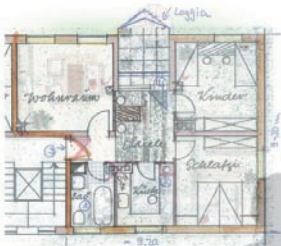


Taunusstein

Grundsätze und Richtlinien der Baulandpolitik der Stadt Taunusstein



Stand: 22. Mai 2008

Taunusstein hat's!

I. Grundsatz

Die Stadt legt den Schwerpunkt ihrer Baulandpolitik auf die Schließung innerörtlicher Baulücken und auf die Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen bzw. von solchen Grundstücken, die mit einem möglichst geringen Kostenaufwand bebaubar gemacht werden können, z. B. in Fällen, bei denen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine Bebauung vorhanden ist.

Voraussetzung ist in allen Fällen, dass grundlegende Fragen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes einer Bebauung nicht entgegenstehen. In jedem Fall ist vor einer Ausweisung als Bauland eine Vorabermittlung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt durchzuführen.

Darüber hinaus soll Bauland nur noch in solchen Gebieten ausgewiesen werden, die zum überwiegenden Teil (in der Regel zu 80 % bis 90 %) im Eigentum der Stadt stehen.

Die Vergabe der Gewerbegrundstücke erfolgt nicht nach diesen Vergaberichtlinien.

II. Schließung von Baulücken

Der Magistrat wird beauftragt, die Flächengrößen und Eigentumsverhältnisse der vorhandenen Baulücken zu ermitteln und mit den Eigentümern Verhandlungen mit dem Ziel zu führen, die Grundstücke entweder selbst zu bebauen oder an die Stadt zu veräußern.

Der Ankaufspreis darf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Taunusstein festgesetzten Richtwert nicht übersteigen.“

III. Erwerb von Grundstücken, die zur Bebauung vorgesehen sind

Der Magistrat wird beauftragt, Grundstücke zur späteren Ausweisung als Bauland zu folgenden Konditionen zu erwerben:

1a. Bei Verkauf des gesamten Grundbesitzes in diesem Gebiet unter Verzicht auf eine Rückübertragung eines Baulandanspruches

Kaufpreis:

Bleidenstadt, Hahn, Wehen	37,00 EUR pro qm
Neuhof, Orlen, Seitzenhahn	33,00 EUR pro qm
Hambach, Niederlibbach, Watzhahn, Wingsbach	29,00 EUR pro qm

- 1b.** Verkauf der gesamten zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke an die Stadt Taunusstein mit einem Anspruch auf Rückübertragung von maximal 30 % der veräußerten Fläche als Bauland, sofern der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Dieser Anspruch wird später nicht mehr durch einen Flächenbeitrag, wie er im normalen Baulandumlegungsverfahren ansonsten üblich ist, reduziert.

In diesem Falle werden nur 70 % der Grundstücksfläche entschädigt.

Der Kaufpreis für 70 % der Grundstücksfläche beträgt:

Bleidenstadt, Hahn, Wehen	26,00 EUR pro qm
Neuhof, Orlen, Seitzenhahn	23,00 EUR pro qm
Hambach, Niederlibbach, Watzhahn, Wingsbach	20,00 EUR pro qm

- 2.** Der Verkäufer hat jedoch nur dann einen Rechtsanspruch auf Rückübertragung seiner Teilfläche als Bauland, wenn die übrige von der Stadt erworbene Fläche ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird. Trifft dies nicht zu, wird die Stadt von Regressansprüchen jeder Art freigestellt.
- 3.** Für den Fall, dass die gesamte von der Stadt Taunusstein erworbene Fläche innerhalb von 30 Jahren kein Baugelände wird, erlöschen alle Ansprüche des Verkäufers auf Rückübertragung. In diesem Falle hat auch die Stadt Taunusstein kein Rücktrittsrecht vom Vertrag.

