

Richtlinie der Gemeinde Hinte für die Vergabe von Grundstücken in Baugebieten und von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug

Präambel

Die Gemeinde Hinte bedient den Markt mit Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Die Vergabe erfolgte bisher nach dem zeitlichen Eingang der Bewerbung (sog. Windhundverfahren). Seit einigen Jahren tritt die Gemeinde zudem nicht mehr selbst als Investor für Neubaugebiete mit deren Erschließung und Vermarktung auf. Eine direkte Steuerung der Grundstücksvergabe nach zuvor festgelegten Kriterien oder die Einflussnahme auf die Grundstückskäufe bzw. –verkäufe war hierbei nicht möglich. Dieser Mangel war aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken und den aktuellen Marktgegebenheiten im Gemeindegebiet anzupassen.

Durch die neue Vergaberichtlinie wird erreicht, dass die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in neuen Wohnquartieren transparent und nach objektiven Merkmalen erfolgt. Als weitere Ziele werden die Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypologien und verschiedenen Nachfragegruppen sowie die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten angestrebt. Außerdem soll diese Richtlinie als Instrument für die Steuerung der gemeindlichen Entwicklung gegen den aktuell sich deutlich abzeichnenden demografischen Wandel dienen. Auch die bereits vor Kauf und Bebauung eines Grundstückes erworbene Ortsverbundenheit der Käufer soll zu einem moderaten Anteil berücksichtigt werden und das bereits ausgeübte Ehrenamt im Gemeindegebiet soll hierbei Berücksichtigung finden. Damit trägt die Gemeinde der Forderung Rechnung, einer Anonymisierung der überwiegend dörflich strukturierten Ortschaften bei plötzlicher Zunahme der Einwohnerschaft entgegenzuwirken. Außerdem soll mit dieser Steuerung einer Abwanderung junger und ortsverbundener Familien vorgebeugt werden.

Private Investoren für zukünftige Baugebiete sind vertraglich zur Einhaltung der Grundstücksvergabe gemäß dieser Richtlinie per städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB zu verpflichten.

1. Geltungsbereich

1.1 Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von Grundstücken für Einzelhäuser sowie Doppelhäuser in zukünftigen Bebauungsplangebieten.

Die Anwendung dieser Richtlinie in dem jeweiligen Baugebiet und ggf. deren innere Flächenbegrenzung ist jedoch zuvor vom Rat der Gemeinde Hinte zu beschließen.

1.2 Abweichung

In Fällen, in denen keine Nachfrage nach einzelnen Flächen besteht, kann von dem in dieser Richtlinie genannten Verfahren abgewichen werden.

2. Vergabeverfahren

2.1 Für zukünftige Wohnbauquartiere, ggfs. Teilbereiche eines Bebauungsplanes, wird jeweils ein eigenständiges Vergabeverfahren durchgeführt.

Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens wird nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates über die Anwendung ortsüblich bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der gemeindlichen Homepage näher beschrieben (Exposé).

Im Falle der Erschließung durch einen privaten Investoren wird das Exposé von ihm erstellt und veröffentlicht. Die Gemeinde weist in diesem Fall auf den Ort der Veröffentlichung hin.

2.2 Vor dem Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessenliste bei der Gemeindeverwaltung unter Angabe des Namens und der E-Mail-Adresse eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung der Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist schriftlich oder elektronisch informiert.

- 2.3 Den Interessenten wird die Gelegenheit gegeben, sich ab dem Bewerbungsbeginn innerhalb einer Frist von mindestens drei Wochen mit einem Formblatt um ein Wohnbaugrundstück zu bewerben. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe des Formblatts die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- 2.4 Um eine Durchmischung des Wohnquartieres zu gewährleisten, werden 5 Bewerbergruppen gebildet. Eine Berücksichtigung bei der Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel entsprechend der hier zunächst festgelegten Anteilsgrößen. Die konkrete Verteilung wird bei dem konkreten Baugebiet durch Ratsbeschluss festgelegt.

