

Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“ der Stadt Emmelshausen

- Bauplatzvergaberichtlinien -

Der Stadtrat Emmelshausen hat in seiner Sitzung vom 06.11.2023 folgende Richtlinien für die Vergabe von Bauplatzgrundstücken im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“ beschlossen:

Präambel

Zielsetzung und Prämissen der Bebauung des Baugebiets „Unter der Galgenhöh II“ soll die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt Emmelshausen sein. Insbesondere soll dem defizitären Wohnraummangel entgegengewirkt und die Möglichkeit der Verwirklichung eines Eigenheims realisiert werden. Damit soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Stadt ist zu wahren und einer Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Diese Richtlinien setzen einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe der Baugrundstücke des Baugebiets „Unter der Galgenhöh II“ für Bauvorhaben im Rahmen des dafür aufgestellten Bebauungsplans.

I. Gebiet

Diese Bauplatzvergaberichtlinien gelten für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“.

II. Bewerbungsverfahren

1. Die Stadt Emmelshausen verkauft im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“ Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt gemäß den nachfolgend genannten Bauplatzvergaberichtlinien. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden in den Hunsrück-Mittelrhein-Nachrichten ausgeschrieben sowie auf der Homepage der Stadt Emmelshausen/Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein veröffentlicht. Sie werden an Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, im Rahmen dieser Richtlinien vergeben.
2. Alle Interessenten können sich schriftlich oder per E-Mail bis zum Ende der Bewerbungsfrist um ein Grundstück bewerben.
3. Es werden Punktekriterien angewandt und Punkte summiert. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach der Höchstzahl der erreichten Punkte (bei Punktegleichheit entscheidet das Los).
4. Bei der Bewerbung um einen Bauplatz können maximal drei Wunschbauplätze benannt werden. Sofern für einen Bauplatz mehrere punktgleiche Interessenten vorliegen, entscheidet das Los.
5. Alle Angaben müssen der Stadt Emmelshausen bei der Bewerbung nachgewiesen werden. Nicht nachgewiesene Angaben können nicht berücksichtigt werden und können dazu führen, dass der Bewerber aus dem Verfahren ausgeschlossen wird.

III. Bewerberkreis

Um ein Baugrundstück für Einfamilienhäuser können sich natürliche Personen bewerben, die

- das 18. Lebensjahr vollendet haben und
- die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen und damit dort den Erstwohnsitz begründen.

Bewerben können sich eine oder zwei Personen gemeinsam, jedoch nur für einen Bauplatz. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Um ein Baugrundstück für Mehrfamilienhäuser und/oder Investoren-Grundstücke können sich zudem auch juristische Personen bewerben.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält vor dem Bewerber mit niedriger Punktzahl ein Zugriffsrecht auf einen Bauplatz. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

1. Ortsansässigkeit

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.1. aktueller Hauptwohnsitz in Emmelshausen oder | 130 Punkte |
| 1.2. Eltern und/oder Angehörige (bis 2. Grad) mit Hauptwohnsitz in Emmelshausen oder | 120 Punkte |
| 1.2. Arbeitnehmer/Innen in einem ortsansässigen Unternehmen oder einer öffentlichen Einrichtung in Emmelshausen oder | 110 Punkte |
| 1.3. Arbeitnehmer/Innen in einem ortsansässigen Unternehmen oder einer öffentlichen Einrichtung innerhalb eines Umkreises von 10km oder | 90 Punkte |
| 1.4. früherer Hauptwohnsitz in Emmelshausen oder | 50 Punkte |
| 1.5. aktueller Hauptwohnsitz außerhalb von Emmelshausen | 30 Punkte |

2. Soziale Kriterien

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1. Familienstand verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, eheähnliche/häusliche Gemeinschaft (seit mind. 3. Jahren), Alleinerziehende/r | 40 Punkte |
| 2.2. Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder pro Kind | 20 Punkte |

3. Ehrenamtliches Engagement

3.1. Für eine aktive Mitgliedschaft in einem ortsansässigen eingetragenen Verein erhält der Bewerber für eine ununterbrochene Tätigkeit von mind. 3 Jahren 10 Punkte

3.2. Für die ununterbrochene Vorstandsarbeit von min. 2 Jahren in einem eingetragenen Verein erhält der Bewerber 15 Punkte.

3.3. Für die ununterbrochene Ausführung eines Ehrenamtes (in der Kommunalpolitik der Stadt oder einer Freiwilligen Feuerwehr oder einer gemeinnützigen Organisation (Tafel, THW, Caritas)) von min. 2 Jahren erhält der Bewerber 15 Punkte

Das Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt; es können je Bewerbung max. 40 Punkte erreicht werden.

