

Vergaberichtlinien für das Baugebiet

„Sonnenkamp“

I. Grundsätzliches

Die Gemeinde Holdorf ist bestrebt, bauwilligen Familien preisgünstige und erschlossene Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Die nachstehende Richtlinie soll zu einer möglichst gerechten und dem Gleichheitsgrundsatz entsprechenden Behandlung der Bauplatzbewerber beitragen. Sie dient als Leitsatz und Grundlage bei der Entscheidung über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke.

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

Der Verwaltungsausschuss behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen, von den Vergaberichtlinien abzuweichen.

II. Bauplatzvergabe

1. Die Vergabe der Baugrundstücke soll vorrangig den Bedarf derjenigen Bewerber abdecken, die noch nicht über bebauten bzw. bebaubaren Grundbesitz in der Gemeinde Holdorf 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. Wohnbaugrundstücke werden in einem Losverfahren unter Aufsicht eines Notars vergeben.

- A.) Es werden zwei Losbereiche vorgehalten.
- B.) In den ersten Losbereich gelangen die Lose von Bewerberinnen und Bewerbern, die ihren Erstwohnsitz in der Gemeinde Holdorf oder eine familiäre Bindung (1 oder 2 Grades) zur Gemeinde Holdorf haben. Die Gewichtung soll 2/3 betragen.
- C.) In den zweiten Losbereich gelangen die Lose von Bewerberinnen und Bewerbern, die keinen Bezug zur Gemeinde Holdorf darlegen. Die Gewichtung soll 1/3 betragen.
- D.) Bei der Vergabe von Bauland werden mehrere Töpfe in unterschiedlicher Gewichtung gebildet, aus denen dann gelost wird:
- a.) Familien und Paare 40%
 - b.) Personen mit Beeinträchtigungen / Barrierefreies Bauen nach KFW Standard 10%
 - c.) Personen, die kein Eigenheim haben und bei den bisherigen Bewerbungen keinen Erfolg hatten 15%
 - d.) Arbeitnehmer, die in Holdorf arbeiten, aber außerhalb wohnen 10%
 - e.) übrige Bewerber 5%
 - f.) Mietwohnungsbau 20%
- E.) Zuerst werden aus den einzelnen Töpfen die jeweiligen Bewerber gelost. Im Anschluss daran werden diese Bewerber noch einmal in einen gesonderten Topf gegeben, um die Reihenfolge der Bewerber zu ermitteln.
- F.) Gemäß dieser Reihung dürfen sich die Bewerber ein Grundstück im Baugebiet aussuchen.
- G.) Für jeden Bewerber wird aus den verbliebenen Bewerbern ein Ersatzbewerber gezogen, der dann zum Zuge kommt, wenn der Bewerber seine Bewerbung zurückzieht.
- H.) Die Bewerber können die von ihnen ausgewählten Baugrundstücke mit Zustimmung der Gemeinde innerhalb eines Monats untereinander tauschen.
5. Abwanderung von Bürgern infolge fehlenden Baulands ist zu vermeiden. Zuzug ist anzustreben.
6. Für den Bau von Mietobjekten werden max. 20 % der Grundstücke angeboten.
- Jeder Grundstücksinteressent erhält hier nur 1 Baugrundstück.
- a.) Die Mietnutzung muss 10 Jahre betragen.
 - b.) Die vorgenannten Regelungen werden vertraglich und grundbuchrechtlich abgesichert.

Bei Nichteinhaltung hat die Gemeinde einen Nachforderungsanspruch in Höhe von 30.000 €

Dem Verwaltungsausschuss steht es zu, in Ausnahmefällen von einer Härtefallregelung Gebrauch zu machen.

7. Die Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau werden im Vorfeld durch den Gemeinderat 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 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 €/m² geltend machen.

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

a.) Der Käufer oder dessen Erbe haben 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 hat die Gemeinde einen Nachforderungsanspruch in Höhe von 30.000 €

c.) Die vorgenannte Absicherung erfolgt im Range hinter anderen Grundschulden.

d.) Eine Vermietung der zweiten Wohneinheit ist zulässig.

Dem Verwaltungsausschuss steht es zu, in Ausnahmefällen von einer Härtefallregelung Gebrauch zu machen.

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

Eigenheim = allgemeiner Grundstückspreis

Attraktive Lage / Waldrandlage = allgemeiner Grundstückspreis +10 €

Mietwohnungsbau = allgemeiner Grundstückspreis +15 €

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

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

11. Von dieser Vergaberichtlinie unberührt bleiben die Grundstücke, die aufgrund des Rohbaulandankaufes beim Alteigentümer verbleiben.
12. Die max. Frist zwischen der Zuschlagserteilung und der Vertragsunterzeichnung beträgt 3 Monate.
13. Die Bewerbungsfrist beträgt 4 Wochen.
14. Die Bewerbung ist gemäß Vordruck einzureichen.
15. Die Vergaberichtlinien werden öffentlich bekannt gemacht.
16. Der Start der Bewerbungsfrist erfolgt per öffentliche Bekanntmachung.