

Bericht der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Wang am 01.06.2022

Vergabe von neun Grundstücken im Baugebiet Sixthaselbach Nord im Wanger Modell

Die Gemeinde Wang vergibt neun Parzellen im Baugebiet „Sixthaselbach Nord“ im Vergabeverfahren „Wanger Modell“. Der Verkaufspreis beträgt 455 € pro m² inkl. Erschließungskosten sowie den Herstellungsbeiträgen für die Abwasserentsorgung und Kosten für die Grundstücksentwässerungsanlage.

Die Bewerbungsfrist startet am Montag, 06.06.2022 und endet am Montag, 04.07.2022 um 12 Uhr

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe hat die Gemeinde Wang die nachfolgenden Vergabekriterien aufgestellt.

Vergeben werden folgende Parzellen:

Parzelle 1	ca. 750 m ²	Einfamilienhaus
Parzelle 2 *)	ca. 759 m ²	Einfamilienhaus
Parzelle 7	ca. 316 m ²	Doppelhaushälfte
Parzelle 8	ca. 323 m ²	Doppelhaushälfte
Parzelle 11	ca. 615 m ²	Einfamilienhaus
Parzelle 12	ca. 610 m ²	Einfamilienhaus
Parzelle 13	ca. 671 m ²	Einfamilienhaus
Parzelle 14	ca. 596 m ²	Einfamilienhaus
Parzelle 17	ca. 598 m ²	Einfamilienhaus

*) Bei Parzelle 2 verläuft an der südlichen Grundstücksgrenze ein Regenwasserkanal. Im Rahmen des Kaufvertrages wird hierfür eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die Grundstücke sind noch nicht vermessen, sodass derzeit nur ungefähre Grundstücksgrößen angegeben werden können. Die Vermessung erfolgt aber in jedem Fall vor einer Beurkundung.

- Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen (keine Personengesellschaften). Bauträger, Firmen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
- Ausgeschlossen sind Bewerber
 - die bereits in einem früheren Verfahren ein Grundstück in einem Baugebiet in der Gemeinde Wang erhalten haben.
 - die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Wang sind.

Die Rangfolge unter den Bewerbern wird anhand eines Punktesystems ermittelt. Die sich bewerbende/-n Person/-en mit der höchsten Punktzahl besitzt/besitzen als erster das Recht, eine Parzelle unter den 9 zu vergebenden Parzellen auszuwählen. Bei Punktegleichstand gibt die größere Anzahl an minderjährigen Kindern den Ausschlag. Danach erfolgt bei Gleichstand der Kinderzahl, ein Losverfahren. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wird von der Gemeinde schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Nur Personen, die als Bewerber*in/Bewerberpaar teilgenommen haben, können später auch Erwerber im Notarvertrag werden. Eine Weitergabe der Rangziffer und somit des Rechts zum Erwerb eines Grundstückes an Dritte ist nicht möglich. Jede/ -r Bewerber*in/Bewerberpaar kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

Maximal können 100 Punkte erreicht werden, wobei 50 Punkte für örtlichen Bezug und 50 Punkte für soziale Kriterien möglich sind.

Bei örtlichem Bezug gibt es folgende Kategorien:

- Hauptwohnsitz aktuell oder innerhalb der letzten 20 Jahre oder max. 50 Punkte
- Hauptberuf/Gewerbebetrieb aktuell bestehend max. 25 Punkte

Für soziale Kriterien gibt es folgende Kategorien:

- Kinder/Schwerbehinderung/Pflegegrad max. 30 Punkte
- Junge Bewerber zwischen 21 und 35 Jahren 20 Punkte

Stichtag für alle Angaben ist der 06.06.2022.

Folgende Bedingungen werden in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen:

- Die **Baufertigstellung** des Wohngebäudes hat **innerhalb von 5 Jahren** nach Beurkundung zu erfolgen. Der Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks bis zur Bebauung ist ausgeschlossen.

Der **Einzug mit Hauptwohnsitz** mindestens aller im Kaufvertrag genannten Personen muss spätestens **innerhalb von fünf Jahren** ab Beurkundung erfolgen. Der gemeldete und tatsächliche **Hauptwohnsitz muss für fünf Jahre ab Einzug beibehalten werden**; ein Weiterverkauf des Grundstücks bis zum Ablauf dieser Frist ist ausgeschlossen.