4. Bewohnbares oder bebaubares Eigentum

Die Stadt Emmelshausen möchte Familien unterstützen, die noch kein Haus- oder Wohneigentum besitzen; hierfür erhalten sie 30 Punkte.

Bewerber, die bereits Haus- oder Wohnungseigentum haben und aus verschiedenen Gründen neu bauen möchten, sollen nicht grundsätzlich von der Bauplatzvergabe ausgeschlossen werden, erhalten diese Punkte aber nicht.

V. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist der Zeitpunkt der Bewerbung, die innerhalb der Bewerbungsfrist eingeht, maßgeblich.

VI. Verfahrenshinweise

Fällt ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.

Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Zuschlag ausgeschlossen. Falsche oder unvollständige Angaben stellen eine arglistige Täuschung dar.

VII. Abschluss Reservierungsvereinbarung / Kaufvertrag / Bestandteile des Kaufvertrages

Zur beiderseitigen Sicherheit soll die Zuteilung der Grundstücke mittels einer Reservierungsvereinbarung verbindlich werden. Die Reservierungsvereinbarung soll innerhalb von 3 Wochen nach Zusage über die Bauplatzvergabe abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Reservierung, verliert die Zusage ihre Bindungswirkung und der Bauplatz kann anderweitig vergeben werden.

Für das Vorhalten des Bauplatzes ist, mit dem Abschluss der Vereinbarung, eine Gebühr in Höhe von 2.000 EUR fällig. Diese Gebühr wird mit dem späteren Kaufpreis verrechnet. Sollte es zu einer Aufhebung der Vereinbarung kommen, aus Gründen die der Kaufinteressent zu vertreten hat, wird die Reservierungsgebühr nicht erstattet.

Der Kaufvertrag soll innerhalb von 2 Monaten nach Aufforderung durch die Verbandsgemeindeverwaltung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert die Zusage ihre Bindungswirkung. Ebenso kann die Frist auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die nicht im Verantwortungsbereich des Erwerbers liegen.

Im Kaufvertrag werden folgende Verkaufs- und Vertragsbedingungen vorgesehen:

1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer
 - a) die Vertragsfläche im unbebauten Zustand nicht zu veräußern
 - b) innerhalb einer Frist von 4 Jahren gerechnet ab Baufreigabe bzw. Besitzübergang ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen
 - c) das Wohngebäude mindestens 5 Jahre ab bezugsfertiger Fertigstellung selbst und hierin seinen ersten Wohnsitz zu nehmen. (Eigennutzung – überwiegender Teil der Wohnfläche – Residenzpflicht – Hauptwohnsitz).
2. Verstößt der Käufer gegen das Veräußerungsverbot unter a), oder erfüllt er die vorstehende Verpflichtung unter b) nicht termingerecht, ist die Stadt zum lasten- und kostenfreien Rückkauf des Vertragsobjektes berechtigt. Als Rückkaufpreis wird der Kaufpreis ohne Zinsen abzüglich einer Schreibgebühr in Höhe von 1.000 € vereinbart. Die durch die Ausübung des Rückkaufrechtes entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren gehen zu Lasten des heutigen Käufers. Zur Sicherung des Anspruches auf Rückübertragung wird eine Eintragung einer entsprechenden Vormerkung für die Stadt Emmelshausen beantragt.
3. Statt des Rückkaufs kann die Stadt Emmelshausen stattdessen für den Fall des Verstoßes gegen eine der Verpflichtungen einen Nachschuss auf den Kaufpreis verlangen. Der Nachschuss beträgt 10,00 Euro je Quadratmeter der Grundstücksfläche für jedes angefangene Jahr des jeweiligen Verstoßes, höchstens jedoch insgesamt 50,00 Euro je Quadratmeter der Grundstücksfläche. Eine Härtefallentscheidung obliegt der Stadt Emmelshausen.
4. Die Bestellung eines Erbbaurechts oder Bildung und Veräußerung von Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ist innerhalb dieser Frist ebenfalls nicht erlaubt.
5. Ein generelles Verbot für das Anlegen von Schottergärten. Hilfestellungen bei der Ausgestaltung können über die Verwaltung erfragt werden (Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Tel. 06747/121-200).
6. Dem Käufer ist bekannt, dass die Verwaltung darauf hinweist, dass beim Bau eines Kellers eine wasserdichte Wanne erforderlich ist.