<u>Gruppe 1:</u> EFH, Haushalte mit einem Kind bis 18 Jahre	Anteil Grundstücke: 20 %
<u>Gruppe 2:</u> EFH, Haushalte mit zwei Kindern bis 18 Jahre	Anteil Grundstücke: 20 %
<u>Gruppe 3:</u> EFH, Haushalte mit drei oder mehr Kindern bis 18 Jahre	Anteil Grundstücke: 20 %
<u>Gruppe 4:</u> EFH, sonstige Haushalte	Anteil Grundstücke: 20 %
<u>Gruppe 5:</u> Doppelhausbebauung	Anteil Grundstücke: 20 %

- 2.5 Als Haushalte gelten in der Regel Ehepaare, Lebenspartnerschaften, Lebensgemeinschaften und deren Familienangehörige. Einzelpersonen mit oder ohne Kind/-er gelten auch als ein Haushalt. In der Bewerbung sind alle zukünftigen Haushaltsmitglieder anzugeben, die bei einer Grundstücksvergabe in das zu errichtende Wohngebäude einziehen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet werden. Pro Haushalt ist jeweils nur eine Bewerbung für ein Einfamilienhaus- oder für ein Doppelhausgrundstück zulässig.
- 2.6 Doppelhausbebauung:
Bei der Bewerbung für ein Grundstück mit Doppelhausbebauung finden die Bewerbergruppen 1 bis 4 nach Nr. 2.4 keine Berücksichtigung. Das Punktesystem unter Nr. 3 findet dennoch Anwendung. Bewerben sich zwei Haushalte gemeinsam, so werden die Punkte der beiden Haushalte aufsummiert. Die Zuteilung bzw. der spätere Verkauf an nur einen dieser Bewerber ist in dem Fall einer gemeinsamen Bewerbung jedoch ausgeschlossen. Einzelbewerbungen für eine Doppelhaushälfte sind ebenfalls zulässig.
- 2.7 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der Bauplatzvergabekriterien aus. Für das Wohnbauquartier werden einzelne Bewerberlisten, unterteilt nach den oben genannten Gruppen, erstellt. Die Reihenfolge innerhalb dieser Listen richtet sich nach der individuell erreichten Gesamtpunktzahl im Rahmen des Punktesystems, das im Folgenden zu Nr. 3 näher festgelegt ist.
Soweit sich innerhalb der Liste
- Haushalte mit der gleichen Punktzahl ergeben und
 - nicht genügend Grundstücke für diese Haushalte zur Verfügung stehen, wird innerhalb dieser Haushalte per Los über die Grundstücksvergabe entschieden. Das Ergebnis wird den Haushalten nach der Auslosung schriftlich mitgeteilt.
- 2.8 Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben sich die Bewerber innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

- 2.9 Die Zugriffsreihenfolge der Gruppen auf die Grundstücke wird per Losverfahren entschieden. Im Falle einer Nachbesetzung (z.B. Rückzug von Bewerbungen) wird im Nachzugsverfahren aus der gleichen Gruppe besetzt, auch wenn in einer anderen Gruppe Bewerbungen mit einer höheren Punktebewertung vorliegen sollten. Sollte die Vergabe von Grundstücken nach Beendigung des Bewerbungsverfahrens in den jeweiligen Gruppen nicht gelingen, so werden die verbliebenen Grundstücke den übrigen Gruppen zugeordnet, wobei die Verteilung dann nach dem festgestellten Bedarf in den Gruppen entsprechend dem D'Hondt'schen Verfahren erfolgen soll.
- 2.10 Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Verwaltungsausschuss die Grundstücks- und Käuferliste. Die Liste ist bindend für die anschließenden Grundstückskaufverträge, auch für den ggf. privaten Erschließungsträger.
- 2.11 Die persönlichen Verhältnisse und die Zuordnung von Kindern zum Zeitpunkt des letzten Tages der veröffentlichten Bewerbungsfrist sind maßgebend für die Ermittlung der Punktzahl.

3. Punkte für die verschiedenen Kriterien

A. Wohneigentum

In Hinte gemeldete Haushalte, die kein Wohneigentum in Hinte haben. Zum Wohneigentum zählen auch Grundstücke, für die Baurechte bestehen und Miteigentumsanteile $\geq 50\%$ an Wohnungen oder Grundstücken. je Haushalt **5 Punkte**

B. Wohnverhältnisse

Haushalte mit aktuellem Hauptwohnsitz in Hinte

- seit mehr als vier Jahren je Haushalt **4 Punkte**
- bis zu vier Jahren **2 Punkte**

Personen, die in der Gemeinde aufgewachsen sind und nach auswärtigem Wohnsitz wieder in die Gemeinde Hinte zurückziehen wollen je Haushalt **4 Punkte**

Auswärtig gemeldete Haushalte mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen oder sonstigen nachweislichen Arbeitsplätzen in Hinte (z. B. Beamte, Selbstständige) seit

- mehr als vier Jahren je Haushalt **4 Punkte**
- bis zu vier Jahren je Haushalt **2 Punkte**

Bei Selbstständigkeit ist ein entsprechender Nachweis über die Ausübung der Erwerbstätigkeit, z. B. durch Gewerbeschein, Steuererklärung oder vergleichbare Unterlagen, vorzulegen.

