



Marktgemeinde Spillern, Schulgasse 1, 2104 Spillern

Spillern, 28.09.2020

Bezug: Vergabe „Wiesener Siedlung 2020“

Betreff: Richtlinie der Marktgemeinde Spillern zur Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken

Präambel:

Vor dem Hintergrund stark steigender Grundstücks- und Immobilienpreise, insbesondere in Ballungsräumen, zielt dieses „Einheimischenmodell“ darauf ab, der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen, ortsansässigen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Auf diese Weise sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben und zudem einer Abwanderung der einheimischen Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Nachstehende Richtlinie ist für die Weitergabe gemeindeeigener Grundstücke an Private anzuwenden. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Beschluss des Gemeinderates. Im Vergabeverfahren kommt diese Richtlinie zur Anwendung.

Diese Richtlinie begründet keinen Rechtsanspruch der Bewerber auf die Vergabe eines Grundstückes oder eines bestimmten Grundstückes.

Die jeweiligen Bewerber haben die in der Richtlinie enthaltenen Voraussetzungen zu erfüllen. Geschlechtsspezifische Bezeichnungen beziehen sich auf Männer, Frauen und Diverse gleichermaßen, der Begriff Bewerber bezieht sich auch auf Lebensgemeinschaften (Begründung einer Eigentümergemeinschaft).



I.
Allgemeine Regelungen, Bewertungskommission

§ 1 Allgemeines

- (1) Die Vergabe erfolgt durch den Gemeinderat anhand einer Reihung der Bewerber durch Beschluss.
- (2) Die Reihung der Bewerber ergibt sich auf Grund der erreichten Punkte. Die Kriterien und zu erreichenden Punkte sind dieser Richtlinie und dem Punktesystem (Anhang A) zu entnehmen.
- (3) Die Reihung wird durch die Bewertungskommission dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.
- (4) Die Bewertungskommission hat die Angaben der Bewerber auf Plausibilität zu prüfen und die Punkte entsprechend des Anhangs A zu vergeben.
- (5) Die Bewertungskommission hat die Punktevergabe gegebenenfalls, insbesondere bei nicht einstimmigen Entscheidungen, zu begründen.

§ 2 Bewertungskommission – Zusammensetzung/Willensbildung/Auflösung

- (1) Die Bewertungskommission besteht aus den Mitgliedern des Gemeindevorstandes und dem Vorsitzenden.
- (2) Der Vorsitzende führt die Bewertungskommission und lädt zu deren Sitzungen ein. Zur Unterstützung der Protokollführung darf sich dieser einen Schriftführer aus dem Kreis der Gemeindebediensteten beziehen.
- (3) Entscheidungen der Bewertungskommission erfolgen mit Beschluss, wobei jedem Mitglied und dem Vorsitzenden eine Stimme zukommt. Bei Stimmengleichstand entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.
- (4) Die Sitzungen der Bewertungskommission sind nicht öffentlich, die Beiziehung von Auskunftspersonen ist möglich.
- (5) Für sonstige, nicht in dieser Richtlinie angeführte Verfahrensvorschriften, sind die Vorschriften für den Gemeindevorstand der NÖ Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F. sinngemäß anzuwenden.
- (6) Mit rechtskräftigem Beschluss des Gemeinderates über die Vergabe der Grundstücke gilt die Bewertungskommission als aufgelöst.



II. Bewerber

§ 3 Bewerber

- (1) Die Vergabe erfolgt an volljährige Personen. Bei einer Partnerschaft müssen die Kriterien des Punktesystems auf mindestens einen der beiden zutreffen.
- (2) Voraussetzung für die Bewerbung ist der Nachweis eines dringenden Wohnbedarfs zum Zeitpunkt der Bewerbung. Dieser wird insbesondere dann angenommen, wenn der Bewerber den Wohnbedarf in Form eines Mietverhältnisses befriedigt oder die Wohnsituation als unzureichend erscheint. (Lt. Wohnbauförderungsrichtlinien – Nutzflächenberechnung des Land NÖ)
- (3) Höchstalter für die Vergabe wird keines festgelegt.
- (4) Die Voraussetzungen für die NÖ Wohnbauförderung müssen erfüllt werden. Das höchstzulässige Jahreseinkommen (netto, ohne Sonderzahlungen) der zukünftigen EigentümerInnen darf bei einer Haushaltsgröße von 1 Person € 45.000,- bzw. 2 Personen € 70.000,- nicht überschreiten. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,-. (Stand 09/2020)

