



## **Richtlinie über die Vergabe gemeindeeigener Bauplätze**

Die Gemeinde Cremlingen beabsichtigt, Bauinteressierten erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Für die Gemeinde Cremlingen ist eine ökologisch, sozial und wirtschaftlich zukunftsfähige Entwicklung aller Ortschaften von hoher Bedeutung. Auch bei der Bereitstellung von Bauland sollen diese Belange Berücksichtigung finden. Soziale Durchmischung und ein Wohnen für alle Altersgruppen sollen möglich sein. Soziales Engagement als Identifikation mit der Gemeinschaft soll gewürdigt werden. Nachhaltiges Bauen mit möglichst wenig Fläche, Energie und Rohstoffen sowie Recyclingfähigkeit soll Anerkennung finden. Ebenso die Vermeidung von Verkehr durch Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe.

Um dies zu verwirklichen und um für die Erstvergabe größtmögliche Gerechtigkeit gewähren zu können, legt der Rat der Gemeinde Cremlingen die nachfolgenden Kriterien für die Vergabe der Grundstücke fest.

Die Bewerbung um einen Bauplatz erfolgt über ein Formblatt, das vor der Vergabe der Baugrundstücke auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird. Bewerbende, die sich für Bauplätze in mehreren Baugebieten interessieren, müssen sich für jedes Baugebiet einzeln eintragen. Alle für die Bewerbung erforderlichen persönlichen Daten werden nach Beendigung des Verfahrens gelöscht.

### **1. Geltungsbereich**

- Die Richtlinie über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen findet nur für Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Cremlingen stehen, Anwendung. Für Grundstücke privater Anbieter kann sie ebenfalls Anwendung finden, wenn vorab zwischen der Gemeinde Cremlingen und dem privaten Anbieter eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen wurde (beispielsweise als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung).
- Um durch die Vergabe von Grundstücken nicht nur Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung zu fördern, wird ein Anteil der Grundstücksflächen eines Baugebietes für die Verwirklichung besonderer Wohnkonzepte reserviert werden (Gemeinschaften von Bauinteressierten ab 3 Parteien, genossenschaftliche oder vergleichbare Wohnmodelle). Die Vergabe der Grundstücke dieses Anteils erfolgt durch den Verwaltungsausschuss auf Grundlage der vorgelegten Konzepte und der zur Verfügung stehenden Flächen.
- Um die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, können Kontingente gebildet werden z.B. für Familien und/oder für Personen die das 60. Lebensjahr vollendet haben und/oder Personen, die sich verpflichten, das Gebäude mit einem besonders energieeffizienten bzw. ressourcenschonenden Standard zu errichten. Dies kann erfolgen durch eine über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende energiesparende Bauweise (aktuell KfW 40 statt KfW 55) und/oder eine weitergehende ressourcenschonende Bauweise (QNG-Plus-Zertifikat). Die Vergabe innerhalb der Kontingente erfolgt anhand dieser Richtlinie.
- Die genannten Kontingente werden vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cremlingen für jedes Baugebiet neu festgelegt.

### **2. Grundsätzliche Vergabevoraussetzungen**

- Die Vergabe erfolgt an diejenigen Antragsberechtigten, die gemäß nachfolgender Vergabekriterien die höchste Punktzahl erreichen. Bei der Wahl des Grundstücks gilt folgende Reihenfolge
    1. Kontingent für besonders energieeffiziente und/oder ressourcenschonende Gebäude
    2. Kontingent für Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben
-

3. Kontingent für Familien

4. Kontingent Sonstiges.

Im Anschluss erfolgt die Vergabe nach Höchstpunktzahl im Wechsel bis eines der Kontingente aufgebraucht ist.

- Bei gleicher Punktzahl innerhalb eines Kontingentes entscheidet das Los.
- Gibt es für ein Kontingent weniger Bewerbende als zu vergebende Grundstücke, werden die Grundstücke im Verhältnis auf die anderen Kontingente verteilt.
- Falls mehr berücksichtigungsfähige Bewerbungen als zu vergebende Grundstücke vorliegen, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in einer Liste für Nachrückende aufgenommen. Diese Nachrückerliste wird nach Ablauf der unten benannten Rückkauflassungsvormerkung gelöscht.
- Die Veräußerung erfolgt zur Eigennutzung durch die Erwerbenden. Die Eigennutzung wird für die Dauer von 5 Jahren nach Fertigstellung festgelegt. Bei geplanten Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten ist antragsberechtigt, wer eine der beiden Wohneinheiten selbst nutzen möchte.
- Für Mehrfamilienhäuser gelten die Eigennutzungsvorgaben nicht.
- Für Bewerber/innen, die vor der notariellen Beurkundung ihre Bewerbung zurückziehen oder seitens der Gemeinde Cremlingen ein Wiederkauf geltend gemacht werden kann bzw. wird, rücken Bewerber/innen aus der Liste für Nachrückenden mit den nächsthöheren Punktezahlen nach.
- Für die Ermittlung der Kriterien sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragsstellung maßgebend.

