

BAULANDGRUNDSTÜCKSVERGABERICHTLINIEN DER STADTGEMEINDE BISCHOFSHOFEN

1. GRUNDSÄTZE

Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist es, Baulandgrundstücke, an deren Vergabe die Stadtgemeinde Bischofshofen Einfluss üben kann, aus dem parteipolitischen Entscheidungsbereich herauszuhalten. Die Vergabe ist nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baulandgrundstücks.

Grundlagen für die Ermittlung des Baulandgrundstücksbedarfs und die Baulandgrundstücksvergaben sind dabei ausschließlich nachstehende Bestimmungen. Die Vergabe gliedert sich in folgende Schritte:

1. Schriftliche Bewerbung mittels aufliegenden Formulars
2. Persönliche Vorstellung der InteressentInnen
3. Aufnahme in die Interessentenliste
4. Ermittlung der Bewertungspunkte
5. Vergabe des Baulandgrundstücks durch den Wohnungsausschuss

2. ANWENDUNGSBEREICH

Diese Richtlinien finden bei allen Baulandgrundstücken im Gemeindegebiet Bischofshofen Anwendung, für die die Stadtgemeinde Bischofshofen ein Verfügungs-, Vergabe- oder Vorschlagsrecht besitzt.

3. PERSÖNLICHE VORAUSSETZUNGEN

Um als BaulandgrundstücksinteressentIn anerkannt zu werden, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Volljährigkeit und österreichische Staatsbürgerschaft oder EU-/EWR-Staatsbürgerschaft und entweder
- ununterbrochener Hauptwohnsitz während der letzten 10 Jahre vor Bewerbung in Bischofshofen oder
 - während der letzten 10 Jahre ununterbrochener Arbeitsplatz in Bischofshofen.

Bei der Antragstellung durch Paare müssen die Voraussetzungen von nur einer Person erfüllt werden.

Als Paar gelten im Sinne dieser Vergaberichtlinien zwei Personen, welche eine Ehe eingegangen sind oder eine eingetragene Partnerschaft begründet haben oder in einer Lebensgemeinschaft leben.

Eine Lebensgemeinschaft ist eine in wirtschaftlicher Hinsicht einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft gleichende eingerichtete Haushaltsgemeinschaft, wenn beide Personen seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder sie bereits ein gemeinsames Kind haben.

4. AUSSCHLUSSGRÜNDE

Von der Baulandgrundstücksvergabe ausgeschlossen werden Personen,

- die bereits Eigentum in Form eines Baulandgrundstücks, eines Hauses oder einer Wohnung besitzen.

Eine Ausnahme hiervon (Haus bzw. Eigentumswohnung) bildet die schriftliche Glaubhaftmachung der Notwendigkeit der Vergrößerung, Verkleinerung oder Adaption (zB Barrierefreiheit) der bisherigen Wohnsituation, da diese nicht (mehr) den eigenen Wohnbedürfnissen entspricht.

Bei Paaren darf – vorbehaltliche der genannten Ausnahmegründe – keine der beiden Personen Eigentum in Form eines Baulandgrundstücks, eines Hauses oder einer Wohnung besitzen;

- deren Haushaltseinkommen jene Grenzen gem § 4 Abs 1 Z 2 Wohnbauförderungsverordnung 2025 idFd LGBl Nr 134/2024 übersteigt;
- die sich durch wissentlich unwahre und irreführende Angaben Vorteile im Zuge des Erhebungsverfahrens erschlichen haben;
- die nicht ihren Hauptwohnsitz auf dem zu vergebenden Baulandgrundstück begründen wollen (Nebenwohnsitznutzung).

5. PUNKTEWERTUNG DER FÜR DEN BAULANDBEDARF MASSGEBENDEN UMSTÄNDE

a. Kriterien

Die Punkteberechnung für die Reihung der einzelnen InteressentInnen erfolgt nach folgenden Kriterien:

		Punkte
1)	Paare, die seit mindestens 3 Jahren im gemeinsamen Haushalt leben	5
2)	Paare, bei denen beide Personen den Hauptwohnsitz seit mindesten 3 Jahren in Bischofshofen haben	5
3)	Hauptwohnsitz seit der Geburt in Bischofshofen	5
4)	Seit zumindest 5 Jahren ein Arbeitsverhältnis zu einem in Bischofshofen ansässigen Unternehmen	5
5)	Jungfamilien nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz (idFd LGBl Nr 123/2024)	5
6)	Für jedes weitere (Z5) zum Haushalt gehörende Kind	3
7)	Behinderung mit Pflegebedürftigkeit eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds, für welches der Interessent oder die Interessentin mit der Obsorge betraut ist	3
8)	Bewerbung vor der Vollendung des 35. Lebensjahres	2
9)	Seit zumindest 5 Jahren ehrenamtliches und aktives Mitglied einer örtlichen Blaulichtorganisation	2

Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, werden bei den Ziffern 3, 4, 8 und 9 bei Vorliegen der Voraussetzungen die Punkte pro Person gewährt.

Ziffer 4 findet lediglich auf Personen Anwendung, die den ersten bzw. beide Teilstriche der persönlichen Voraussetzungen erfüllen. Personen, die bei der Bewerbung lediglich den zweiten Teilstrich erfüllen, werden hierfür die Punkte nach Ziffer 4 nicht zuerkannt.

