

# Gemeinde Herzlake

Die Gemeindedirektorin



**Fachbereich:** Fachbereich Bauen

**Verfasser:** Marion Book

**Vorlage Nr.:** 2023/2036

Herzlake, 26.01.2023

## Vorlage Herzlake

Nachfolgender Beratungsgegenstand ist in folgenden Gremien der Gemeinde Herzlake zu behandeln:

| Beratungsfolge                | Termin     | Status           |
|-------------------------------|------------|------------------|
| Verwaltungsausschuss Herzlake | 26.04.2023 | nicht öffentlich |
| Verwaltungsausschuss Herzlake | 26.04.2023 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat Herzlake          | 15.02.2023 | öffentlich       |
| Gemeinderat Herzlake          | 03.05.2023 | öffentlich       |

### Kurzbeschreibung TOP:

Beratung und Beschlussfassung über die Richtlinie der Gemeinde Herzlake für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Bakerder Wiese“, in Herzlake für die Eigennutzung und für den Mietwohnungsbau

### Sachverhalt:

Die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke im Baugebiet „Bakerder Wiese“ soll nach den folgenden Regeln erfolgen:

### Eigennutzung

#### Präambel:

Mit dieser Richtlinie regelt die Gemeinde Herzlake den Erwerb der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Bakerder Wiese“ in Herzlake. Besonders jungen Familien soll die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum **zur Eigennutzung** zu schaffen.

Entsprechend der jeweiligen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung und für den Mietwohnungsbau kann zu einem **späteren Zeitpunkt** die Zulässigkeit des Mietwohnungsbaus durch Änderung dieser Richtlinie erfolgen.

## 1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Bakerder Wiese“ für den Bau von **Wohnhäusern**, die von den Bauherren erworben und von diesen mindestens 10 Jahre selbst bezogen werden.

## 2. Verfahren

Die Eröffnung des Vergabeverfahrens wird in den Medien (u.a. Herzlake Knirps, Internetpräsentation der Samtgemeinde Herzlake, Social Media) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake näher beschrieben (Exposé). Bestandteil des Exposés ist ein Lageplan aus dem sich die Anzahl, die Lage und die Größe der Grundstücke ergeben. Diese Vergaberichtlinie ist ebenfalls Bestandteil des Exposés.

Dem Interessenten wird Gelegenheit gegeben, zu einem festgelegten Termin mit einem Formblatt den Kauf eines Wohnbaugrundstückes zu beantragen.

Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Antragsbogen der Gemeinde Herzlake zu erfolgen, der vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen ist. Der Bewerber hat durch seine Unterschrift auf dem Antragsbogen die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung der Richtlinie über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke zu bestätigen.

Entscheidend für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergaberichtlinie zugrunde gelegt werden.

## 3. Vergabeverfahren

Die erstmalige Zuteilung der Grundstücke für zugelassene Bewerber erfolgt nach dem Windhundverfahren. Der Antrag ist ausschließlich durch den Bewerber **persönlich** an dem von der Gemeindeverwaltung bekanntgegebenen Termin möglich. Der Bewerber kann sich durch eine Vollmacht vertreten lassen. Der Vollmachtnehmer kann jedoch nur einen Bewerber vertreten. Die Vollmacht ist schriftlich nachzuweisen.

## 4. Bauverpflichtung und Eigennutzungsverpflichtung

Der Käufer eines für die Eigennutzung vorgesehenen Grundstücks verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren, ab Vertragsabschluss gerechnet, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Ebenso verpflichtet sich der Käufer das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab Bezug mindestens zehn zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Andernfalls hat er die Differenz zwischen dem beim Verkauf festgestellten Bodenwertes und dem vom Käufer effektiv gezahlten Ankaufpreises an die Verkäuferin abzuführen. Der Bodenwert zum Verkaufszeitpunkt ist durch den Gutachterausschuss gem. §§ 192 ff BauGB zu ermitteln. Die Kosten der Ermittlung trägt der Käufer. Gleichwohl sind der Käufer und die Verkäuferin berechtigt, bei Grundstücken, die zum Zwecke der Eigennutzung vorgesehen waren und nicht dementsprechend genutzt werden, pauschal **50,00 €/m<sup>2</sup>** an die Gemeinde Herzlake nachzuzahlen bzw. für sie anzufordern. Über Ausnahmen von der Verpflichtung zur Nachzahlung in Härtefällen entscheidet ausschließlich der Rat der Gemeinde Herzlake.

