

Richtlinien der Gemeinde Emstek über die Vergabe von Baugrundstücken in den Baugebieten Nr. 135 „südlich Marienstraße“ in Halen und Nr. 138 „Hinterste Kamp“ in Emstek-Hesselinfeld

Präambel

Die Bebauungspläne Nr. 135 „südlich Marienstraße“, Halen und Nr. 138 „Hinterste Kamp“, Emstek-Hesselinfeld sind mit Datum vom 10.08.2022 rechtskräftig geworden. Hierdurch wird die Gemeinde in ihrem Eigentum stehende Baugrundstücke in den Ortsteilen Emstek und Halen an Bauwillige veräußern können. Die eingeschränkt verfügbaren Bauplätze und der weiterhin hohe Bedarf an Bauplätzen zur Errichtung von Wohnhäusern durch Einheimische und Mitarbeiter in hiesigen Betrieben erfordern ein steuerndes Eingreifen der Gemeinde.

Die Gemeinde Emstek ist grundsätzlich bestrebt, der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke für die Eigennutzung zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Im Interesse der Gemeinde steht dabei insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in den entsprechenden Ortschaften. Aus diesem Grund sollen die Grundstücke, die für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen, vorrangig an Interessenten vergeben werden, die einen Bezug zur Gemeinde Emstek haben. Diese Richtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in den Ortschaften zu ermöglichen und damit den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft zu stärken. Die dabei zu berücksichtigenden Vergabekriterien nehmen Bezug auf den bisherigen Wohnort der Antragsteller, die Anzahl der Kinder, den Arbeitsplatz, sowie soziales Engagement.

1. Vergabeverfahren

- 1.1 Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke in den Baugebieten Nr. 135 „südlich Marienstraße“ in Halen und Nr. 138 „Hinterste Kamp“ in Emstek-Hesselinfeld wird durch die Gemeinde Emstek anhand der untenstehenden Regularien durchgeführt.
- 1.2 Die Eröffnung des jeweiligen Bewerbungsverfahrens erfolgt durch schriftliche Benachrichtigung aller auf den Bewerberlisten geführten Interessenten. Nach Eröffnung des Bewerbungsverfahrens können noch weitere Interessenten aufgenommen werden.
- 1.3 Die Interessenten können sich durch das Einreichen des ausgefüllten Formulars sowie den zugehörigen Dokumenten für ein Wohngrundstück bewerben.
- 1.4 Die Bewerbung hat auf dem offiziellen Bewerbungsbogen der Gemeinde Emstek zu erfolgen. Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig und wahrheitsgemäß bis zu einem vorgegebenen Stichtag auszufüllen. Die Bewerber haben durch ihre Unterschrift die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung dieser Richtlinien über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken sowie die Anerkennung möglicher Folgen bei Falschangaben zu bestätigen.
- 1.5 Für alle in dem Formular getätigten Angaben sind auf Nachfrage Belege vorzuweisen (Nachweis über Arbeitsplatz, ehrenamtliches Engagement, Schwerbehinderung etc.).
- 1.6 Unvollständige Bewerbungsunterlagen und nicht fristgerecht eingereichte Unterlagen können im Bewerbungsverfahren leider nicht berücksichtigt werden.
- 1.7 Für die Ermittlung der Punktkriterien sind grundsätzlich die Verhältnisse zum letzten Tag des Abgabezeitraumes maßgebend. Wenn nachträglich noch Veränderungen eingetreten sind (z.B. die Geburt eines Kindes) kann dies nur noch vor Beginn der Beratungen in den politischen Gremien berücksichtigt werden. Dabei übt die Gemeinde Emstek pflichtgemäßes Ermessen aus.

- 1.8 Nach Ablauf der Frist werden anhand der Vergabekriterien alle eingegangenen Anträge bewertet und dem Rat der Gemeinde Emstek zum Vergabebeschluss vorgelegt.
- 1.9 Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend werden Notartermine mit den Bewerbern denen ein Bauplatz zugewiesen wurde vereinbart.
- 1.10 Über die Anzahl der zu vergebenen Baugrundstücke und damit den Zeitraum der Vermarktung des gesamten Baugebietes entscheidet der Rat der Gemeinde Emstek.

2. Vergabekriterien

Alle Bewerber, die bis zum festgelegten Stichtag eine schriftliche Bewerbung durch den offiziellen Bewerbungsbogen der Gemeinde Emstek eingereicht haben, werden anhand der folgenden Vergabekriterien bewertet.

