

Gemeinde Lähden

Die Gemeindedirektorin



Fachbereich: Fachbereich Bauen

Verfasser: Martina Schümers

Vorlage Nr.: 2023/2213

Herzlake, 25.10.2023

Vorlage Lähden

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

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss Lähden	06.11.2023	nicht öffentlich
Gemeinderat Lähden	05.03.2024	öffentlich

Kurzbeschreibung TOP:

Beratung und Beschlussfassung über die Richtlinie der Gemeinde Lähden für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Holtland, 2. Erweiterung“ im Ortsteil Vinnen für die Eigennutzung und für den Mietwohnungsbau

Sachverhalt:

Die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke im Baugebiet „Holtland, 2. Erweiterung“ soll nach den folgenden Regeln erfolgen:

Eigennutzung

Präambel:

Mit dieser Richtlinie regelt die Gemeinde Lähden den Erwerb der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Holtkamp, 2. Erweiterung“ in Vinnen. Besonders jungen Familien soll die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum **zur Eigennutzung** zu schaffen.

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Holtkamp, 2. Erweiterung“ 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. Herzlaker 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 Lähden 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 Bodenwert und dem vom Käufer effektiv gezahlten Ankaufpreis 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 zum Zwecke der Eigennutzung, pauschal **10,00 €/m²** an die Gemeinde Lähden nachzuzahlen bzw. anzufordern. Über Ausnahmen von der Verpflichtung zur Nachzahlung in Härtefällen entscheidet ausschließlich der Rat der Gemeinde Lähden.

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 5,00 €/m² auf den Grundstückskaufpreis zu zahlen.

Diese Bau- und Eigennutzungsverpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung 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 Antragssteller 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 Lähden gemeldet oder war in der Vergangenheit bereits für mind. 5 Jahre in der Gemeinde Lähden mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Oder

2. Der Bewerber hat seinen Arbeitsplatz oder sein Gewerbe seit zwei Jahren in der Gemeinde Lähden.

Oder

3. Der Bewerber engagiert sich aktiv und länger als zwei Jahre in einem ortsansässigen Verein, Feuerwehr, Verband oder der Kirche in der Gemeinde Lähden (Nachweis muss vom Antragssteller 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 Lähden abzustimmen.

9.3 Rückhaltung des Oberflächenwassers bei Hofzufahrten und sonstiger Flächen:

Bei der Anlage 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 Mindesteinfußquerschnitt von 20 x 20 cm einzubauen. Kunststoffeinfüße sind nicht zulässig. Bei der Herstellung von Entwässerungsrinnen ist darauf zu achten, dass diese eine Mindestbreite von 20 cm aufweisen und der Vorstrand des Betonsteinpflasters dauerhaft mindestens 1,5 cm beträgt. Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu späteren Absackungen in der Rinne selbst oder am anschließendem Betonsteinpflaster kommt. Der Unterbau ist dementsprechend herzustellen.

9.4 Grundstückszufahrten im öffentlichen Verkehrsraum:

Die Zufahrten im öffentlichen Verkehrsraum zum eigenen Grundstück sind in Absprache mit der Gemeinde Lähden, ausschließlich in Pflasterbauweise und gemäß RStO 2012, Tafel 3 (Bauweisen mit Pflasterdecke), Belastungsklasse

0,3, Zeile 1 fachtechnisch herzustellen. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind die dort aufgeführten Einbaustärken von mindestens

- 18 cm Frostschuttschicht
- 15 cm Schottertragschicht
- 4 cm Pflasterbettung
- 8 cm Pflaster

einzuhalten. Des Weiteren sind die Zufahrten mit Tiefbordsteinen von mindestens 8/20/50 cm bzw. 8/20/100 cm auf einer Betonbettung von mindestens 20 cm und einer Rückenstütze von mindestens 15 cm Breite einzufassen.

Dies gilt auch für weitere Zufahrten, sowie fußläufige Anbindungen z.B. Hauseingänge. Die Wahl des Pflasters ist dem Grundstückseigentümer vorbehalten, sofern dies die v. g. Mindeststärke nicht unterschreitet und den gültigen DIN-Normen entspricht.

Die Zufahrten dürfen die Breite von 10 m nicht überschreiten. Fußläufige Anbindungen sind nur bis zu einer Breite von 2,50 m erlaubt.

Der Grundstückseigentümer ist für die fachgerechte Ausführung verantwortlich. Für evtl. Schäden, die durch eine nachweislich nicht fachgerechte Ausführung entstehen, hat er die rechtlichen Folgen zu tragen.

Der Grundstückseigentümer hat den einwandfreien Zustand der Zufahrten/Anbindungen zu gewährleisten. Anfallende Reparaturarbeiten z.B. bei Absackungen hat er eigenverantwortlich und fachtechnisch durchzuführen und werden nicht von der Gemeinde Lähden übernommen.

9.5 Förderung von Familien mit Kindern/Familienförderung

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 Lähden sind ausgeschlossen.

Mietwohnungsbau

Präambel:

Mit dieser Richtlinie regelt die Gemeinde Lähden den Erwerb der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Holtland, 2. Erweiterung“ für den Mietwohnungsbau.

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf der Grundstücke für den Bau von Mietshäusern mit maximal vier Wohneinheiten. Der Grundstückskaufpreis beläuft sich auf 65,00 €/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 Wohnbaugrundstücke werden auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake näher beschrieben. Ebenfalls sind ein Übersichtsplan, aus dem sich die Anzahl, die Lage und die Größe der Grundstücke ergeben, und die jeweiligen Vergaberichtlinien hinterlegt.

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

Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Antragsbogen der Gemeinde Lähden 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 Mietwohnbaugrundstücke zu bestätigen.
Entscheidend für die Vergabe der Baugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergaberichtlinie zugrunde gelegt werden.

3. Vergabeverfahren

Antragsberechtigt sind nur Privatpersonen oder Unternehmen aus dem Ortsteil Vinnen der Gemeinde Lähden. Die Privatpersonen müssen ihren Hauptwohnsitz im Ortsteil Vinnen der Gemeinde Lähden angemeldet haben. Unternehmen sind nur antragsberechtigt, wenn das Unternehmen im Ortsteil Vinnen der Gemeinde Lähden angemeldet ist.

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

Die Käufer verpflichten sich, innerhalb von **einem** Jahr 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 Rückkauflassungsvormerkung 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 Bebauungsplans 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 Bewerbern weder beim Kauf noch beim Nichtzustandekommen des Kaufvertrages erstattet. Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Lähden sind ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Den Vergaberichtlinien wird zugestimmt.