaften (z. B. gGmbH), gemeinnützige Vereine, Europäische Wohnungsbaugenossenschaften i. S. d. Verordnung (EG) Nr. 1435/2003 des Rates vom 22. Juli 2003 über das Statut der Europäischen Genossenschaft (SCE), vergleichbare Wohnungsbaugenossenschaften nach dem Recht eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, gemeinnützige Vereine oder gemeinnützige Gesellschaften nach dem Recht der Europäischen Union oder eines Mitgliedsstaates und juristische Personen des öffentlichen Rechts.
- (2) Voraussetzung der Antragsberechtigung ist weiter, dass die jeweilige Mitgliedschaft in der Wohnungsbaugenossenschaft nach Absatz 1 kraft Satzung nicht davon abhängt, dass das jeweilige Mitglied seinen Wohnsitz innerhalb eines bestimmten Bezirks hat, es sei denn, dieser Bezirk schließt den Geltungsbereich dieser Richtlinien mit ein.
- (3) Nicht antragsberechtigt sind Gesellschaften, Vereine, Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstige juristische Personen, die sich in Auflösung, Liquidation oder Insolvenz befinden.

§ 4**Konzeptvergabe**

- (1) Die Gemeinde wird die Vergabe von Wohnbauflächen mindestens im Amtsblatt der Gemeinde Kressbronn a. B. ausschreiben. Bei der Ausschreibung ist darauf hinzuweisen, dass die Bewerbung durch einen vorgefertigten Bewerbungsbogen bzw. ein elektronisches Bewerbungsverfahren und nur bis zu einem bestimmten Termin (Bewerbungsschluss) erfolgen kann und dass die Veräußerung der Flächen eines bestimmten Baugebietes gegebenenfalls nur insgesamt erfolgt, also keine Teilerwerbe möglich sind. Bei der Ausschreibung ist darauf hinzuweisen, dass der Bewerbung ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die geplante Wohnungsnutzung und ein Parkplatzkonzept beizufügen ist. In den Ausschreibungsunterlagen sind die Vergabekriterien nach § 5 transparent darzustellen. Auf § 4 Abs. 2 und 3 ist gesondert hinzuweisen.
- (2) Zulässig sind dabei nur Bewerbungen, deren Nutzungskonzept vorsieht, einen Anteil von mindestens 25 vom Hundert der Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten und für die eine höchstzulässige Miete gilt, die 15 vom Hundert unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (Mietpreisbindung). Die Dauer der Mietpreisbindung ist dabei grundsätzlich auf die Dauer der öffentlichen Förderung, mindestens jedoch 15 Jahre zu bemessen. Es obliegt dem Bewerber, eine entsprechende öffentliche Förderung bei den zuständigen Stellen zu beantragen. Auflagen oder Nebenbestimmungen der Förderzusage der zuständigen Stellen sind zu beachten.

- (3) Voraussetzung einer Vergabe der Bauflächen ist weiter, dass sowohl die Kaufpreiszahlung als auch die Umsetzung des Nutzungskonzeptes, Gestaltungskonzeptes als auch Parkplatzkonzeptes durch eine schriftliche Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes abgesichert sind, die zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht älter als drei Monate ist.
- (4) Die Gemeinde wird eingegangenen Bewerbungen nach den von den Bewerbern eingereichten Konzepten bewerten und entsprechend der Vergabekriterien nach § 5 mit Punkten bewerten. Die Bewerbung mit der höchsten Punktwertung nach den Vergabekriterien wird von der Gemeinde ausgewählt.

§ 5

Vergabekriterien

- (1) Die Festlegung der Rangfolge der Vergabe der Wohnbauflächen hat anhand der folgenden Vergabekriterien im Rahmen eines Punktesystems zu erfolgen. Es gelten die in den nachfolgenden Absätzen festgelegten Punktwerte. Sind zwei oder mehrere Bewerber punktgleich, entscheidet das Los, das vom Bürgermeister in einer der nächsten auf den Bewerbungsschluss folgenden öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates öffentlich zu ziehen ist.
- (2) Die Bewerbung erhält folgende Punkte:
1. Für ein Nutzungskonzept, das eine möglichst vielfältige Durchmischung verschiedener Wohnformen (Sozialwohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, altersgerechte Wohnungen, Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, Wohnungen für Alleinstehende, Familienwohnungen, u. ä.) gewährleistet:
0 bis 10 Punkte
 2. Für ein Nutzungskonzept, das eine Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer (ohne Küche und Bad) sowie Größe der Wohnflächen möglichst entsprechend der nachfolgenden Verteilung gewährleistet:
1,5-Zimmerwohnung (ca. 25 m²): ca. 5 %
2-Zimmerwohnung (ca. 45 m²): ca. 35 %
3-Zimmerwohnung (ca. 75 m²): ca. 40 %
4-Zimmerwohnung (ca. 90 m²): ca. 15 %
5-Zimmerwohnung (ca. 105 m²): ca. 5 %:
0 bis 10 Punkte
 3. Für ein Nutzungskonzept, das für mindestens 25 vom Hundert der Wohnungen eine Dauer der Mietpreisbindung nach § 4 Abs. 2 von 30 Jahren vorsieht und für die eine entsprechende bestandskräftige Förderzusage der zuständigen Stelle bereits vorliegt:
10 Punkte

