

# **Kriterien zur Bauplatz-Auslosung für das Baugebiet**

## **„Bäkeesch I.1“**

### **I. Grundsätzliches**

Die Gemeinde Holdorf ist bestrebt, volljährigen und geschäftsfähigen Bauwilligen preisgünstige und erschlossene Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Die nachstehenden Kriterien sollen zu einer möglichst gerechten und dem Gleichheitsgrundsatz entsprechenden Behandlung der Bauplatzbewerber beitragen. Sie dienen als Leitsatz und Grundlage bei der Entscheidung über die Zuteilung der gemeindeeigenen Grundstücke.

In Fällen, die nicht von den Kriterien abgedeckt werden, trifft der Verwaltungsausschuss eine Entscheidung, die dem Sinn und Zweck dieser Kriterien entspricht. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks wird durch diese Kriterien, auch bei Vorliegen sämtlicher Prüfsteine, nicht begründet.

Der Verwaltungsausschuss (VA) behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen, von den Kriterien abzuweichen.

Abwanderung von Bürgern infolge fehlenden Baulands ist zu vermeiden. Zuzug ist anzustreben.

### **II. Bauplatzzuteilung**

1. Die Zuteilung der 44 Baugrundstücke soll vorrangig den Bedarf derjenigen Bewerber abdecken, die noch nicht über bebauten bzw. bebaubaren Grundbesitz in der Gemeinde Holdorf oder auswärts verfügen.

Ausnahmen sind in gravierenden Härtefällen möglich.

2. Jeder Grundstücksinteressent erhält zur Eigenwohnnutzung nur 1 Baugrundstück.

3. Der Erwerb von zwei aneinandergrenzenden Bauplätzen ist aus Gründen des Landschaftsverbrauchs nicht möglich; ebenso eine Verschmelzung mit bereits gebildeten Baugrundstücken.

4. Die Baugrundstücke werden in einem Losverfahren unter Aufsicht eines Notars gezogen. Eine Teilnahme an dem Auslosungsverfahren wird allen zugelassenen Bewerbern gestattet.

### III. Auslosungsverfahren

A.) Es werden zwei Losbereiche vorgehalten.

B.) In den **ersten Losbereich** gelangen die Lose von Bewerbern, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Bauplatzvergabe (OV) mindestens 24 Monate ihren Erstwohnsitz in der Gemeinde Holdorf oder eine familiäre Bindung (1. oder 2. Grades) zur Gemeinde Holdorf haben. Die Gewichtung soll 3/4 betragen.

Der Losbereich 1 mit 33 Bauplätzen beinhaltet folgende Töpfe:

1. Bewerber mit Wohneigentum 20 % (= 7 Stck.)
  - 1.1 davon mit Kind < 18 Jahre 4 Stck.
  - 1.2 davon ohne Kind 3 Stck.
2. Bewerber ohne Wohneigentum 54 % (= 18 Stck.)
  - 2.1 davon mit Kind < 18 Jahre 9 Stck.
  - 2.2 davon ohne Kind 9 Stck.
3. Schwerbehinderte (> 50 % GdB) 6 % 2 Stck.
4. Mietwohnungsbau 20 % (= 6 Stck.)
  - 4.1 davon Mietwohnungsbau 5 Stck.
  - 4.2 davon preisgünstiger Mietwohnungsbau 1 Stck.

C.) In den **zweiten Losbereich** gelangen die Lose von Bewerbern, die keinen Erstwohnsitz in Holdorf bzw. zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Bauplatzvergabe (OV) noch nicht mind. 24 Monate in Holdorf wohnen oder einen familiären Bezug zur Gemeinde Holdorf darlegen. Die Gewichtung soll 1/4 betragen.

Der Losbereich 2 mit 11 Bauplätzen beinhaltet folgende Töpfe:

1. Arbeitnehmer in Holdorf, die außerhalb wohnen 3 Stck.
2. Schwerbehinderte (> 50 % GdB) 1 Stck.
3. Bewerber mit Wohneigentum (= 2 Stck.)
  - 3.1 davon mit Kind < 18 Jahre 1 Stck.
  - 3.2 davon ohne Kind 1 Stck.

- 4. Bewerber ohne Wohneigentum (= 3 Stck.)
  - 4.1 davon mit Kind < 18 Jahre 2 Stck.
  - 4.2 davon ohne Kind 1 Stck.
- 5. Mietwohnungsbau (= 2 Stck.)
  - 5.1 davon Mietwohnungsbau 1 Stck.
  - 5.2 davon preisgünstiger Mietwohnungsbau 1 Stck.

- D.) Sollten zum Zeitpunkt der Auslosung einzelne Lostöpfe ohne Bewerber sein, wird die entsprechende Anzahl der Baugrundstücke in den Topf „Bewerber ohne Wohneigentum mit Kinder < 18 Jahre“ des jeweiligen Losbereiches übertragen.
- E.) Zuerst werden aus den einzelnen Töpfen in Abhängigkeit der zugeteilten Baugrundstücke die jeweiligen Erstbewerber gezogen. Im Anschluss daran werden diese Bewerber noch einmal in einen gesonderten Topf gegeben, um die Reihenfolge der Bewerber zu ermitteln.
- F.) Sollten bei einem Lostopf mehr Bewerber als zu vergebende Baugrundstücke vorhanden sein, werden sämtliche verbliebene Bewerber nacheinander gezogen. Die Reihenfolge dieser Ersatzbewerber ergibt sich für jeden Lostopf aus der Ziehung, d. h. z. B. der erste Ersatzbewerber aus dem Lostopf „Bewerber ohne Wohneigentum mit Kinder < 18 Jahre“ ist der erste Nachrücker für diesen Topf.
- G.) Gemäß dieser Reihung dürfen sich die Bewerber ein Grundstück im Baugebiet aussuchen. Zum Zeitpunkt der konkreten Grundstücksfestlegung hat der geloste Bewerber eine Finanzierungszusage eines Finanzierungsinstitutes vorzulegen.
- H.) Die Bewerber können nur die von ihnen ausgewählten Baugrundstücke mit Zustimmung der Gemeinde innerhalb eines Monats untereinander tauschen. Ein Tausch mit verfügbaren Baugrundstücken der Gemeinde ist nicht möglich.