§ 4 Ausschluss von Bewerbern

- (1) Von der Vergabe ausgeschlossen werden jene Bewerber, die sich durch wissentlich irreführende Angaben im Bewerbungsverfahren einen Vorteil erschlichen haben oder keine oder falsche Angaben zur aktuellen Wohnsituation machen.
- (2) Ausgeschlossen von einer Vergabe sind Personen, die Alleineigentum an einem unbebauten Baugrundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus besitzen. Sollte jedoch die Wohnung nach den Wohnbauförderungsrichtlinien für die betreffende Person bzw. für die betreffenden Personen zu klein sein, kann trotzdem eine Vergabe an diese Personen erfolgen. Miteigentum an einem Baugrundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus stellt keinen Ausschlussgrund dar, sofern sich der Bewerber nicht gemeinsam mit den Miteigentümern um ein Grundstück bewirbt. Der Nachweis darüber, dass die Kriterien dieses Punktes durch den Bewerber erfüllt werden, erfolgt durch eidesstattliche Erklärung.

§ 5 Bedingungen der Vergabe

- (1) Bei der Vergabe von Grundstücken, die in das Eigentum übernommen werden, muss grundbücherlicher Eigentümer/grundbücherliche Eigentümerin am jeweiligen Objekt ausschließlich der Bewerber werden.
- (2) Einzuhaltende Bebauungsfristen beim Kauf eines Grundstückes sind im Baulandmobilisierungsvertrag geregelt.
- (3) Der Bewerber muss im zu beziehenden Haus mitsamt den im Antrag angegebenen Personen, für welche Punkte vergeben wurden, ab dem Tag der baubehördlichen Fertigstellung den Hauptwohnsitz begründen und 5 Jahre beibehalten, ansonsten eine vertraglich festgelegte Einmalzahlung an die Gemeinde zu entrichten ist (Vertragsstrafe, z.B. 10 EUR pro erworbenen m² Grundfläche). Das Wiederkaufsrecht gemäß Abs. 4 wird durch die Zahlung nicht berührt.
- (4) Der Gemeinde ist ein Wiederkaufsrecht einzuräumen. Der Wiederkaufspreis bei unbebauten Grundstücken entspricht dem Indexangepassten Verkaufspreis des Grundstückes. Bei bebauten Grundstücken ist der Wiederkaufspreis auf Grund eines Wertgutachtens festzusetzen.



III. Verfahren

§ 6 Bewerbungsverfahren

- (1) Der Beginn und das Ende des Bewerbungszeitraumes werden vom Bürgermeister festgelegt. Dies ist an der Amtstafel 2 Wochen vor Beginn der Bewerbungsfrist entsprechend kundzumachen. Weitere Kundmachungen haben in geeigneter Weise auf der Homepage der Marktgemeinde Spillern, in der Gemeindezeitung sowie in einem regional, periodisch erscheinenden Druckwerk zu erfolgen.
- (2) Die Bewerbungsunterlagen können in elektronischer Form (E-Mail, E-Formular auf der Homepage) zur Verfügung gestellt werden oder persönlich abgeholt werden. Die Bewerber müssen einen Antragsbogen ausfüllen und unterschreiben (Anhang B). Dieser ist ausschließlich persönlich, per Post oder per Boten am Gemeindeamt abzugeben. Die Bewerbungsunterlagen sind in einem verschlossenen Kuvert abzugeben, welches mit folgender, farblich hervorgehobener Kennzeichnung zu versehen ist:

„Bewerbungsunterlagen Grundstücksinteressent –
Nur durch Bewertungskommission zu öffnen.“
- (3) Die Bewerbungsfrist endet mit dem vom Bürgermeister festgelegten Datum um 19:30 Uhr. Nach diesem Zeitpunkt eingebrachte Unterlagen finden keine Berücksichtigung.
- (4) Die Bewerber werden in einer Liste geführt. Anhand der im Antragsbogen vom Bewerber bekanntgegebenen Daten werden Punkte zugewiesen.
- (5) Stichtag für die Bewerbung ist der Tag der Abgabe durch den Bewerber (Posteingangsstempel)