4. Für ein Gestaltungskonzept, bei dem nicht für die überwiegende Zahl der Wohnungen private Freibereiche in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen vorgesehen sind:
-5 bis -10 Punkte (Abzug)
5. Für ein Gestaltungskonzept, das dem Planungsstand des jeweiligen Bebauungsplans zum Zeitpunkt der Vergabe am besten entspricht:
0 bis 10 Punkte
6. Für ein Parkplatzkonzept, das den folgenden Kriterien am besten entspricht:
 - Kurze Wege
 - Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage
 - Großzügige Parkflächen
 - Über baurechtlich notwendige Stellplätze hinausgehende Stellplätze (Besucherparkplätze)
 - Stellplätze mit Elektroladesäulen:**0 bis 10 Punkte**
7. Für ein Kaufpreisangebot, das mindestens 10 vom Hundert über dem von der Gemeinde vorgegebenen Mindestkaufpreis liegt:
10 Punkte
8. Für ein integriertes Konzept zur Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen einer Sozialarbeit:
0 bis 5 Punkte
9. Sonstige Gesichtspunkte der Ermessensentscheidung, die im Einzelfall in der Entscheidung gesondert zu begründen sind:
0 bis 5 Punkte.

III. Vollzug der Vergabeentscheidung

§ 6

Vollzug durch Vertrag

Die Bestimmungen der §§ 7 bis 11 sind durch notariell beurkundeten Vertrag mit dem ausgewählten Bewerber zu regeln.

§ 7

Erwerbspreis und Fälligkeit

- (1) Der Erwerbspreis für die vollerschlossenen Wohnbauflächen wird vom Gemeinderat nach dem Verkehrswert der Flächen im Sinne eines Mindestkaufpreises bestimmt. Nach Auswahl eines Bewerbers bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem vom Erwerber eingereichten Kaufpreisangebot, wenn dieses über dem Mindestkaufpreis

liegt, ansonsten nach diesem. Eine Veräußerung unter Verkehrswert ist ausgeschlossen. Unberührt bleibt die Pflicht des Erwerbers zur Entrichtung der anfallenden öffentlichen Abgaben jeglicher Art.

- (2) Der Erwerbspreis soll innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt der begünstigenden Vergabeentscheidung zur Zahlung fällig sein. Ab dem Tag der Fälligkeit soll eine Verzinsung des Erwerbspreises entsprechend den maßgeblichen Bestimmungen des BGB vereinbart werden.
- (3) Es ist ein Rücktrittsrecht der Gemeinde vom Kaufvertrag zu vereinbaren, welches die Gemeinde Kressbronn a. B. ausübt, falls der fällige Erwerbspreis nicht innerhalb von sechs Monaten nach Fälligkeit des Erwerbspreises an die Gemeinde Kressbronn a. B. entrichtet wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat das Rücktrittsrecht auszuüben, sobald die Voraussetzungen für den Rücktritt gegeben sind.

§ 8

Gewährleistungen und Lasten

- (1) Wohnbauflächen werden ohne jede über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Gewährleistung und ohne Zusicherung besonderer Eigenschaften veräußert. Es ist ein üblicher Gewährleistungsausschluss im notariellen Vertrag vorzusehen. Der Erwerber hat sich mit dem Zustand der Wohnbaufläche im Einvernehmen mit der Gemeinde vor dem Erwerb bekannt zu machen.
- (2) Der Erwerber hat alle Lasten zu übernehmen, die für das Grundstück im Grundbuch eingetragen sind. Ein Anspruch gegen die Gemeinde auf Beseitigung von Lasten wird nicht gewährt.
- (3) Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtung, Erschließungsanlagen, die für eine Baugenehmigung nicht erforderlich sind, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt herzustellen.

