

Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze

in der Gemeinde Salzbergen

1. Allgemeines:

Für die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser entwickelt die Gemeinde Salzbergen bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete. Die Gemeindeverwaltung/Wirtschaftsbetriebe der Gemeinde Salzbergen GmbH (kurz: WBS) führt diesbezüglich eine allgemeine Bewerberliste für geplante Baugebiete im Gemeindegebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien bestimmen das Verfahren zur Auswahl der Bewerber, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Die Vergabe wird auf Grundlage dieser Richtlinie durchgeführt.

Gender-Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Richtlinie das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich - sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

2. Definition:

- **Bewerber:**
Bewerber sind natürliche Personen im Sinne des § 1 BGB. Sie müssen zum Zeitpunkt der Antragsstellung volljährig sein.
- **Beschäftigte:**
Die Gemeinde Salzbergen ist seit mindestens 6 Monate Arbeitsort für eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (auch Teilzeit) (ggf. Nachweis vom Arbeitgeber erforderlich). Dies gilt gleichermaßen für Selbständige mit Geschäftssitz in Salzbergen.
- **Wohneigentum:**
Unter Wohneigentum versteht man Immobilien und unbebaute Grundstücke, die für eine Wohnnutzung bzw. Wohnbebauung geeignet sind.
- **Rohbau:**
Ein Rohbau ist dann abgeschlossen, "wenn die tragenden Teile, die Brandwände und die Dachkonstruktion" fertiggestellt wurden.
- **Bauverpflichtung:**
Der Bewerber hat das Grundstück - innerhalb von 4 Jahren nach Beurkundung - mit einem „Rohbau“ zu bebauen.

- **Eigennutzung:**

Der Bewerber muss sich verpflichten, dass Gebäude als Erstbezug (Datum der Ummeldung) für mindestens 6 Jahre selbst zu bewohnen. Bei einer Bebauung mit mehreren Wohneinheiten auf einem Grundstück, gilt dies für 1 Wohneinheit.

Der Gemeinderat bzw. die Gesellschafterversammlung behält sich vor, gewisse Kontingente an Baugrundstücke im Baugebiet zur Förderung des Mietwohnungsbaus von der Eigennutzungspflicht zu befreien. Diese Grundstücke werden vorab im Vermarktungsplan des Baugebietes gekennzeichnet.

- **Weiterveräußerung:**

Der Bewerber darf das unbebaute Grundstück nicht (siehe Definition „Bauverpflichtung“), bzw. dass bebaute Grundstück vor Ablauf der oben genannten 6-jährigen Frist nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Salzbergen/WBS weiterveräußern oder vermieten. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe vorgetragen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden.

Der Gemeinderat bzw. die Gesellschafterversammlung behalten sich in diesem Fall eine Entscheidung vor.

3. Bewerberliste:

Die Gemeinde Salzbergen/WBS führt eine allgemeine Bewerberliste für geplante Baugebiete im Gemeindegebiet. Die hierfür gültigen Datenschutzrichtlinien finden dabei Berücksichtigung.

Die Bewerbung um ein Baugrundstück hat schriftlich und unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerberbogens zu erfolgen. Innerhalb der Liste erfolgt eine Zuordnung zu einer Kategorie (siehe Nr. 4) und innerhalb der Kategorie eine chronologische Auflistung. Ausschlaggebend ist der Eingang bei der Gemeinde Salzbergen. Dieser wird entweder durch den Eingangsstempel der Poststelle oder bei digitaler Bewerbung durch das Datum des Maileinganges dokumentiert. Bei mehreren Eingängen an einem Tag gilt eine alphabetische Reihenfolge (Nachname, dann Vorname) innerhalb einer Kategorie.

Änderungen an der Zuordnung in einer Kategorie innerhalb der Bewerberliste werden nach Kenntnisnahme des Änderungsgrundes durch die Kommune vorgenommen; **dabei behält der Bewerber immer das Datum der erstmaligen Antragsstellung.** Wird eine Kategorienänderung seitens der Gemeindeverwaltung festgestellt, ist der Bewerber entsprechend zu informieren.

Eine Übertragung des Listenplatzes auf eine andere Person, auch auf den Ehegatten oder andere Familienmitglieder, ist nicht möglich.

4. Kategorien

Kategorie 1:

Bewerber aus Salzbergen ohne Wohneigentum in Salzbergen und Bewerber ohne Wohneigentum in Salzbergen, die ihren 1. Wohnsitz für mindestens 5 Jahre (durchgängig) in Salzbergen hatten

Kategorie 2:

Beschäftigte (gemäß o.a. Definition) in Salzbergen ohne Wohneigentum in Salzbergen

Kategorie 3*:

Bewerber aus Salzbergen mit Wohneigentum in Salzbergen

*Bewerber dieser Kategorie können ggf. auch in Kategorie 1 berücksichtigt werden, sofern besondere Gründe für den Erwerb eines Grundstücks vorliegen: z.B. veränderter Wohnraumbedarf aufgrund der Änderung der Familiengröße, eintretende Notwendigkeit einer nicht gegebenen Barrierefreiheit der bisherigen Wohnung, o.ä.