Bei der Bebauung mit zwei Wohneinheiten muss eine der beiden Wohneinheiten persönlich mindestens zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit bewohnt werden. Zudem darf das Grundstück nicht geteilt bzw. zum Teil vor Ablauf von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnhauses verkauft werden. Ebenso hat der Käufer, bei der Bebauung mit zwei Wohneinheiten eine anteilige Vertragsstrafe in Höhe von **25,00 €/m<sup>2</sup>** auf den Grundstückskaufpreis zu zahlen.

Diese Bau- und Eigennutzungsverpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung grundbuchrechtlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

## **5. Kaufabwicklung**

Der Grundstückskaufpreis ist innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Kaufpreisanforderung zu zahlen. Nach Zahlungseingang wird ein Notar mit dem Entwurf des Kaufvertrages beauftragt. Wird das Zahlungsziel von 3 Monaten nicht erfüllt, kann das Grundstück an einen Ersatzbewerber vergeben werden.

## **6. Antragsgebühr**

Mit Kaufantrag hat der Bewerber eine Antragsgebühr in Höhe von 100,00 € zu zahlen. Diese wird mit dem zu zahlenden Kaufpreis verrechnet.

Sollte ein Kaufvertrag aus Gründen, die der Antragsteller zu vertreten hat, nicht zustande kommen, wird der eingezahlte Betrag für den entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten. Die Verwaltung kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn unverschuldet besondere Härtefälle den Kaufvertrag scheitern lassen.

## **7. Bewerberauswahlkriterien**

- Der Bewerber muss mindestens 18 Jahre alt sein.  
und
  1. Der Bewerber ist seit 5 Jahren mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Herzlake gemeldet oder war in der Vergangenheit bereits für mind. 5 Jahre in der Gemeinde Herzlake mit Hauptwohnsitz gemeldet.oder
  2. Der Bewerber hat seinen Arbeitsplatz oder sein Gewerbe seit zwei Jahren in der Gemeinde Herzlake.oder
  3. Der Bewerber engagiert sich aktiv und länger als zwei Jahre in einem ortsansässigen Verein, Feuerwehr, Verband oder der Kirche für die Gemeinde Herzlake (Nachweis muss vom Antragsteller erbracht werden).

## **8. Ausschluss von der Bewerbung**

Von der Möglichkeit der Bewerbung bzw. des Erwerbs eines gemeindeeigenen Baugrundstückes sind Bewerber ausgeschlossen, die bereits ein gemeindeeigenes Grundstück erworben haben. In Härtefällen kann von dieser Regelung abgesehen werden.

Des Weiteren werden Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 5 Jahren bereits ein Grundstück beantragt haben, aber ohne Rückmeldung den Kauf nicht angetreten haben.

## **9. Sonstiges**

### **9.1 Straßenreinigung**

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zudem sowohl sein Grundstück als auch das vor seinem Grundstück befindliche Straßenbegleitgrün in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden Zustand zu halten.

### **9.2 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind aus dem jeweiligen Bebauungsplan zu beachten. Diese sind anliegend beigelegt. Es wird besonders auf den Punkt „Höhe baulicher Anlagen“ hingewiesen. Die Sockelhöhe ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gemeinde Herzlake abzustimmen.

