



Richtlinie über die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen im Neubaugebiet „Östlich Wiefelsteder Straße“ in Aschhausen (Bebauungsplan Nr. 165)

(Stand Februar 2021)

Ziel der Gemeinde Bad Zwischenahn ist es, der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Alleinerziehenden und Familien sowie jungen Paaren ohne Kinder soll die Möglichkeit eingeräumt werden, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu erwerben. Dies gilt insbesondere für einkommensschwache Bürger*innen der Gemeinde. Mit der Verfolgung dieses Ziels soll auch auf die Entwicklung der örtlichen Sozialstruktur eingewirkt werden. Zudem sollen Abwanderungstendenzen vermieden werden.

Die Grundstücke im Neubaugebiet „Östlich Wiefelsteder Straße“ in Aschhausen werden **in drei Abschnitten** unter folgenden Voraussetzungen vergeben:

I. Voraussetzungen für eine Bewerbung – Einfamilienhaus- und Doppelhaus-Grundstücke

Berücksichtigt werden Bewerber/innen, die

- a) nicht über ein bebaubares Grundstück oder ausreichendes selbstgenutztes Wohneigentum in der Gemeinde verfügen oder
- b) nicht über Immobilienbesitz innerhalb oder außerhalb der Gemeinde Bad Zwischenahn verfügen, dessen Wert mindestens dem Kaufpreis des Grundstücks entspricht oder
- c) in der Vergangenheit noch kein Grundstück von der Gemeinde erworben haben.

Für Paare gilt: Erfüllt ein Partner die genannten Voraussetzungen nicht, werden sie vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

II. Vergabekriterien – Einfamilienhaus- und Doppelhaus-Grundstücke

An Bewerber*innen, die die unter Abschnitt I genannten Voraussetzungen erfüllen, werden Punkte nach folgenden Kriterien vergeben:

1. Für jedes im Haushalt lebende Kind

im Alter von 0 bis 5 Jahren:	18 Punkte
im Alter von 6 bis 11 Jahren:	15 Punkte
im Alter von 12 bis 17 Jahren:	12 Punkte

– höchstens jedoch für drei Kinder

Die Höchstpunktzahl beträgt somit 54 Punkte

2. Für im Haushalt lebende Pflegebedürftige oder Schwerbehinderte:

bei einem Grad der Schwerbehinderung von mindestens 50 %
oder Pflegegrad 1 – 3: 2 Punkte

bei einem Grad der Schwerbehinderung von mindestens 80 %
oder Pflegegrad 4 – 5: 4 Punkte

Die Höchstpunktzahl pro Bewerbung beträgt 6 Punkte

3. Mit Erstwohnsitz in der Gemeinde Bad Zwischenahn gemeldet

seit mindestens 1 Jahr	3 Punkte
seit mindestens 2 Jahren	6 Punkte
seit mindestens 3 Jahren	9 Punkte
seit mindestens 4 Jahren	12 Punkte
seit mindestens 5 Jahren	15 Punkte

Es können höchstens 30 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

oder

aufgewachsen in der Gemeinde Bad Zwischenahn
(in der Kindheit oder Jugend mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bad Zwischenahn
wohnhaft; darüber hinaus haben die Eltern weiterhin hier ihren Hauptwohnsitz)

Hauptwohnsitz bis zum vollendeten 18. Lebensjahr in Bad Zwischenahn für einen
Zeitraum von:

mindestens 3 Jahren	3 Punkte
mindestens 6 Jahren	6 Punkte
mindestens 9 Jahren	9 Punkte
mindestens 12 Jahren	12 Punkte
mindestens 15 Jahren	15 Punkte

Es können höchstens 30 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

(Erfüllt ein/e Bewerber/in sowohl das Kriterium „Erstwohnsitz Bad Zwischenahn“ als auch „aufgewachsen in Bad Zwischenahn“, wird die jeweils höhere Punktzahl gewertet.)

und

erwerbstätig in der Gemeinde Bad Zwischenahn
(in einem sozialversicherungspflichtigen Dauerarbeitsverhältnis oder in einem Beamtenverhältnis oder vergleichbarem Dienstverhältnis, als Gewerbetreibende/r, als Freiberufler/in oder als Selbständige/r)

seit mindestens 1 Jahr	3 Punkte
seit mindestens 2 Jahren	6 Punkte
seit mindestens 3 Jahren	9 Punkte
seit mindestens 4 Jahren	12 Punkte
seit mindestens 5 Jahren	15 Punkte

Es können höchstens 30 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

Bei Punktgleichheit erhält der/die Bewerber*in den Vorzug, in dessen/deren Haushalt die größere Zahl an minderjährigen Kindern lebt. Lässt sich auch danach keine Rangfolge festlegen, gibt die höhere Punktzahl bei dem Kriterium „Grad der Schwerbehinderung oder Pflegegrad“ den Ausschlag. Ist danach erneut keine Differenzierung möglich, entscheidet das Los.

Im Kaufvertrag muss sich der/die Bauwillige verpflichten, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsumschreibung auf sie/ihn zu bebauen und das Eigenheim mindestens zehn Jahre lang selbst zu bewohnen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückkaufassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde in den Kaufvertrag aufgenommen. Als alternative Sanktionsmöglichkeit wird eine Vertragsstrafe im Kaufvertrag festgelegt. Diese Vertragsstrafe wird durch eine Grundschuld abgesichert. Sie errechnet sich aus der Differenz zwischen dem eigentlichen Kaufpreis pro Quadratmeter zuzüglich 10,00 €/m² und dem von der Käuferin/dem Käufer zu zahlenden Kaufpreis pro Quadratmeter multipliziert mit der Größe des Grundstücks. Für jedes Jahr, in dem die/der Käufer/in ihrer/seiner Wohnverpflichtung nachgekommen ist, reduziert sich dieser Betrag um 10 %.

III. Grundstücke für eine Bebauung mit Doppelhäusern

Die in Abschnitt II genannten Kriterien und Punktzahlen sowie die Regelungen zur Bau- und Wohnverpflichtung einschließlich Rückkaufassungsvormerkung und zur Berechnung der Vertragsstrafe gelten auch für die Doppelhaus-Grundstücke.

Darüber hinaus gibt es für den Erwerb eines solchen Grundstücks folgende Möglichkeiten:

1. Das Grundstück wird von zwei Käuferinnen oder Käufern erworben und entsprechend geteilt; in diesem Fall haben die Käuferinnen oder Käufer die Kosten der Vermessung für die Grundstücksteilung zu tragen; außerdem haben beide Parteien die Wohnverpflichtung von zehn Jahren einzuhalten.

Die nach Abschnitt II dieser Vergaberichtlinie für jede/n Käufer/in errechneten Punktzahlen werden in diesem Fall zusammengerechnet.

2. Die/Der Käufer/in bewohnt eine Doppelhaushälfte für die Dauer von zehn Jahren selbst (Wohnverpflichtung) und vermietet die andere.

IV. Einzelfallentscheidungen und Ausnahmeregelungen

Der Verwaltungsausschuss kann in besonders begründeten Einzelfällen abweichende Kriterien für die Grundstücksvergabe festlegen oder Ausnahmen von dieser Richtlinie beschließen.