Der Gemeinderat bzw. die Gesellschafterversammlung behalten sich in diesem Fall eine Entscheidung vor.

Kategorie 4:

Sonstige Bewerber

5. Vergabeverfahren

Sobald die Vergabe eines Baugebietes ansteht wird die Bewerberliste zu einem von der Gemeinde/WBS angegebenen Stichtag „geschlossen“. Weitere Bewerbungen werden nach diesem Stichtag für die Vergabe des Baugebietes nicht mehr zugelassen.

Die nach dem Stichtag eingehenden Bewerbungen werden aber weiterhin auf der Bewerberliste eingetragen und für spätere Baugebiete berücksichtigt.

Die Bewerber werden entsprechend ihrer Zuordnung innerhalb der Bewerberliste zu einem persönlichen Termin schriftlich eingeladen. Sollte der Bewerber den Termin nicht wahrnehmen können, wird ein von ihm benannter Vertreter akzeptiert. Die Vertretung kann durch ein formloses Schriftstück nachgewiesen werden. Bei Absage eines vereinbarten Termins – aber weiterhin bestehendes Interesse an dem Baugebiet - verliert der Bewerber seinen aktuellen Listenplatz; wenn möglich, wird ihm ein späterer, neuer Termin zur Verfügung gestellt.

Sollte ein Termin ohne Angaben von Gründen nicht wahrgenommen werden, erlischt der Anspruch auf ein Baugrundstück in diesem Baugebiet. Des Weiteren verliert der Bewerber seinen aktuellen Listenplatz und wird mit dem Datum der Einladung zum Termin in der Bewerberliste weitergeführt; es sei denn, dass der Grund nicht in der Person liegt. Über diese Vorgehensweise wird der Bewerber bei der Einladung zum Termin entsprechend informiert.

Im Zuge des Vergabetermins erklärt der Bewerber schriftlich, dass er ein bestimmtes Baugrundstück erwerben möchte („beidseitige, verbindliche Reservierung“). Das Grundstück wird daraufhin der allgemeinen Vermarktung bereits entzogen.

Dem Bewerber ist bekannt, dass er sich mit dem Kauf verpflichtet, das Gebäude für mindestens 6 Jahre selbst zu bewohnen.

Der Bewerber darf das unbebaute Grundstück nicht (siehe Definition „Bauverpflichtung“), bzw. dass bebaute Grundstück vor Ablauf der vorgenannten 6-jährigen Frist nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Salzbergen/WBS weiterveräußern oder vermieten. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe vorgetragen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden.

Der Gemeinderat bzw. die Gesellschafterversammlung behalten sich in diesem Fall eine Entscheidung vor.

Rückgabe während des Vergabeverfahrens:

Sollte ein Bewerber von seinem Kaufinteresse für ein Grundstück nach „verbindlicher Reservierung“ und **vor** dem Notartermin zurücktreten, fallen für ihn Kosten/Gebühren in Höhe von 100,00 € an.

Das Grundstück wird im öffentlichen Vermarktungsplan wieder allen, bisher nicht berücksichtigten Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Der Bewerber kann mit dem Datum der Rückgabe des Grundstückes wieder auf der Liste geführt werden. Der ursprüngliche Listenplatz ist jedoch verwirkt.

Rückgabe nach der Vergabe:

Nach dem Kauf eines Baugrundstückes wird der Bewerber grundsätzlich von der Bewerberliste gestrichen.

Eine Rückkehr auf die Bewerberliste erfolgt nur bei Neuantrag.

Sollte ein Käufer das Grundstück nach dem Notartermin und vor der Bebauung zurückgeben, fällt das Grundstück an die Gemeinde Salzbergen/WBS zurück.

Der Käufer erhält den gezahlten Kaufpreis in voller Höhe erstattet; er hat jedoch die dafür anfallenden Kosten (z.B. Notarkosten und Grunderwerbssteuer) zu übernehmen und zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 150,00 € an die Gemeinde Salzbergen/WBS zu zahlen.

Sollte ein Käufer sein Grundstück während bzw. nach der Bebauung zurückgeben, gelten die vertraglich geregelten Bestimmungen.

6. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Salzbergen/WBS nicht gestellt werden, insbesondere nicht, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes oder unvorhergesehene Ereignisse, die die geplante Bebauung verzögern oder nicht möglich machen, eintreten.

Stand: 10.10.2023