<u>Art des/r Antragssteller/s</u>	Punkte
<i>(mehrere Antragsteller werden zusammen bewertet)</i>	
a) Alleiniger Antragsteller ohne Kind(er)	1
b) Alleinerziehendes Elternteil mit Kind(ern)	4
c) Lebenspartnerschaft (verheiratet/unverheiratet)	2

<u>Alter der Kinder (Punkte pro Kind)</u>	Punkte
<i>(mehrere Auswahlmöglichkeiten)</i>	
a) Kinder 0 bis 5 Jahre	3
b) Kinder 6 bis 11 Jahre	2
c) Kinder 12 bis 17 Jahre	1

<u>Wohnort des Antragsstellers (Punkte pro Antragssteller)</u>	Punkte
<i>(die höchst-mögliche Punktzahl ist auszuwählen)</i>	
a) Landkreis Cloppenburg	1
b) Gemeinde Emstek	20
c) 1-5 Jahre wohnhaft im Ortsteil des Bebauungsplangebietes	22
d) 5-10 Jahre wohnhaft im Ortsteil des Bebauungsplangebietes	24
e) mehr als 10 Jahre wohnhaft im Ortsteil des Bebauungsplangebietes	26

<u>Arbeitsplatz (Punkte pro Antragssteller)</u>	Punkte
<i>(die höchst-mögliche Punktzahl ist auszuwählen)</i>	
a) im Landkreis Cloppenburg	1
b) in der Gemeinde Emstek	3
c) direkt im Ortsteil des Bebauungsplangebietes	5

<u>Wohneigentum (Punkte pro Antragssteller)</u>	Punkte
<i>(mehrere Auswahlmöglichkeiten)</i>	
a) Kein selbst bewohntes Wohneigentum vorhanden	1
b) Kein Wohneigentum von der Gemeinde Emstek erhalten	5

Sonstiges

Punkte

(mehrere Auswahlmöglichkeiten)

- | | |
|--|---|
| a) Pflegebedürftige Angehörige, die mit in den entstehenden Haushalt ziehen | 3 |
| b) Schwerbehinderung einer Person im entstehenden Haushalt (mind. Grad 80) | 2 |
| c) Bau eines Mehrgenerationenhauses (mind. 3 Generationen) | 2 |
| d) Nachweisliche ehrenamtliche Tätigkeiten (Freiwillige Feuerwehr) | 5 |
| e) Sonstige nachweisliche ehrenamtliche Tätigkeiten (Vereinsvorsitzender o.ä.) | 3 |

2.1 Bezüglich des Wohnortes gilt die Summe der Zeiten, in denen man im Landkreis Cloppenburg/ der Gemeinde Emstek gewohnt hat. Das heißt, wurde der Aufenthaltsort zwischenzeitlich (beispielsweise aufgrund eines Studiums oder eines Jobangebotes) gewechselt, so werden diese Zeiten zwar nicht berücksichtigt, jedoch beginnt die Wohndauer nicht von Neuem beim Rückzug sondern wird zu der Zeit vor dem Umzug addiert. Zudem gilt, dass nur die höchste Punktekatgorie zählt und man nicht die Punkte aus den niedrigeren Abstufungen angerechnet bekommt.

2.2 Neben den genannten Kriterien behält sich die Gemeinde Emstek vor, dass bei sonstigen besonders zu berücksichtigenden Angaben weitere Zusatzpunkte vergeben werden können. Hierüber entscheidet der Rat der Gemeinde Emstek.

3. Sonstige Nutzungs- und Vergaberichtlinien

3.1 Unabhängig von der jeweils erreichten Punktzahl der Bewerber gelten die nachfolgenden sonstigen Nutzungs- und Vergaberichtlinien.

3.2 Falsche/unvollständige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

3.3 Die Käufer eines für die Selbstnutzung vorgesehenen Grundstücks unterliegen einem Bebauungszwang. Es muss also innerhalb einer festgelegten Frist nach dem Vertragsabschluss mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Zudem hat der Käufer innerhalb einer festgesetzten Frist nach Vertragsabschluss ein bezugsfertiges Wohngebäude auf dem erworbenen Grundstück zu errichten und mit der Wohnnutzung zu beginnen. Des Weiteren muss die Eigennutzung des errichteten Wohnhauses für einen bestimmten Zeitraum gesichert werden. Als Eigennutzung gilt auch die Vermietung einer Wohneinheit an Verwandte ersten Grades. Diese Verpflichtungen werden kaufvertraglich bzw. grundbuchlich abgesichert.

4. Rechtsanspruch

Die endgültige Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt durch den Gemeinderat. Die Richtlinie dient daher als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Vergabe von Baugrundstücken. Die Gemeinde Emstek (Verwaltungsausschuss und Gemeinderat) behalten sich vor, in begründeten Ausnahmefällen von der vorstehenden Richtlinie abzuweichen. Unter anderem sollen auch Einzelbewerber bei der Vergabe berücksichtigt werden, selbst wenn diese durch Heranziehung der reinen Punktzahl keinen Zuschlag erhalten würden. Der Einzelbewerber soll grundsätzlich nicht schlechter gestellt werden als ein Bewerberpaar. Insofern hält die Gemeinde Emstek auf für Einzelbewerber Grundstücke in der Vergabe bereit.

5. Inkrafttreten

Der Rat der Gemeinde Emstek hat diese Richtlinien am 07.12.2022 beschlossen. Diese treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.