C. Kinder

- Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres (ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat werden ebenfalls berücksichtigt) je Kind **6 Punkte**
- Kinder im Alter von 10 Jahren bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres je Kind **4 Punkte**
- Kinder im Alter von 16 Jahren bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres je Kind **1 Punkt**
- Pflegebedürftige Kinder, die mindestens über eine Einstufung in den Pflegegrad 2 im Sinne des Sozialgesetzbuches Elftes Buch (SGB XI) verfügen, zusätzlich je Kind **5 Punkte**

Eine Berücksichtigung als Kind im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses Kind zukünftig mit Hauptwohnsitz im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen oder das Kindergeld im Unterhalt berücksichtigt wird. Sofern das Kind aktuell nicht mit Hauptwohnsitz im Haushalt gemeldet ist, ist ein Nachweis über den Bezug des Kindergeldes bzw. die Anrechnung von Unterhalt erforderlich.

D. Menschen mit Behinderungen oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen

Menschen mit Behinderungen, die langfristig körperliche, seelische oder geistige Beeinträchtigungen haben und nach dieser Richtlinie berücksichtigt werden sollen, müssen einen Grad der Behinderung ab 70 % und einen amtlichen Vermerk „G“, „aG“ oder „H“ nachweisen und im gemeinsamen Haushalt leben. je Person **5 Punkte**

E. Ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet

Ein Ehrenamt einer erwachsenen Person kann angerechnet werden, wenn es seit mindestens vier Jahren regelmäßig mit mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Gebiet der Gemeinde Hinte für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ausgeübt wird. Ehrenamt bedeutet, dass eine freiwillige Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung wahrgenommen wird. Rein repräsentative Tätigkeiten zählen nicht dazu. Ein Ehrenamt kann auch vorliegen, wenn für die Tätigkeit eine Erstattung von Unkosten oder Aufwendungen, z. B. Verdienstausfall, Fahrtkosten etc. erfolgt, sofern diese Kosten tatsächlich nachweisbar sind. Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Der Verein oder die Organisation muss die Ehrenamtstätigkeit auf Verlangen schriftlich bestätigen.

..... je Person **5 Punkte**

4. Bauverpflichtung und Selbstbezug

Mit dem Grundstückskauf verpflichten sich die Käufer, innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Vertrages ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

Sollte diese Frist aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden können, so kann diese um bis zu einem Jahr verlängert werden. In besonderen Härtefällen kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden.

Ansonsten gilt nach der abgelaufenen Zeit ohne Grundstücksbebauung § 456 BGB.

Ein unbebautes Grundstück darf vom Käufer nicht weiterveräußert werden. Diese Regel wird durch Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung grundbuchamtlich abgesichert. Hierfür gelten ebenfalls die Bedingungen des § 456 BGB.

5. Grundstückskaufpreis bei gemeindeeigenen Grundstücken

Der Grundstückskaufpreis bei gemeindeeigenen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Grundstückswert, den Erschließungskosten und den Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 127-135 Baugesetzbuch (BauGB). Der Grundstückswert leitet sich von dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einem mit diesem vergleichbaren Fachgremium festgelegten Bodenwert ab. Der Grundstückskaufpreis wird durch Ratsbeschluss endgültig festgesetzt und ist zu dokumentieren.

6. Richtigkeit der Angaben zu den persönlichen Verhältnissen

Die Richtigkeit der Angaben gem. 2.3 dieser Richtlinie wird vor Abschluss des Kaufvertrages durch die Gemeindeverwaltung nach Vorlage entsprechender Nachweise des Bewerbers geprüft. Im Falle festgestellter Falschangaben wird der Bewerber nachträglich ausgeschlossen und es rückt ein weiterer Bewerber nach.

7. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nur in vorhandenem Umfang nach der ermittelten Rangfolge nach den Kriterien dieser Richtlinie. Kosten für Nachweise werden weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet.

8. Inkrafttreten

Der Rat der Gemeinde Hinte hat diese Richtlinie am beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.