§ 9

Gestaltungs- und Nutzungskonzept, Vorschlagsrecht, Vorkaufsrecht

- (1) Es sind Regelungen in den notariellen Vertrag aufzunehmen, wonach sich der Erwerber zur Umsetzung des von ihm mit der Bewerbung eingereichten Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes sowie Parkplatzkonzept verpflichtet. Diese Regelungen sind in geeigneter Weise (Vertragsstrafen, Rückübertragungsverpflichtungen u. ä.) abzusichern.
- (2) Es sind ebenfalls geeignete und zulässige Regelungen in den notariellen Vertrag aufzunehmen, die sicherstellen, dass die Belegung der Wohnungen entsprechend dem Nutzungskonzept und den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus erfolgt. Im Vertrag mit dem Erwerber ist insbesondere festzulegen, dass sich dieser verpflichtet,

mindestens 25 vom Hundert der errichteten Wohnungen für die Dauer der öffentlichen Förderung, mindestens aber 15 Jahre, zu einem Mietpreis zu vermieten, der 15 vom Hundert unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (Mietpreisbindung). Soweit die Förderzusage der zuständigen Stellen zusätzliche Auflagen oder Nebenbestimmungen enthält, sind diese zu beachten und im Vertrag festzulegen. Die Einhaltung der Mietpreisbindung ist zusätzlich durch die Vereinbarung einer zulässigen Vertragsstrafenregelung zu sichern.

- (3) Es sind zudem Regelungen in den Vertrag aufzunehmen, wonach der Erwerber der Gemeinde das Recht einräumt, Vorschläge für die Belegung der Wohnungen zu machen.
- (4) Für den Fall der Weiterveräußerung der Wohnbauflächen an Dritte ist der Gemeinde ein dingliches Vorkaufsrecht im Vertrag einzuräumen. Dabei gilt als Ankaufspreis der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Wert.
- (5) Es ist in dem Vertrag, soweit zulässig zu regeln, dass der Erwerber die Wohnungen nicht in Teil- oder Wohnungseigentum umwandeln darf.

§ 10

Kosten der Veräußerung

Die Kosten für die Veräußerung und den Vollzug der Veräußerung, insbesondere Notargebühren, Vermessung oder sonstige anfallende Abgaben und Gebühren hat der Erwerber zu tragen.

§ 11

Nebenabreden

- (1) Im Vertrag mit dem Erwerber ist festzulegen, dass die Gemeinde innerhalb von 15 Jahren das Recht zum Wiederkauf bei gleichem Kaufpreis hat, wenn folgende Bedingungen eintreten:
 1. Der Erwerber beginnt nicht innerhalb von zwei Jahren mit der Bebauung der Wohnbaufläche oder stellt das geplante Wohngebäude nicht innerhalb von vier Jahren zum Bezug fertig;
 2. Der Erwerber veräußert die unbebaute oder bebaute Wohnbaufläche an einen Dritten. Gleiches gilt, falls der Erwerber einem Dritten ein Erbbaurecht an der unbebauten oder bebauten Wohnbaufläche bestellt oder die Wohnungen in Teil- oder Wohnungseigentum umwandelt.Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ist durch Vormerkung im Grundbuch zu sichern. Der Wiederkausfall kann, sofern die Voraussetzungen vorliegen, vom Gemeinderat durch einseitige Erklärung festgestellt werden.
- (2) Im Vertrag mit dem Erwerber ist zudem zu regeln, dass alle bis zum Erwerb entstandenen Kosten mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge sowie die Kosten der

Ausübung des Wiederkaufsrechts zu Lasten des Erwerbers gehen. Insbesondere werden Zinsen jeglicher Art nicht gewährt.

- (3) Abweichend von Absatz 2 erhält der Erwerber von der Gemeinde den Wert der Verwendung auf die Wohnbaufläche, insbesondere auf die Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufes einen Verkehrswert haben. Falls über diesen Wert keine Regelung erzielt werden kann, so ist der durch den für die Gemeinde zuständigen öffentlichen Gutachterausschuss festzustellende Verkaufswert maßgebend.
- (4) Hinsichtlich des Wiederkaufpreises ist zu regeln, dass dieser innerhalb von drei Monaten nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes zur Zahlung fällig ist, frühestens jedoch innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Gemeinde als Eigentümerin und Beseitigung aller nach Vertragsabschluss im Grundbuch eingetragenen Lasten.
- (5) Im Kaufvertrag ist weiter zu regeln, dass der Käufer Immissionen der sich in der Nachbarschaft belegenden öffentlichen Einrichtungen oder Gebäude der Gemeinde zu dulden hat und Ansprüche gegenüber der Gemeinde diesbezüglich ausgeschlossen sind. Weiter ist zu regeln, dass der Käufer eine vorschriftenkonforme Bebauung von Nachbargrundstücken zu dulden hat und im Baugenehmigungsverfahren keine Einwendungen erheben wird. Außerdem ist zu regeln, dass der Käufer bei einer Erweiterung des Baugebietes im Bauleitplanverfahren keine Einwendungen erheben wird. Schließlich ist der Käufer verpflichtet, die vorstehenden Regelungen und Verpflichtungen bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 12

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft.

Ausgefertigt:

Kressbronn a. B., 20. November 2020

gez. D. Enzensperger

Daniel Enzensperger
Bürgermeister