

Kriterien zur Bauplatz-Auslosung für das Baugebiet

„Sonnenkamp“

I. Grundsätzliches

Die Gemeinde Holdorf ist bestrebt, volljährigen und geschäftsfähigen Bauwilligen (bei Eigennutzungsbebauung nur natürlichen Personen) 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 (VA) 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) als Organ der Gemeinde 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 19 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 zu den dann geltenden Corona-Pandemiebedingungen ausschließlich in Form einer Präsenzveranstaltung gestattet.

III. Auslosungsverfahren

A.) Von den 19 Bauplätzen sollen 2 an auswärtige Bewerber vergeben werden (10 %). Diese hat der VA bereits beschlossen, so dass für die restlichen 17 Bauplätze (90 % = 16 Eigenheimbebauung + 1 Mietwohnungsbau) ausschließlich Bewerbungen aus Holdorf berücksichtigt werden können.

B.) In den einheimischen 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.

Bei Bewerbungen von juristischen Personen im Bereich des Mietwohnungsbaus muss deren Firmensitz zum Zeitpunkt der Bekanntmachung ebenfalls seit 24 Monaten in Holdorf gemeldet sein.

Der Losbereich 1 mit 17 Bauplätzen beinhaltet folgende Töpfe:

1. Bewerber mit Wohneigentum = 2 Stck.
 - 1.1 davon mit Kind < 18 Jahre 1 Stck.
 - 1.2 davon ohne Kind 1 Stck.
2. Bewerber ohne Wohneigentum = 13 Stck.
 - 2.1 davon mit Kind < 18 Jahre 6 Stck.
 - 2.2 davon ohne Kind 7 Stck.
3. Schwerbehinderte (> 50 % GdB) 1 Stck.
4. Mietwohnungsbau 1 Stck. (Bauplatz 6)

C.) 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“ übertragen.

D.) 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.

E.) Sollten bei einem Lostopf mehr Bewerber als zu vergebende Baugrundstücke beim Zugriff auf die Grundstücke vorhanden sein, werden sämtliche verbliebene Bewerber nacheinander gezogen. Die Reihenfolge dieser Ersatzbewerber ergibt sich 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.

- F.) 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.
- G.) 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 ca. 20 % der Grundstücke angeboten.
- a.) Die Mietnutzung muss 10 Jahre betragen und der Grundstückseigentümer oder dessen Erbe muss das Mietobjekt mindestens 10 Jahre im Eigentum behalten.
 - b.) Die vorgenannten Regelungen werden vertraglich und grundbuchrechtlich abgesichert.
 - c.) Bei Nichteinhaltung hat die Gemeinde einen Nachforderungsanspruch in Höhe von 100.000,00 € pro Wohneinheit (WE)
 - d.) Dem Verwaltungsausschuss steht es zu, in Ausnahmefällen von einer Härtefallregelung Gebrauch zu machen.
7. Die Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau wurden 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 €/m² geltend machen.

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

Die von der Gemeinde vorgegebenen Straßenhöhen sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.

10. 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 100.000,00 € 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.

V. Kaufpreis

11. Der Kaufpreis für ein erschlossenes Baugrundstück beträgt:

Eigenheimbau = allgemeiner Grundstückspreis 115,00 €/m²

Mietwohnungsbau = allgemeiner Grundstückspreis 150,00 €/m²

Mietwohnungsbau
- mietpreisgebundener Wohnungsbau = Grundstückspreis 110,00 €/m²

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 in Papierform und unterschrieben im Rathaus 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 Diversen und die weiblichen Bewerberinnen.

Holdorf, im Juni 2021

Gemeinde Holdorf
Der Bürgermeister

Dr. Krug