IV. Verfahren beim Verkauf der Grundstücke

Die zu vergebenden Baugrundstücke sind öffentlich auszuschreiben. Die Vergabe erfolgt in nachstehender Reihenfolge:

- 1.** Grundstückseigentümer, die vor Verkauf an die Stadt auf die Einbehaltung eines Anteils zur freien Verfügung verzichtet haben, wenn sie ein Grundstück veräußert haben, bei dem 30 % mindestens eine Bauplatzgröße ergibt;
- 2.** 30 % - abgerundet auf volle Bauplätze – der nach Abzug des Rückübertragungsanspruchs ausgewiesenen Bauplätze können bei Bedarf an Auswärtige oder Nichtberechtigte gemäß den Ziffern 3 – 5 veräußert werden.
- 3.1** Taunussteiner, dessen Ehepartner, gleichgeschlechtlicher Lebenspartner oder Lebensgefährte, die kein Wohnungseigentum (Haus oder Eigentumswohnung) oder kein bau-

reifes Grundstück im In- oder Ausland besitzen - hierunter fällt auch im Betriebsvermögen beinhaltetes Wohnungseigentum sowie Wohnungseigentum in Besitz einer Kapitalgesellschaft, an der der Antragsteller mehrheitlich beteiligt ist

und

3.2

a) eine Niederlassungserlaubnis für Deutschland haben, freizügigkeitsberechtigte EU-Bürger sind und seit mindestens 1 Jahr ihren ersten Wohnsitz in Taunusstein haben

oder

b) früher mindestens 3 Jahre mit ihrem ersten Wohnsitz in Taunusstein gemeldet waren und nicht länger als 10 Jahre außerhalb von Taunusstein gewohnt haben;

zu Ziffer 3.1 ist vom Käufer im Kaufvertrag eine Versicherung über die Angabe des Grundbesitzes abzugeben.

Sollte festgestellt werden, dass eine falsche Versicherung abgegeben wurde, hat Käufer die gleiche Kaufpreisnachzahlung wie in Ziffer 4 vereinbart an die Stadt Taunusstein zu entrichten. Eine strafrechtliche Verfolgung bleibt davon unberührt.

- 4.** Kaufinteressent dessen Ehepartner, gleichgeschlechtlicher Lebenspartner oder Lebensgefährte gemäß Ziffer 3.1, die Wohnungseigentum im In- und Ausland im Alleineigentum haben, dessen Größe unter 150 qm Wohnfläche liegt und die keine Möglichkeit haben, ihren Wohnraum auf diese Größe zu erweitern. An diesen Personenkreis dürfen nur Baugrundstücke mit der Maßgabe veräußert werden, dass vor Vergabe der Bauplätze in jeweils von den städtischen Gremien festzustellender Höhe eine Kaufpreisnachzahlung festgelegt wird, die an die Stadt Taunusstein zu entrichten ist, falls das Wohnungseigentum nicht von dem Eigentümer innerhalb von drei Jahren nach Sicherstellung der Erschließung des neuen Baugrundstückes veräußert wird. Die Höhe der Nachzahlung ergibt sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und dem vom Gutachterausschuss festgelegten Richtwert.
- 5.** Bewerber, die unabhängig vom Wohnsitz seit mehr als zwei Jahren ihren Arbeitsplatz in Taunusstein haben;

IV a Vergabe für Auswärtige und Kaufinteressenten, die keine Berücksichtigung in den Gruppen 3 – 5 finden

Liegen innerhalb der Gruppe 2 mehrere Bewerbungen vor, wird die Auswahl nach folgender Punktwertung vorgenommen:

- a)** Alleinstehende ohne Kinder/volljährige Kinder **1 Punkt**
- b)** Ehepaar/gleichgeschlechtlicher Lebenspartner/Lebensgemeinschaft ohne Kinder/volljährige Kinder/nicht im Haushalt lebende Kinder **2 Punkte**
- c)** Familie/gleichgeschlechtlicher Lebenspartner/Lebensgemeinschaft/Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden minderjährige(m)n Kinder(n) , mit Ausnahme von Kindern, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Hier muss das Kind ab Geburt im Haushalt leben. **5 Punkte**
- d)** für jedes seit einem Jahr im Haushalt lebende minderjährige Kind mit Ausnahme von Kindern, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Hier muss das Kind ab Geburt im Haushalt leben. **10 Punkte**
- e)** für jede schwerbehinderte Person (Grad der Behinderung 50 % und mehr) zusätzlich **4 Punkte**

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach den Höchstpunktzahlen. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet das Los.

Zum Nachweis einer Lebensgemeinschaft ist die Anmeldung in einer gemeinsamen Wohnung erforderlich. Die gemeinsame Anmeldung muss mindestens ein Jahr bestehen.

Als Nachweis der im Haushalt lebenden Kinder, ist die Anmeldung als 1. Wohnsitz vorzulegen

IV b Vergabe für Taunussteiner

Liegen innerhalb der Gruppen 3. bis 5. mehrere Bewerbungen vor, wird die Auswahl nach nachfolgender Punktwertung vorgenommen:

- a)** Alleinstehende ohne Kinder/volljährige Kinder **1 Punkt**
- b)** Ehepaar/gleichgeschlechtlicher Lebenspartner/Lebensgemeinschaft ohne Kinder/volljährige Kinder/nicht im Haushalt lebenden Kindern **2 Punkte**
- c)** Familie/gleichgeschlechtlicher Lebenspartner/Lebensgemeinschaft/Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden minderjährige(m)n Kinder(n), mit Ausnahme von Kindern, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Hier muss das Kind ab Geburt im Haushalt leben **5 Punkte**
- d)** pro vollem Jahr mit ersten Wohnsitz in Taunusstein gemeldet **1,5 Punkte**

- e) für jedes seit einem Jahr im Haushalt lebende minderjährige Kind, mit Ausnahme von Kindern, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Hier muss das Kind ab Geburt im Haushalt leben **10 Punkte**
- f) für jede schwerbehinderte Person (Grad der Behinderung 50 % und mehr) zusätzlich **4 Punkte**
- g) bei Nachweis über den Besitz einer Ehrenamts-card, Jugendleitercard, Ehrenamtsmeriten, Bürgermedaille über eine Dauer von mindestens 3 Jahren **5 Punkte**
- h) für Bewerber, die zum Zeitpunkt der Bewerbung im gleichen Stadtteil ihren 1. Wohnsitz haben, in dem das Baugebiet ausgewiesen wird, **10 Punkte**
- i) für jede Nichtberücksichtigung bei konkreter Vergabe (maximal bis 6 Punkte) **2 Punkte**

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach der Höchstpunktzahl. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die Vergabemöglichkeit von begünstigten städtischen Bauplätzen an Ehepaare und Lebensgemeinschaften soll nur einmal bestehen.

Zum Nachweis einer Lebensgemeinschaft ist die Anmeldung in einer gemeinsamen Wohnung in Taunusstein erforderlich. Die gemeinsame Anmeldung muss mindestens ein Jahr bestehen.

Als Nachweis der im Haushalt lebenden Kinder, ist die Anmeldung als 1. Wohnsitz vorzulegen.

V. Verkaufspreise

Die Verkaufspreise werden von den zuständigen städtischen Gremien festgelegt.

a) Für Grundstücke, die aus einer Bodenbevorratung gemäß Ziffer III. hervorgegangen sind und die nach den Ziffern 3.1 – 5 und IV b vergeben werden, sind bei der Berechnung des Verkaufspreises nachstehende Faktoren zu berücksichtigen:

1. Grundstückspreis einschließlich Nebenkosten
2. Verwaltungskostenaufwand
3. Folgekostenbeitrag pro Wohneinheit
4. Fiktiver Flächenbeitrag für öffentliche Bedürfnisse
5. Risikoabdeckung

Der Verkaufspreis einschließlich Beiträge darf jedoch eine Ermäßigung von maximal 30 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Taunusstein festgestellten Richtwert für angrenzende Wohnbaugebiete nicht unterschreiten.