#### **IV. Hinweise zur Bebauung**

- 6. Für den Bau von Mietobjekten werden max. 20 % der Grundstücke angeboten.
  - a.) Jeder Grundstücksinteressent erhält hier nur 1 Baugrundstück.
  - b.) Die Mietnutzung muss 10 Jahre betragen und der Grundstückseigentümer oder dessen Erbe muss das Mietobjekt mindestens 10 Jahre im Eigentum behalten.
  - c.) Die vorgenannten Regelungen werden vertraglich und grundbuchrechtlich abgesichert.

- d.) Bei Nichteinhaltung hat die Gemeinde einen Nachforderungsanspruch in Höhe von 30.000 € pro Wohneinheit (WE)
- e.) Dem Verwaltungsausschuss steht es zu, in Ausnahmefällen von einer Härtefallregelung Gebrauch zu machen.

7. Die Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau werden im Vorfeld durch den Planungs- und Umweltausschuss, dann im Verwaltungsausschuss und final im Rat festgelegt.

8. Die Bebauung mit einem bezugsfertigen Wohnhaus nach genehmigten Plänen hat innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss durch den Käufer oder dessen Erben zu erfolgen. Die Bauvorschriften des Bebauungsplanes und der Stellplatzsatzung sind einzuhalten und können im Bauamt der Gemeinde Holdorf eingesehen werden.

Für den Fall, dass innerhalb der 3-Jahres-Frist mit dem Bau begonnen wird, die bezugsfertige Herstellung allerdings nicht erfolgt ist, kann die Gemeinde einen Zuschlag zu dem bereits gezahlten Kaufpreis in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> geltend machen.

Die Gemeinde stellt die endgültige Anbindung des Grundstückes an die öffentliche Straße über eine Zufahrt her. Soweit bauseits möglich, ist maximal eine weitere Zufahrt kostenpflichtig und mit der Gemeinde abzustimmen. Die Breite der jeweiligen Grundstückszufahrt wird auf 3,50 m begrenzt.

Die vorgegebenen Straßenhöhen sind zu beachten und einzuhalten.

9. Für Grundstücke zur Bebauung von Wohnhäusern zur Eigennutzung gilt zusätzlich:

- a.) Der Käufer hat das Wohngebäude zu Wohnzwecken für die Dauer von 10 Jahren selbst zu nutzen. Der Nachweis erfolgt über die Bescheinigung des Erstwohnsitzes.
- b.) Die vorgenannten Regelungen werden vertraglich und grundbuchrechtlich abgesichert. Bei Nichteinhaltung und unwahren Angaben hat die Gemeinde einen Nachforderungsanspruch in Höhe von 50.000 € und stellt eine Strafanzeige wegen Betrugs.
- c.) Die vorgenannte Absicherung erfolgt im Range hinter anderen Grundschulden.
- d.) Eine Vermietung der zweiten Wohneinheit ist zulässig.
- e.) Dem Verwaltungsausschuss steht es zu, in Ausnahmefällen von einer Härtefallregelung Gebrauch zu machen.

10. Von diesen Kriterien unberührt bleiben die Grundstücke, die aufgrund des Rohbaulandankaufes beim Alteigentümer verbleiben.

## **V. Kaufpreis**

11. Der Kaufpreis für ein erschlossenes Baugrundstück beträgt je nach Lage:

Eigenheimbau = allgemeiner Grundstückspreis ..... €/m<sup>2</sup> (*wird derzeit noch ermittelt*)

Mietwohnungsbau = allgemeiner Grundstückspreis + 15,00 €/m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis versteht sich inkl. Erschließungskosten.

Zu den vorgenannten Kosten kommen noch die Anschlussgebühren für Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon hinzu, die vom Erwerber zu tragen sind.

Da die Abwasserbeseitigung seit einigen Jahren vom Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) in Brake betrieben wird, kommt zu den vorgenannten Kosten noch eine Anschlussgebühr für den Schmutzwasserkanal hinzu, die vom Erwerber zu tragen ist.

## **VI. Bekanntmachung / Fristen**

12. Die Kriterien zur Bauplatzauslosung werden öffentlich bekannt gemacht.

13. Der Start der Bewerbungsfrist erfolgt per öffentlicher Bekanntmachung.

14. Die Bewerbungsfrist beträgt 4 Wochen.

15. Die Bewerbung ist gemäß Vordruck einzureichen.

16. Zwischen der Auslosung und der konkreten Bauplatzzuteilung müssen mind. 6 Wochen liegen.

17. Die max. Frist zwischen der Zuschlagserteilung und der Kaufvertragsunterzeichnung beträgt 3 Monate.

18. Sprachregelung:

Die gewählte männliche Form umfasst auch die weiblichen Bewerberinnen.

Holdorf, im Dezember 2018

Gemeinde Holdorf  
Der Bürgermeister