Karl-Heinz Hinrichs
SPD-Fraktion
Turngartenstraße 24C
26160 Bad Zwischenahn-Elmendorf

2012-01-30

Herrn
Bürgermeister Dr. Schilling
Rathaus
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Verfahrens-Grundsätze der Gemeinde zur Bevorratung und Vergabe von Wohnbauland
hier: Förderung von Familien und jungen Paaren beim Erwerb gemeindeeigener Grundstücke

Sehr geehrter Herr Dr. Schilling,

ich stelle hiermit den Antrag, die Verfahrens-Grundsätze der Gemeinde zur Bevorratung und Vergabe von Wohnbauland um folgenden Passus zu ergänzen:

5. Auf den <u>Kaufpreis gemeindeeigener Grundstücke</u> wird grundsätzlich folgendem Personenkreis ein Nachlass gewährt:

1. **Familien (Paare sowie Alleinerziehende) mit Kindern**
2. **Junge Paare ohne Kinder - bis jeweils zur Vollendung des 40. Lebensjahres**

Die Höhe des Nachlasses ergibt sich wie folgt:

a. Familien mit Kindern sowie junge Paare ohne Kinder	**5 %**
b. zusätzlich für jedes Kind bis zur Vollendung des 16.* Lebensjahres	**5 %**

Der Nachlass beträgt höchstens 20 %.

Bei bereits vorhandenem Eigentum einer Wohnimmobilie wird kein Nachlass gewährt.

* Die Begrenzung auf 16 Jahre ist auch im Punkt 4 (Vergabe der Grundstücke) vorzunehmen!

<u>Begründung</u>:

Vorrangige Zielsetzung der gemeindlichen Wohnbaupolitik ist nach wie vor, insbesondere jungen Familien kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen. Gerade vor dem Hintergrund der ungünstigen demografischen Entwicklung ist es zunehmend im gemeindlichen Interesse, Familien und junge Paare mehr als bisher beim Erwerb gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke zu fördern. Neben der bisher schon praktizierten Bevorzugung dieses Personenkreises bei der Vergabe der Grundstücke soll daher als weitere Förderkomponente ein Nachlass auf den Kaufpreis gewährt werden.

Die Fördermaßnahme soll den Gemeindehaushalt nicht belasten. Daher ist der reguläre Kaufpreis bei dem jeweiligen Wohnbaugebiet so zu kalkulieren, dass trotz der Gewährung von Nachlässen alle gemeindlichen Kosten gedeckt sind.

Ich bitte darum, diesen Antrag über den VA dem Planungs-, Energie- und Umweltausschuss zur Beratung in seiner nächsten Sitzung vorzulegen.

Mit freundlichem Gruß

K.-H. Hinrichs

Anlage: Verfahrens-Grundsätze einschließlich der beantragten Änderungen / Ergänzungen (*kursiv*)

Verfahrens-Grundsätze der Gemeinde zur Bevorratung und Vergabe von Wohnbauland

1. Vorrangige Zielsetzung der gemeindlichen Wohnbauland-Politik muss sein, im Interesse der Zukunftssicherung kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen, insbesondere für junge Familien sowie für beruflich hier Tätige.

2. Grundlage der Wohnbaulandbevorratung sollte grundsätzlich der FNP sein. Die Bevorratung ist dem tatsächlichen örtlichen Bedarf entsprechend und möglichst zeitnah zu betreiben. Dies gilt insbesondere für die Orte, die keine Entwicklungszentren darstellen, um hier eine Eigenentwicklung zu ermöglichen.

3. Die Aufstellung von B-Plänen sollte vorrangig - mindestens jedoch mit einem Anteil von 67% - für von der Gemeinde erworbene Flächen betrieben werden. Für Flächen, die nicht in Gemeindebesitz sind, kann dann ein B-Plan aufgestellt werden, wenn vorab ein Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde abgeschlossen worden ist, in dem sichergestellt wird, dass die Vergabe für einen Mindestzeitraum von einem Jahr gemäß Punkt 4 erfolgt.

4. Die Vergabe der Grundstücke kann grundsätzlich nur an folgende Personen erfolgen:
   1. Bewerber, die mit Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr in der Gemeinde gemeldet sind
   2. auswärtige Bewerber, die einen Dauerarbeitsplatz in der Gemeinde nachweisen
   3. aus der Gemeinde stammende Bewerber, deren Eltern in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben
   4. Bewerber mit Hauptwohnsitz im Landkreis Ammerland oder der Stadt Oldenburg

   Die Grundstücke werden in einer Rangliste vergeben, bei der die Höhe der Punktzahl nach folgender Wertung maßgebend ist:

a.	Bewerber nach 1.	3 Punkte *
b.	Bewerber nach 2.	2 Punkte *
c.	Bewerber nach 3.	1 Punkt *
d.	Paare oder Alleinerziehende	1 Punkt
e.	Für das 1. Kind bis zur Vollendung des *16*. Lebensjahres	1 Punkt
	und jedes weitere Kind	2 Punkte
f.	Für Schwerbehinderte ab 50 v.H. im Haushalt	1 Punkt

   * wenn eine Bewerbung mehrere der Kriterien von a. bis c. erfüllt, wird jeweils das Kriterium mit der höchsten Punktzahl in die Berechnung einbezogen.

   Bei gleicher Punktzahl werden die Grundstücke in folgender Reihenfolge vergeben:
   1. An Bewerber ohne Grundeigentum, die im jeweiligen Ortsteil ansässig sind,
   2. an Bewerber ohne Grundeigentum, die nicht im jeweiligen Ortsteil ansässig sind,
   3. an Bewerber mit Grundeigentum, die im jeweiligen Ortsteil ansässig sind,

   In den Kaufverträgen haben sich die Bauwilligen zu verpflichten, das Grundstück innerhalb von 2 Jahren zu bebauen und das Eigenheim mindestens 5 Jahre lang selbst zu bewohnen.

   Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauflassungsvormerkungen zugunsten der Gemeinde in den Kaufvertrag aufgenommen. Als alternative Sanktionsmöglichkeit wird eine Vertragsstrafe in Höhe der Differenz zwischen dem marktüblichen Baulandpreis und dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis festgelegt. Diese Vertragsstrafe wird durch eine Grundschuld abgesichert.

5. *Auf den <u>Kaufpreis gemeindeeigener Grundstücke</u> wird grundsätzlich folgendem Personenkreis ein Nachlass gewährt:*

   1. *Familien (Paare sowie Alleinerziehende) mit Kindern*
   2. *Junge Paare ohne Kinder - bis jeweils zur Vollendung des 40. Lebensjahres*

   Die Höhe des Nachlasses ergibt sich wie folgt:

   a. *Familien mit Kindern sowie junge Paare ohne Kinder* *5 %*
   b. *zusätzlich für jedes Kind bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres* *5 %*

   Der Nachlass beträgt höchstens 20 %.

   Bei bereits vorhandenem Eigentum einer Wohnimmobilie wird kein Nachlass gewährt

Der Verwaltungsausschuss kann in Einzelfällen Ausnahmen von diesen Regelungen beschließen.