

Entwurf

Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des Baulandmanagements der Stadt Norden

Präambel

Seit 1993 wird in der Stadt Norden das von ihr entwickelte und im Rahmen des städtebaulichen Landeswettbewerbs 1994 mit einem Landessieg ausgezeichnete Baulandmanagement betrieben.

Bei dieser Art kommunalen Baulandmanagements gibt die Stadt Norden alle Aufgaben, die nicht hoheitlicher Natur sind, in die Hand eines Investors. Planerische Grundlage des Verfahrens kann sowohl ein konventioneller Bebauungsplan als auch ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan sein.

Dem Investor wird durch städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag (beim V+E- Plan) die Aufgabe übertragen, für den Vertragsbereich die erforderlichen Planungen durchführen zu lassen, die Grundstücke entsprechend den Vorgaben und Zielen der städtebaulichen Planungen neu zu ordnen, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und den vereinbarten Anteil der entstehenden Baugrundstücke zu einem festgelegten Preis erschlossen und baureif zu verkaufen.

Durch die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland, aber auch der Forderung einer nachvollziehbaren Vergabe der angebotenen Grundstücke im Interesse der Stadt Norden und seiner Bevölkerung sollen diese Richtlinien als Anlage und Ergänzung des Baulandmanagements der Stadt Norden dienen.

Die Richtlinien gelten für die Vergabe von Grundstücken nach dem Norder Baulandmanagement, als auch für städtische Grundstücke. Alle übrigen Festlegungen im Baulandmanagement gelten weiterhin.

1. Geltungsbereich

Im Rahmen der Vergabe von Grundstücken zur Wohnbebauung bei der Entwicklung nach Baulandmanagement mit städtebaulichen Vertrag oder der Entwicklung von städtischen Wohnbaugrundstücken.

2. Stichtagsregelung

Die persönlichen und finanziellen¹² Voraussetzungen der Bewerber / Bewerberinnen wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren.

3. Verfahren

Für die zukünftig noch gesondert festzulegenden, preisgedeckelten Wohnquartiere, ggfs. Teilbereiche eines Bebauungsplanes, wird jeweils ein eigenständiges Verfahren bei der Stadt Norden durchgeführt.

¹ mit einem Haushaltseinkommen von max. 40.000,00 € netto plus 7.000,00 € für jedes unterhaltspflichtige Kind, als Haushaltseinkommen gilt das zur verfügbare stehende Einkommen des Antragstellers und ggf. des Ehe- oder Lebenspartners oder den Partner aus eheähnlicher Gemeinschaft, im Durchschnitt des vorletzten und vorvorletzten Jahres

² Der Bewerber / Bewerberin darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.

Die Eröffnung (Stichtag) des jeweiligen Verfahrens wird in den Medien (Tageszeitung, Internetpräsenz der Stadt Norden und Vorhabenträger) bekannt gegeben. Ein Formblatt zur Bewerbung und ein Exposé der angebotenen Grundstücke wird beim jeweiligen Vorhabenträger und / oder auf der städtischen Homepage bereitgestellt.

Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von vier Wochen (ab Stichtag) mit dem Formblatt um ein Wohnbaugrundstück bei der Stadt Norden zu bewerben.

Die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke richtet sich nach der durch die jeweiligen Bewerber / Bewerberinnen³ erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage persönlicher Merkmale ermittelt wird:

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

Pro Bewerber / Bewerberin kann nur eine Bauplatzbewerbung abgegeben werden.
Die Bauplatzbewerbung gilt für ein ausgewähltes Grundstück.

Soweit sich innerhalb der Liste Bewerber / Bewerberinnen 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.

3.1 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern

Die Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern werden nur an Personen vergeben, die nicht über bebaubare Grundstücke und / oder Wohneigentum verfügen.

Grundlage für die Grundstücksvergabe an alle Bewerber / Bewerberinnen ist ein Punktesystem. Dafür wird eine Rangliste aufgestellt, die die Höhe der Punktzahlen in absteigender Rangfolge berücksichtigt. Es werden folgende Punktzahlen vergeben:

A) Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Haushalte mit aktuellen Wohnsitz in Norden		
	Seit mehr als 4 Jahren	4 Punkte
	Seit mehr als 2 Jahren	2 Punkte
Haushalte mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen oder sonstigen nachweislich dauerhaften Arbeitsplätzen in Norden		
	Seit mehr als 4 Jahren	4 Punkte
	Seit mehr als 2 Jahren	2 Punkte

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

B) Persönliche Verhältnisse und Kinder

Kinder bis zur Vollendung		
	des 10. Lebensjahres	Je Kind 6 Punkte
	des 14. Lebensjahres	Je Kind 4 Punkte
	des 18. Lebensjahres	Je Kind 2 Punkte

³ Ehepaare, eheähnliche Gemeinschaften usw. gelten als ein Bewerber / Bewerberin.

Pflegebedürftige Kinder, die mindestens über eine Einstufung in den Pflegegrad 2 im Sinne des Sozialgesetzbuches Elftes Buch (SGB XI) verfügen,		
	zusätzlich	Je Kind 3 Punkte

Eine Berücksichtigung im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses tatsächlich im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen oder das Kindergeld im Unterhalt berücksichtigt wird.

Die maximale Punktzahl nach Buchstabe B beträgt 20 Punkte, darüberhinausgehende Punkte bleiben unberücksichtigt.

C) Soziales Engagement

Aktive Mitgliedschaft eines Familienmitgliedes bei der freiwilligen Feuerwehr Norden		
	Seit mehr als 4 Jahren	4 Punkte
	Seit mehr als 2 Jahren	2 Punkte
Mitgliedschaft eines Familienmitgliedes in einem Norder Verein mit Funktionsübernahme		
	Seit mehr als 4 Jahren	4 Punkte
	Seit mehr als 2 Jahren	2 Punkte

D) Menschen mit Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Menschen mit Behinderungen, die langfristig körperliche, seelische oder geistige Beeinträchtigungen haben. Diese müssen einen Grad der Beeinträchtigung ab 70 % und einen amtlichen Vermerk „G“, „aG“ oder „H“ nachweisen und im gemeinsamen Haushalt leben.

Je Person 5 Punkte

3.2 Grundstücke für eine Bebauung mit Doppelhäusern

Die in Abschnitt 3.1 genannten Kriterien und Punktzahlen sowie das dort genannte Verfahren sind auch für die Vergabe von Grundstücken maßgebend, die mit einem Doppelhaus bebaubar sind. Wird das Grundstück von zwei Käuferinnen oder Käufern erworben und entsprechend geteilt, so haben die Käuferinnen oder Käufer die Kosten der Vermessung zu tragen.

Bewerben sich auf ein Baugrundstück mit möglicher 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 Haushälften gebaut werden.

4. Rechtliche Hinweise

Die Richtlinien dienen als Entscheidungshilfe zur objektiven Bewertung von Anträgen und begründen keinen Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Vergabe von Baugrundstücken. Durch Aufnahme in eine Interessenten- oder Bewerberliste entsteht kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstückes. Es besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen kein Anspruch. Eine Bewerbung gilt nur für ein Vergabeverfahren, also nicht fortlaufend. In besonderen Fällen kann der Verwaltungsausschuss den Richtlinien abweichen.

5. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten mit dem Ratsbeschluss vom in Kraft und werden Anlage des Baulandmanagements der Stadt Norden.