Wird dies nicht eingehalten, besitzt die Gemeinde das Recht, die Parzelle zum Kaufpreis wieder zurückzunehmen.

Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer/ die Käuferin das Grundstück erworben hat. Vom Käufer/ Von der Käuferin für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wertes der baulichen Anlagen verständigen, wird deren Wert für beide Vertragsteile verbindlich nach billigem Ermessen im Verwaltungsschätzverfahren vom zuständigen Gutachterausschuss festgestellt. Nebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchkosten, etc. werden nicht erstattet. Alle anfallenden Nebenkosten für die Rückabwicklung bei Notar und Grundbuch einschließlich der anfallenden Grunderwerbssteuer hat ebenfalls der Käufer zu tragen.

Alternativ kann die Gemeinde verlangen, dass der Käufer/ die Käuferin den erzielten Mehrerlös abzüglich er getätigten Investitionen an die Gemeinde abführt.

Zur Sicherung dieser Ansprüche wird eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen.

- Bei Doppelhausgrundstücken wird in die Kaufurkunde eine Regelung aufgenommen, wonach sich der Käufer verpflichtet, seine Planung für seine auf dem Kaufgrundstück zu errichtende Doppelhaushälfte mit dem Nachbarn abzustimmen, insbesondere im Hinblick auf eine beabsichtigte Erstellung eines Kellergeschoßes, soweit zum Zeitpunkt der Planung das Nachbargrundstück (Doppelhaushälfteparzelle) bereits von der Gemeinde Wang verkauft wurde.
- Sollte innerhalb der ersten drei Monate nach Zuschlag kein rechtskräftiger Kaufvertrag zustande gekommen sein, behält sich die Gemeinde Wang das Recht vor, der sich bewerbenden Person mit der nächstniedrigeren Punktzahl das Grundstück anzubieten.
- Es ist eine vorläufige Finanzierungsbestätigung vorzulegen. Diese ist nach Mitteilung über den Zuschlag zu übersenden. Nach Erhalt der Finanzierungsbestätigung wird der Notar mit der Erstellung eines Notarvertrages von der Gemeinde beauftragt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch einen Erschließungsträger. Im Rahmen der Kaufurkunde wird daher zwischen dem Erschließungsträger und dem Erwerber/ der Erwerberin eine Kostenerstattungsvereinbarung getroffen. Der Anteil für die Erschließungskosten ist vom Erwerber/ von der Erwerberin direkt an den Erschließungsträger zu zahlen. Der Erschließungsträger ist daher Urkundenbeteiligter. Der Kostenanteil ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit 6 Garagen, Mauerner Straße

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.

Das Gremium beschließt, das gemeindliche Einvernehmen lediglich für den Neubau eines Einfamilienhauses zu erteilen, um die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten.

Neubau eines Einfamilienhauses, Mauerner Straße, Thalbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB baurechtlich zulässig, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Ersatzbau vorliegen.
Der Gemeinderat befürwortet das Bauvorhaben.

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kirchenweg in Sixthaselbach

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sixthaselbach Mitte" und benötigt Befreiungen vom Bebauungsplan.
Der Gemeinderat befürwortet das Bauvorhaben.

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und Abbruch der bestehenden Halle mit Schweinestall in Geiglbergstraße

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, wenn es gemäß § 201 BauGB nachhaltig der landwirtschaftlichen Nutzung dient.
Der Gemeinderat befürwortet das Bauvorhaben.

Antrag auf Vorbescheid zum Erweiterungsbau für ein Wohngebäude und Abbruch einer Scheune in Hofmarkstraße

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.
Der Gemeinderat befürwortet das Bauvorhaben.

Errichtung einer Containeranlage für eine Krippengruppe in Schloßbreiten

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schlossbreiten".
Der Gemeinderat befürwortet das Bauvorhaben.

Errichtung einer Balkonkonstruktion zwischen Garage und Wohnhaus in der Angerstraße in Sixthaselbach

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sixthaselbach Süd 1. Änderung" und hält sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.
Durch die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich hierbei um eine Genehmigungsfreistellung. Diese wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.