Bei Punktegleichheit ist das Anmeldedatum entscheidungsrelevant. Als Anmeldezeitpunkt wird der Tag des Einlangens des (vollständig ausgefüllten und mit den erforderlichen Nachweisen versehenen) Formulars beim Wohnungsamt gewertet. Ergibt sich hierdurch kein eindeutiges Ergebnis, ist eine Entscheidung durch das Los zu treffen.

b. Nachweise

Das Vorliegen angeführter Kriterien ist durch den/die InteressentIn in geeigneter Weise nachzuweisen. Zusätzlich kann das Wohnungsamt die Vorlage weiterer Nachweise verlangen. Die Nichtvorlage von Nachweisen berechtigt das Wohnungsamt den/die InteressentIn von der Baulandgrundstücksvergabe nach diesen Richtlinien auszuschließen.

6. VERFAHREN

Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der InteressentInnen und deren Wohnsituation zu erfassen. Diesbezüglich ist ausschließlich das von der Stadtgemeinde Bischofshofen aufgelegte Formular zu verwenden. Nach Einlangen des Formulars hat die persönliche Vorstellung zu erfolgen. Hierzu ist im Wohnungsamt ein Termin zu vereinbaren.

Im Zuge des Erhebungsverfahrens wird festgestellt, ob InteressentInnen nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden können und – sofern dies der Fall ist – die Reihung unter Anwendung des Punktesystems vorgenommen. Die Erfassung der InteressentInnen erfolgt durch den/die zuständigen SachbearbeiterIn im Wohnungsamt, die Reihung durch den Wohnungsausschuss. Mangelhaft ausgefüllte Anträge führen zu keiner Aufnahme in die Interessentenliste.

Jede im Nachhinein erfolgte Änderung der persönlichen Verhältnisse ist von den Interessenten bekanntzugeben.

Die Präsentation der Grundstücke erfolgt in einer öffentlichen Sitzung durch den Bau- und Raumordnungsausschuss.

Am Tag nach der Präsentation erfolgt die Kundmachung im Internet (<https://www.bischofshofen.at>) und auf der Amtstafel der Stadtgemeinde Bischofshofen mit Bekanntgabe der Bewerbungsfrist, binnen welcher die Bewerbungen einzugehen haben. Außerhalb dieser Frist eingebrachte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in einer nicht öffentlichen Sitzung durch den Wohnungsausschuss.

Jede(r) InteressentIn ist verpflichtet, nach der Benachrichtigung der Zuteilung des Grundstücks innerhalb von einem Monat das aufrechte Interesse an dem Baulandgrundstück schriftlich zu bekunden und einen Nachweis über die Möglichkeit der Finanzierung (Bonitäts- bzw Absichtserklärung der finanzierenden Bank etc.) vorzulegen. Kommt er/sie dem nicht nach, gilt dies als Ablehnung und der/die nächstgereichte InteressentIn wird benachrichtigt.

Die Kaufabwicklung (inkl. Verbücherung) hat innerhalb von sechs Monaten ab der Interessenbekundung und der Vorlage der Finanzierungsbestätigung zu erfolgen. Erfolgt keine Kaufabwicklung binnen sechs Monaten, gilt dies ebenso als Ablehnung und der/die nächste InteressentIn wird benachrichtigt. Eine Ausnahme davon bilden berücksichtigungswürdige Gründe (z.B. längere Erkrankung) oder nachweislich andauernde Vorbereitungen zur Kaufabwicklung (Vertragserrichtung, Finanzierungsgeschäfte etc.).

7. AUSNAHMEBESTIMMUNGEN

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen abgegangen werden. Dies trifft insbesondere bei InteressentInnen zu, deren Wohnversorgung für die Stadtgemeinde Bischofshofen aus rechtlichen, moralischen oder sozialen Gründen notwendig oder im öffentlichen Interesse gelegen ist. Über die Anwendung der Ausnahmebestimmungen hat der zuständige Ausschuss gesondert zu entscheiden.

8. SONDERBESTIMMUNGEN

- Ein Kauf zu Spekulations- bzw Nebenwohnsitzzwecken ist nicht gestattet.
- Auf dem Grundstück ist innerhalb von 5 Jahren nach Unterfertigung des Kaufvertrages mit dem Bau zu beginnen. Für den Fall, dass innerhalb von 5 Jahre nicht mit der Bebauung begonnen wird, ist der Stadtgemeinde Bischofshofen ein Wiederkaufsrecht einzuräumen.
- Für den Fall, dass der Käufer bzw die Käuferin ein zusätzliches Baugrundstück oder eine für Hauptwohnsitzzwecke geeignete Immobilie erwirbt, ist der Stadtgemeinde Bischofshofen ein Wiederkaufsrecht einzuräumen.
- Das Grundstück ist während der ersten 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit als Hauptwohnsitz ununterbrochen selbst zu nutzen. Sollte das bebaute Grundstück innerhalb dieser Frist verkauft werden, räumt der Verkäufer bzw die Verkäuferin dieses Grundstückes der Stadtgemeinde Bischofshofen das Vorkaufsrecht ein. Der Verkaufspreis wird von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen, der durch die Gemeinde nominiert wird, festgelegt.
- Das Wiederkaufsrecht sowie das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich auf Kosten des Käufers bzw der Käuferin zu sichern.

9. INKRAFTTRETEN

Die Vergaberichtlinien finden ab 01.01.2026 Anwendung.

Beschlossen in der Gemeindevertretungssitzung vom 11.12.2025