§ 7 Bewertungsverfahren

- (1) Am Tag nach dem Ende des Bewerbungsverfahrens kann die Bewertungskommission das erste Mal zusammentreten und sichtet die Bewerbungsunterlagen auf Vollständigkeit und Bewertbarkeit.
- (2) Legt der Bewerber nicht vollständige Unterlagen vor, so wird dieser unter Setzung einer Frist von maximal 5 Tagen zur Verbesserung aufgefordert. Nach fruchtlosem Verstreichen der Frist gelten solche, nicht vollständigen Unterlagen, als nicht eingebracht und finden keine Berücksichtigung.
- (3) Das Bewertungsverfahren ist binnen 6 Wochen nach Ende der Bewerbungsfrist abzuschließen.
- (4) Die Bewertungskommission erstellt anhand der Bewerbungen und Bewertungen eine Reihung der Bewerber und übergibt diese dem Gemeinderat zur Beschlussfassung.
- (5) Die Reihung wird unter Beiziehung des Vorsitzenden der Bewertungskommission als Auskunftsperson vom Gemeinderat beschlossen.
- (6) Sollte sich nach dem Stichtag und vor dem Beschluss des Gemeinderates, Familienstand, Wohnungsanschrift, Anzahl der Personen, die derzeitige Wohnsituation usw. ändern, ist der Bewerber verpflichtet, diese Änderung der Gemeinde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Punktevergabe wird entsprechend der Richtlinie neu angepasst. Eine neue Reihung wird nur insofern vorgenommen, als dadurch kein anderer Bewerber von einer Vergabe ausgeschlossen wird.



§ 8 Zuweisung von Grundstücken

- (1) Bei der zeitgleichen Vergabe mehrerer Grundstücke werden anhand der Reihung genauso viele Bewerber ausgewählt, wie Grundstücke zur Vergabe bereitstehen. Die Bewerber, welche für eine Vergabe auf Grund Ihrer Reihung in Frage kommen, müssen eine persönliche Reihung der zu vergebenden Grundstücke vornehmen. Bei gleicher Nennung mit anderen Bewerbern, kommt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl zum Zug. Zwischen Bewerbern mit gleicher Reihung und gleicher Punktzahl entscheidet das Los.
- (2) Sollte ein Bewerber ein von der Gemeinde zugewiesenes Grundstück ablehnen, wird die bisherige Vormerkung gelöscht und das Grundstück entsprechend der Reihung neu vergeben.
- (3) Zusagen der Gemeinde für Grundstücke sind erst mit Beschluss des Gemeinderates verbindlich.
- (4) Etwaige zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen den Bewerbern, welche gemäß Beschluss des Gemeinderates ein Grundstück zugewiesen bekommen haben, werden durch diese Richtlinie nicht berührt. Vor Abschluss des Kaufvertrages mit der Gemeinde sind diese jedoch gegenüber der Gemeinde bekanntzugeben.

Punktesystem zur Reihung der Bewerber:

1) Hauptwohnsitz in Spillern:

- Hauptwohnsitz in Spillern gemeldet 1 Punkt
- oder der Wegzug von Spillern liegt weniger als 5 Jahre zurück 1 Punkt

- zusätzlich, Hauptwohnsitz war in den letzten 20 Jahren in Spillern
 - ab 5-10 Jahren 1 Punkt
 - ab 11-15 Jahren 3 Punkte
 - ab 16 Jahren 5 Punkte

2) Familienverhältnisse:

- Ehepaare bzw. eingetragene Partnerschaft 2 Punkte
- Alleinerziehender Elternteil 2 Punkte
- Lebensgemeinschaften 2 Punkte
(mindestens 1 Jahr im gemeinsamen Haushalt gemeldet)
- Je Kind im gemeinsamen Haushalt gemeldet 1 Punkt
(Höchstalter des Kindes, bis zum vollendeten 18. Lebensjahr)

3) Besondere Kriterien:

- Gemeinnützige, ehrenamtliche Tätigkeit im Ort, höchstens 2 Punkte
(Zeitraum der letzten 5 Jahre)

Ing. Thomas Speigner e. h.
Bürgermeister

