



Richtlinien der Stadt Brake (Unterweser)

über die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken

Die Stadt Brake (Unterweser) strebt eine aktive Wohnungsbaupolitik an, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen:

- Brake als attraktiven Lebensstandort mit zufriedener und wirtschaftlich gut gestellter Bürgerschaft im demographischem Gleichgewicht erhalten;
- Verkehrsprobleme durch Pendlertum Stadt-Umland reduzieren;
- die Zersiedlung der Landschaft vermeiden.

Für die Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten entwickelt die Stadt Brake (Unterweser) daher neue Wohnbaugebiete auf städtischen Eigentumsflächen. Breiten Kreisen der Bevölkerung soll damit die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu schaffen und qualitativ in Brake zu wohnen.

Die folgenden Vergaberichtlinien sind die transparenten und einheitlichen Maßgaben für das Vergabeverfahren von städtischen Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften), die von den Endnutzern erworben werden und von diesen mindestens 5 Jahre selbst bezogen werden.

In begründeten Ausnahmefällen, wenn z. B. keine Nachfrage nach einzelnen Flächen besteht oder besondere städtische Interessen einen unmittelbaren Verkauf ohne Wohnverpflichtung erforderlich machen, kann von dem in dieser Richtlinie genannten Verfahren abgewichen werden.

I. Verfahren

Für zukünftig noch gesondert festzulegende Wohnbauquartiere, ggfs. Teilbereiche eines Bebauungsplanes, wird jeweils ein eigenständiges Vergabeverfahren durchgeführt.

Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens wird in den Medien (u. a. Tageszeitung, Internetpräsentation der Stadt) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der städtischen Homepage näher beschrieben.

Den Bewerberinnen und Bewerbern wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit (mindestens drei Wochen) mit einem Formblatt um ein Wohnbaugrundstück zu bewerben. In der Bewerbung ist die gewünschte

Gebäudeform (Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte) anzugeben, wobei eine Bewerbung für beide Gebäudeformen möglich ist.

Für jedes Wohnbauquartier werden einzelne Listen erstellt. Die Reihenfolge innerhalb dieser Liste richtet sich nach der individuell erreichten Gesamtpunktzahl im Rahmen des Punktesystems, das im Folgenden näher festgelegt ist.

Soweit sich innerhalb der Liste Bewerberinnen bzw. Bewerber mit der gleichen Punktzahl ergeben und nicht genügend Grundstücke für diese zur Verfügung stehen, wird zwischen diesen, unter Einladung der Beteiligten, per Los über die Grundstücksvergabe entschieden.

Die Bauplatzinteressierten erhalten von der Stadt die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien für städtische Bauplätze, Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan und Baulandpreisen).

Die Bewerbung ist bis zu einem festgelegten Stichtag bei der Stadt Brake (Unterweser) einzureichen. Die Bewerbung erfolgt auf ein Quartier. Innerhalb des Quartiers werden die Bauplätze nach dem unter III. Auswahl dargestellten Verfahren vergeben, d. h. derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin mit den meisten Punkten kann den Platz innerhalb des Quartiers als erste/r aussuchen.

Bewerben sich auf ein Baugrundstück mit Doppelhausbebauung zwei Bewerber/Bewerberinnen gemeinsam, so werden die Punkte der beiden aufsummiert. Damit wird erreicht, dass diese „Pärchen“ gegenüber einzelnen Bewerbungen bei Grundstücken für Doppelhäuser bevorzugt werden, um sicher zu stellen, dass bei Doppelhäusern immer beide Hälften gebaut werden.

Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Verwaltungsausschusses. Der Verwaltungsausschuss erhält dazu eine Gesamtaufstellung der Bauplatzbewerber/-bewerberinnen mit den jeweils erzielten Punkten. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

II. Stichtagsregelung

Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerber/Bewerberinnen, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren.

III. Auswahl

Die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke richtet sich nach der durch die jeweiligen Bewerber/Bewerberinnen erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage folgender persönlicher Merkmale ermittelt wird:

Über die persönlichen Merkmale sind von den Bewerbern/Bewerberinnen entsprechende Nachweise (Behindertenausweise, Pflegegutachten, Bescheinigungen des Arbeitgebers, Melderegister usw.) vorzulegen. Kosten für Nachweise werden den Bewerberinnen und Bewerbern weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet.

Pro Ehepaar, eheähnlicher Gemeinschaft usw. kann nur eine Bauplatzbewertung abgegeben werden. Als Bewerber/Bewerberin wird derjenige/diejenige gewertet, der/die die höhere Punktzahl erreicht.

In einem besonders begründeten Härtefall kann von diesem Verfahren abgewichen werden.

A. Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

A1	Bereits in Brake wohnende Bewerber/Bewerberinnen ohne Grundeigentum in Brake seit mindestens 5 Jahren seit 1 - 5 Jahren	10 Punkte 5 Punkte
A2	Bereits in Brake wohnende Bewerber/Bewerberinnen mit Grundeigentum in Brake	3 Punkte
A3	Auswärtig wohnende Bewerber/Bewerberinnen mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen oder sonstigen dauerhaften Arbeitsplätzen in Brake	15 Punkte
A4	Auswärtig wohnende Bewerber/Bewerberinnen	12 Punkte

Bei Selbstständigkeit ist ein entsprechender Nachweis über die Ausübung der Erwerbstätigkeit, z. B. durch Gewerbeschein, Steuererklärung oder vergleichbare Unterlagen vorzulegen.

B. Persönliche Verhältnisse und Kinder

B1	Der Bewerber/Bewerberinnen oder im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige mit entsprechendem Pflegegrad	5 Punkte
B2	Der Bewerber/Bewerberinnen oder im Haushalt lebende Angehörige mit einer Behinderung (Ab einem GdB von 50. Die Punkte staffeln sich je 10 Punkte beim GdB um einen Punkt. Beispiel: Ein GdB von 70 entspricht 7 Punkte)	5 – 10 Punkte
B3	Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber/Bewerberinnen leben je Kind	10 Punkte
B4	Kinder im Alter von 10 Jahren bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber/Bewerberinnen leben je Kind	8 Punkte
B5	Kinder im Alter von 16 Jahren bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber/Bewerberinnen leben je Kind	6 Punkte

Eine Berücksichtigung als Kind im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses tatsächlich im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen wird. Nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat werden ebenfalls berücksichtigt (auf ärztlichen Nachweis).

Die maximale Punktzahl nach Buchstabe B beträgt 30 Punkte, darüber hinaus gehende Punkte bleiben unberücksichtigt.

IV. Kaufpreis

Für die städtischen Baugrundstücke setzt der Rat der Stadt Brake (Unterweser) vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete den Basispreis fest.

V. Ermäßigung auf den Kaufpreis

Für die städtischen Baugrundstücke setzt der Rat der Stadt Brake (Unterweser) vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete Kaufpreisminderungen auf den Basispreis fest.

VI. Bauverpflichtung

Im notariellen Kaufvertrag hat sich der Bewerber/die Bewerberin zu Folgendem zu verpflichten:

Die Stadt Brake (Unterweser) erhält ein mit einer Rückkauflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht, wenn der Käufer/die Käuferin das Bauvorhaben nicht innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig hergestellt hat. Sollte diese Frist aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden können, so kann diese um bis zu ein Jahr verlängert werden.

Der Rückkauf des Grundstücks erfolgt zu dem Preis, zu dem es der Käufer/die Käuferin von der Stadt Brake (Unterweser) erworben hat. Eine Verzinsung wird ausgeschlossen. Die Kosten für die Rückabwicklung beim Notar und Grundbuchamt einschließlich der Anfallenden Grunderwerbssteuer hat der ursprüngliche Käufer/die ursprüngliche Käuferin zu tragen

VII. Selbstbezug und Nachschussverpflichtung

Die Käufer/Käuferinnen verpflichten sich, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab Bezug mindestens fünf zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen.

Liegen der Grundstücksvergabe unzutreffende Angaben des Bewerbers/der Bewerberin zu Grunde, die zu einer Vergabe eines Grundstückes geführt haben und/oder wurden die Verpflichtung zum Selbstbezug ohne nachvollziehbaren und plausiblen Grund (Arbeitsplatzwechsel, Ehescheidung etc.) nicht eingehalten, wird eine Nachschussverpflichtung in Höhe von 50 % des Basispreises fällig, mindestens aber die Differenz zwischen dem Basispreis und dem von Gutachterausschuss des Katasteramtes festgelegten Bodenrichtwert. Eine solche Verpflichtung wird kaufvertraglich gesichert.

VIII. Rechtliche Hinweise

Die Richtlinien dienen als Entscheidungshilfe und begründen keinen Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Vergabe von Baugrundstücken.

Durch die Aufnahme in eine Interessenten- oder Bewerberliste entsteht kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstückes. Es besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen kein Anspruch. In besonderen Fällen kann der Verwaltungsausschuss von den Richtlinien abweichen.

IX. Inkrafttreten

Diese Richtlinien sind vom Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am 14.09.2017 beschlossen worden und treten mit sofortiger Wirkung in Kraft. Falls keine Fortsetzung der Richtlinien beschlossen werden sollte, tritt die Richtlinie am 31.12.2019 außer Kraft.

Brake (Unterweser), den 14.09.2017

Stadt Brake (Unterweser)

Michael Kurz
Bürgermeister