### **9.3 Oberflächenwasser:**

Ohne Zustimmung der Gemeinde Herzlake darf nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Herstellung des Übergabepunktes an die gemeindliche Regenwasserkanalisation (Hausanschluss), ist ein Revisions- bzw. Übergabeschacht (min. DN 400 PVC) einzubauen. Der Revisions- bzw. Übergabeschacht ist dauerhaft zugänglich und einsehbar zu halten. Der Hausanschlussplan ist auf Anfrage bei der Gemeinde Herzlake erhältlich. Der Anschluss des Revisions- bzw. Übergabeschachtes an den Regenwasserkanal ist bei der Gemeinde Herzlake frühzeitig anzuzeigen und wird von der Gemeinde Herzlake abgenommen. Nach Fertigstellung der Außenanlagen und der Grundstückszufahrten erfolgt eine weitere Kontrolle. Hierbei wird überprüft, ob das anfallende Oberflächenwasser an der Grundstücksgrenze zurückgehalten wird.

### **9.4 Rückhaltung des Oberflächenwassers bei Hofzufahrten und sonstiger Flächen:**

Bei der Anlegung von Hofzufahrten und der Befestigung sonstiger Flächen ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser in keinem Fall oberirdisch auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet wird. Das Oberflächenwasser ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zurückzuhalten und der privaten Oberflächenentwässerungsanlage zuzuführen. Dies kann z.B. durch Entwässerungs- bzw. Kastenrinnen oder auch durch Ausbildung des Pflasters zu einer Entwässerungsmulde geschehen. Bei der Herstellung einer Entwässerungsrinne bzw. Entwässerungsmulde ist ein Hofablauf mit einem Mindesteinfüllquerschnitt von 20 x 20 cm einzubauen. Kunststoffeinfüllungen sind nicht zulässig. Bei der Herstellung von Entwässerungsrinnen ist darauf zu achten, dass diese eine Mindestbreite von 20 cm aufweisen und der Vorlauf des Betonsteinpflasters dauerhaft mind. 1,5 cm beträgt. Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu späteren Absackungen in der Rinne selbst oder am

anschließenden Betonsteinpflaster kommt. Der Unterbau ist dementsprechend herzustellen.

### **9.5 Grundstückszufahrten**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Endausbaus der Anliegerstraßen im Baugebiet die Grundstückszufahrten bis zur Grundstücksgrenze einheitlich im selben Betonsteinpflaster angelegt werden. Es wird daher empfohlen, die Zufahrten bis zum endgültigen Endausbau mit z. B. gebrauchtem Betonsteinpflaster zu befestigen. Ferner werden bei einem Endausbau Baukosten für nur eine Zufahrt bis maximal 6,00 m Breite pro Grundstück von der Gemeinde Herzlake übernommen. Eine darüber hinausgehende Breite der Grundstückszufahrt muss in gleicher Bauweise von der bauausführenden Firma und auf Kosten des Grundstückseigentümers hergestellt werden. Dies gilt auch für weitere Grundstückszufahrten, sowie fußläufige Anbindungen.

### **9.6 Förderung von Familien mit Kindern:**

Die Gemeinde Herzlake fördert den Eigenheimbau von Familien durch die Reduzierung des Grundstückskaufpreises um 2.000 € je Kind. Die Kaufpreisreduzierung wird für im Haushalt des Erwerbers lebende Kinder unter 16 Jahren, die dort auch mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und für die der Erwerber Kindergeld bezieht, gewährt. Sofern sich die Zahl der Kinder innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages erhöht, erhält der Erwerber den Förderbetrag auf Antrag, mit Haushaltsbescheinigung, innerhalb von 6 Wochen, frühestens jedoch nach Bezug des Eigenheimes. Die Förderung kann nur einmalig für ein Baugrundstück in Anspruch genommen werden. Die Reduzierung beträgt maximal 60 % des Grundstückskaufpreises, ohne Erschließungsbeiträge.