### **3. Berücksichtigungsfähiger Personenkreis**

- Die Bewerbenden müssen volljährig und geschäftsfähig sein.
- Bewerbende, die in den letzten 10 Jahren bei einer anderen Grundstücksvergabe eines Wohnbaugrundstückes berücksichtigt wurden (d.h. in den Fällen, in denen im Rahmen der Grundstücksvergabe ein Grundstück erworben wurde) erhalten kein weiteres Grundstück. Über Ausnahmen entscheidet der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cremlingen.
- Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, eheähnliche Gemeinschaften, lebenspartnerschaftsähnliche Gemeinschaften zählen als ein/e Bewerber/in. Als Bewerber/in wird die Person gewertet, die die höhere Punktzahl erreicht. Pro Haushalt ist nur eine Bewerbung pro Baugebiet zulässig.

### **4. Auflagen**

Die Bewerbenden verpflichten sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Absicherung im Grundbuch anzuerkennen:

Die Gemeinde Cremlingen erhält ein mit einer Rückkauflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht für den Fall, dass

- 1.) die Kaufenden im Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht haben.
- 2.) die Kaufenden, die ein Grundstück aus dem Kontingent für besonders energieeffiziente und/oder ressourcenschonende Gebäude erhalten haben, der Verpflichtung nicht nachkommen, innerhalb von 1 Jahr ab Besitzübergang Nachweise über diese Bauweise, erstellt durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser, bzw. weiter zuständige Sachverständige, vorzulegen. Eine Bebauung des Grundstücks darf erst nach Prüfung der Nachweise und Zustimmung der Gemeinde Cremlingen erfolgen.

- 3.) die Kaufenden innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang (Baureife vorausgesetzt) mit dem Bau des Hauses nicht begonnen haben, bzw. innerhalb von fünf Jahren ab Besitzübergang das Gebäude nicht bezugsfertig fertig gestellt haben. Eine Fristverlängerung ist durch Antrag bei besonderem Anlass durch den Bürgermeister/die Bürgermeisterin möglich.
- 4.) der Kaufenden innerhalb von zehn Jahren ab Kaufvertragsdatum das Kaufgrundstück (bebaut oder unbebaut) weiterverkaufen oder in sonstiger Weise übertragen (bspw. Schenkung). Die Kaufenden sind verpflichtet, der Gemeinde Cremlingen eine Eigentumsveränderung anzuzeigen. Der Verwaltungsausschuss kann in begründeten Ausnahmefällen einer Veräußerung vor Ablauf der 10 Jahresfrist zustimmen.
- 5.) die Kaufenden der Verpflichtung zur Eigennutzung nicht nachkommen.

Der Wiederkaufspreis setzt sich zusammen aus dem gezahlten Kaufpreis für den Grund und Boden, dem gezahlten Ablösungsbetrag (Erschließung und Ausgleichsbetrag) sowie (zuzüglich) ggf. den nachgewiesenen Herstellungskosten für Gebäude(-teile). Die im Wiederkaufspreis enthaltenen Herstellungskosten sind der Höhe nach begrenzt und entsprechen maximal dem vom Gutachterausschuss beim Katasteramt ermittelten Verkehrswert für Gebäude(-teile) im Zeitpunkt des Wiederkaufs.

Sämtliche Kosten des Wiederkaufs einschließlich einer evtl. erforderlichen Wertermittlung und einer evtl. anfallenden Grunderwerbsteuer tragen die ursprünglich Kaufenden.

## 5. Rangfolge innerhalb des antragberechtigten Personenkreises

Die Grundstücke werden an die antragberechtigten Bewerbenden vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktezahl erreichen. Bezüglich der Kriterien 5.2 und 5.3 wird die Person aus der Ehe/eingetragenen Lebenspartnerschaft/eheähnlichen Gemeinschaft berücksichtigt, die das Kriterium bzw. die Kriterien mit der Höchstpunktzahl erfüllt.

Bei zwei Haushalten, die sich ein Grundstück teilen wollen, können die Wertungspunkte nach 5.1 und 5.2 von beiden Parteien geltend gemacht und addiert werden.

### 5.1.) Familien- und Lebensverhältnisse (Nachweise sind zu erbringen)

Alleinstehende	+ 5 Punkte
Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, eheähnliche Lebensgemeinschaften oder Alleinerziehende	+ 10 Punkte
je Kind, für das eine Kindergeldberechtigung besteht (Das Kind muss seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Haushalt der Eltern bzw. des Elternteils haben.)	+ 10 Punkte
Haushalte, in denen eine schwerbehinderte Person mit mind. 50 % GdB oder pflegebedürftige Person ab Pflegegrad 3 lebt	+ 15 Punkte

Haushalte, in denen mindestens 1 Person lebt, die das 60. Lebensjahr vollendet hat. Je Person	+ 10 Punkte
--	-------------

### 5.2) