

„Zukunft Wohnen Polling“ Vergaberichtlinien



Jan 2019

Gemeinde Polling in Tirol

Vorwort

„Tirol plant 5,- EUR-Wohnungen für Geringverdiener“ verkündete der zuständige Landesrat Johannes Tratter im Jänner 2016 anlässlich einer Pressekonferenz in Innsbruck. Das Land Tirol will für Menschen mit geringem Einkommen Wohnungen zu einem Mietpreis von rund 5,- Euro brutto – also inklusive Heiz- und Betriebskosten sowie Umsatzsteuer – pro Quadratmeter im geförderten Wohnbau realisieren. Sein Wunsch sei es, in den nächsten 2 bis 3 Jahren "500 bis 700 Wohnungen" mit 2 oder 3 Zimmern zu diesem Quadratmeterpreis auf den Markt zu bringen.

Traditionsgemäß für den ländlichen Raum wollen wir als Gemeinde mit dem Programm **„Zukunft Wohnen Polling“** auf möglichst viele Wohnbedürfnisse eingehen. Dazu gehören auch günstige Bauplätze für Einfamilien- oder Reihenhäuser und auch Themen wie „Betreubares Wohnen“. Wir wollen damit nicht einen weiteren Zuzug forcieren. Polling hat mit seinen hohen (privaten) Baulandreserven ausreichend Potential dafür. Unser vorrangiges, siedlungspolitisches Ziel ist es, die einheimische Bautätigkeit zu fördern und die Abwanderung von Gemeindebürgern einzudämmen. Dafür haben wir spezielle Vergaberichtlinien geschaffen.

Vergaberichtlinien

1. Eine Vergabe und die Richtlinien dazu gelten nur in Verbindung mit dem aktuell vorliegenden Programm „Zukunft Wohnen Polling“. Mit der Bewerbung besteht zu keiner Zeit ein verbindlicher Anspruch auf Bezug einer Wohneinheit oder eines Baugrundstückes, selbst wenn die Kriterien zur möglichen Teilnahme vollständig erfüllt wären.
2. Für die Berücksichtigung im Programm gelten nur schriftliche Bewerbungen, die im Gemeindegamt von Polling in einem verschlossenen Kuvert mit dem Vermerk, „Bewerbung Zukunft Wohnen Polling“, eingelangt sind.
3. Der Werber/Antragsteller hat gegenüber der Gemeinde keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohneinheit / eines Grundstückes. Die Vergabe erfolgt nach schriftlicher Bewerbung im Rahmen der Vergaberichtlinien durch den Beschluss des Gemeinderates. Insbesondere besteht kein Anspruch auf eine Wohneinheit oder ein Grundstück, wenn die im Zuge des gegenständlichen Programmes geschaffenen Objekte bereits vergeben sind.
4. Das Mindestalter des Kauf-/Mietwerbers beträgt 18 Jahre (Volljährigkeit). Der Werber/Antragsteller muss seit mindestens 10 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Polling haben/gehabt (haben). Bei Partnerschaften reicht es, wenn ein Partner diese Voraussetzungen erfüllt. 10 Jahre gelten auch als Maßstab für eine Beschäftigung bei einer Pollinger Firma oder das Betreiben einer Firma in Polling als Selbständiger.
5. Der Werber/Antragsteller kann nur ein(e) Wohneinheit/Baugrundstück erwerben/mieten. Im Falle eines Grundstückkaufs muss er gleichzeitig auch Bauwerber sein. Er darf kein weiteres Eigentum oder auch nur ein für eine Verbauung geeignetes Grundstück besitzen.
6. Werber/Antragsteller, die ein Wohnhaus, eine Wohnung oder ein Grundstück im Besitz ihrer Eltern oder sonstiger, nahestehender Verwandter zur Verfügung hätten, haben ausreichend zu begründen, warum sie dieses nicht in Anspruch nehmen (können).

7. Die ins Eigentum erworbene Wohneinheit bzw. das vom Käufer errichtete Gebäude auf einem erworbenen Grundstück muss der Deckung des eigenen Wohnbedarfs dienen. Eine Weitervermietung an dritte ist erst nach einer Frist von 15 Jahren ab Kaufdatum erlaubt. Bei Zuwiderhandlung gegen diese Bestimmung ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen.
8. Für ein Kaufgrundstück wird das Vorkaufsrecht für die Gemeinde Polling vereinbart. Als zu leistendes Entgelt wird der vereinbarte Kaufpreis in wertgesicherter Form festgesetzt. Als Wertmesser dient der Index der Verbraucherpreise 2015 oder der an seine Stelle tretende Index mit dem Basismonat der Vertragsunterfertigung. Das Vorkaufsrecht wird gegenstandslos, sobald das vertragsgegenständliche Grundstück von der Käuferseite mit einem Wohnhaus auf Grund eines rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides bebaut und die von Gesetzes wegen erforderliche Fertigstellungsmeldung für diese Bauführung bei der Baubehörde eingelangt ist.
9. Für erworbene Grundstücke verpflichtet sich die Käuferseite, innerhalb von 5 Jahren ab Einverleibung ihres Eigentumsrechtes im Grundbuch ein Eigenheim/Wohnhaus unter Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen auf dem Kaufgrundstück zu errichten und ihren Hauptwohnsitz dort zu begründen. Sollte die Käuferseite diesen Verpflichtungen nicht fristgerecht nachkommen, so steht der Verkäuferseite an dem Kaufobjekt das Wiederkaufsrecht zu. Das Wiederkaufsrecht erlischt, wenn es nicht binnen 6 Jahren ab Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers im Grundbuch durch die Gemeinde Polling ausgeübt wird.
10. Der Käufer räumt der Gemeinde Polling für ein erworbenes Grundstück ein Veräußerungsverbot ein. Sollte das Grundstück binnen einer Frist von 15 Jahren ab Kaufdatum weiterverkauft werden, ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen. Die betragsmäßige Höhe der zu zahlenden Vertragsstrafe wird auf der Basis des nach dem zum Zeitpunkt des Verstoßes geltenden Richtlinien nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz höchstzulässigen Grundkostenpreis errechnet. Die zu zahlende Vertragsstrafe ist der Betrag der Differenz zwischen dem höchstzulässigen Grundkostenpreis nach den zum Zeitpunkt des Verstoßes geltenden Richtlinien nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz zzgl. einem Aufschlag von 50 % zu diesem Grundkostenpreis abzüglich des vereinbarten Kaufpreises pro m².
11. Für den Fall einer Weitergabe oder Überlassung des Eigentums eines im Zuge dieses Programmes erworbenen Objektes an Dritte verpflichtet sich der Käufer die in den Vergaberichtlinien genannten Vereinbarungen ident seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.
12. Die Verlegung von öffentlichen Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc) erfolgt grundsätzlich im öffentlichen Weg. Sollte eine Beanspruchung privater Flächen erforderlich sein ist dies entschädigungslos zu dulden.
13. Maßgabe für eine evtl. Zuteilung ist die Wohnbauförderungswürdigkeit, insbes. die Nichtüberschreitung der Einkommensgrenzen gemäß aktuell gültiger Wohnbauförderungsrichtlinie.

Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat oder die von ihm beauftragte Zuteilungskommission behält sich das Recht vor für jede Bewerbung/Antragstellung die notwendigen Voraussetzungen zu prüfen und eine entsprechende Entscheidung auf Berücksichtigung zu treffen, insbesondere auf Ausschließung offensichtlicher Umgehungs- oder Spekulationsabsichten.

Der Gemeinderat oder die von ihm beauftragte Zuteilungskommission befindet über die Einhaltung der Vergaberichtlinien und behält sich in besonderen, begründeten Fällen das Recht vor eine Zuteilung/Vergabe auch dann vorzuschlagen oder zu entscheiden, wenn die Voraussetzungen nur teilweise oder gar nicht erfüllt sind. Der Ausschuss Zukunft Wohnen Polling übt das Vorschlagsrecht aus. Die tatsächliche Abstimmung über jede einzelne Vergabe findet im Gemeinderat statt.