## **10 Rechtsanspruch**

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Kosten für Nachweise werden den Bewerbern weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet. Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Herzlake sind ausgeschlossen.

## **Mietwohnungsbau**

### **Präambel:**

Mit dieser Richtlinie regelt die Gemeinde Herzlake, den Erwerb der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Bakerder Wiesen“ für den Mietwohnungsbau.

### **1. Geltungsbereich**

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf der Grundstücke, die für den Mietwohnungsbau mit maximal vier Wohneinheiten, vorgesehen sind. Der Grundstücksverkaufspreis beläuft sich auf **120,00 €/m²**.

## 2. Verfahren

Die Eröffnung des Vergabeverfahrens wird in den Medien (u.a. Herzlaker Knirps, Internetpräsentation der Samtgemeinde Herzlake, Social Media) bekannt gegeben. Die angebotenen Baugrundstücke werden auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake näher beschrieben (Exposé). Bestandteil des Exposés ist ein Lageplan aus dem sich die Anzahl, die Lage und die Größe der Grundstücke ergibt. Diese Vergaberichtlinie ist ebenfalls Bestandteil des Exposés.

Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, zu einem festgelegten Termin mit einem Formblatt den Kauf eines der beiden Baugrundstücke zu beantragen.

Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Antragsbogen der Gemeinde Herzlake zu erfolgen, der vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen ist. Der/die Bewerber/in hat durch seine/ihre Unterschrift auf dem Antragsbogen die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung der Richtlinie über die Vergabe der Baugrundstücke zu bestätigen.

Entscheidend für die Vergabe der Baugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergaberichtlinie zugrunde gelegt werden.

## 3. Vergabekriterien

Antragsberechtigt sind nur Privatpersonen oder Unternehmen aus der Gemeinde Herzlake. Die Privatpersonen müssen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Herzlake angemeldet haben. Unternehmen sind nur antragsberechtigt, wenn das Unternehmen in der Gemeinde Herzlake angemeldet ist.

Die Zuteilung der Baugrundstücke für zugelassene Bewerber erfolgt nach dem „Windhundverfahren“. Die Bewerbung ist ausschließlich durch den/die Bewerber **persönlich** an dem von der Gemeindeverwaltung bekanntgegebenen Termin möglich. Der Bewerber kann sich durch eine Vollmacht vertreten lassen. Der Vollmachtnehmer kann jedoch nur einen Bewerber vertreten. Die Vollmacht ist schriftlich nachzuweisen.

## 4. Bauverpflichtung

Die Käufer verpflichten sich, innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Vertrages mit dem Bau eines Mietshauses auf dem Grundstück begonnen zu haben. Somit soll möglichst kurzfristig der benötigte Mietwohnraum geschaffen werden. Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung grundbuchrechtlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung kann auf Antrag die Löschung dieser im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

## 5. Nutzung und Gestaltung des Mietshauses

Das Mietshaus darf maximal vier Wohneinheiten beinhalten. Das Mietshaus muss sich unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Größe und Gestaltung in die Umgebung der Wohnbausiedlung einfügen. Hiermit soll die Akzeptanz des Mietshauses in der Wohnbausiedlung herbeigeführt werden. Aus diesem Grund ist spätestens 6 Wochen nach Kaufantrag eine Bauzeichnung mit Ansichten und Grundrissen vorzulegen. Der Gemeinderat entscheidet über die

Annahme des Antrags unter Berücksichtigung der eingereichten Bauzeichnung. Der Antragssteller verpflichtet sich, nach Kauf des Grundstückes, die Baumaßnahme entsprechend der eingereichten Bauzeichnung umzusetzen.

## **6. Rechtsanspruch**

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Kosten für Nachweise werden den Bewerberinnen und Bewerbern weder beim Kauf noch beim Nichtzustandekommen des Kaufvertrages erstattet. Der/die Bewerber/in erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Herzlake sind ausgeschlossen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt dieser Vergaberichtlinie zu.