Für Grundstücke, die an den Personenkreis von IV a veräußert werden, wird eine Ermäßigung von maximal 20 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Taunusstein festgestellten Richtwert für angrenzende Wohnbaugebiete eingeräumt.

b) Für alle übrigen Grundstücke wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Taunusstein ermittelte Richtwert als Verkaufspreis festgesetzt.

VI. Besondere Auflagen für Kaufverträge bei Einzel- bzw. Doppelhausbebauung

- 1.** Das Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumsumschreibung nicht verkauft, vertauscht, verschenkt oder sonst wie veräußert werden. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung eines Anteils von einem Ehegatten auf den anderen sowie auf deren Kinder.
- 2.** Die Käufer verpflichten sich, das Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Sicherstellung der Erschließung mit einem bezugsfertigen Wohnhaus entsprechend der vorgeschriebenen Bebauung zu bebauen, als Hauptwohnsitz anzumelden und selbst zu nutzen. Auf Verlangen haben sie den Nachweis zu erbringen, dass die finanziellen Voraussetzungen für die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens innerhalb dieser Frist gegeben sind.
- 3.** Eine kostenlose Energieberatung für Bauherren wird angeboten.
- 4.** Der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes wird von Seiten der Stadt Taunusstein nur zugestimmt, wenn kein höherer Mietzins (ohne Betriebskosten) als der Mittelwert gemäß gültigem Mietspiegel erhoben wird. Falls kein Mietspiegel vorliegt, sind die ortsüblichen Mieten anzusetzen.
- 5.** Bei Zuwiderhandlungen gegen vorgenannte Auflagen steht der Stadt ein Wahlrecht zwischen Rückkauf oder Kaufpreisanzahlung zu. Eine entsprechende Rückkaufassessvormerkung wird in Abteilung II und eine Sicherungshypothek in Abteilung III des Grundbuches eingetragen; auf Verlangen wird zur Finanzierung des Bauvorhabens seitens der Stadt Rangrücktritt bis zu einem Betrag erklärt, der 90 % der nachgewiesenen Baukosten nicht überschreiten darf.

- a) Der Rückkaufspreis setzt sich aus dem Kaufpreis des Grundstückes, den an die Stadt gezahlten Erschließungs-, Wasser- und Abwasserbeiträgen, Anschlusskosten für Kanal und Wasser und dem Wert der vom Käufer geschaffenen baulichen Anlagen zusammen. Dieser ist von zwei öffentlich vereidigten Sachverständigen, von denen je einer der Vertragspartner einen zu benennen hat, zu ermitteln. Im Streitfall ist ein Obergutachter von der IHK in Wiesbaden zu bestellen.

- b) Macht die Stadt von ihrem Rückkaufsrecht keinen Gebrauch, hat der Erwerber eine Kaufpreisnachzahlung an die Stadt Taunusstein zu leisten, deren Höhe vor Vergabe der Bauplätze von den städtischen Gremien festgestellt wird. Die Höhe der Nachzahlung ergibt sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und dem vom Gutachterausschuss festgelegten Richtwert. Bei der Ziffer 1 wird die Vertragsstrafe anteilig für die noch nicht erfüllte Frist der Nichtveräußerungszeit erhoben.

VII. Schlussbestimmung

1. Über den Verkauf und die endgültige Vergabe entscheiden die zuständigen Gremien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes aus dem Eigentum der Stadt Taunusstein besteht nicht.

2. Soweit keine Bewerbungen von aus den Richtlinien betroffenen Personenkreisen vorliegen, sowie in Einzelfällen, können die Baugrundstücke gegen Höchstgebot veräußert werden. In diesem Fall kann auf bestimmte in den Kaufvertrag aufzunehmende Auflagen verzichtet werden.

3. Über die Verlängerung der Bebauungsfristen entscheidet in auftretenden Härtefällen im Einzelfall der Magistrat.

VIII. Inkrafttreten

Diese Grundsätze und Richtlinien treten mit ihrer Veröffentlichung in Kraft und ersetzen die derzeitigen Richtlinien vom 17.09.1999.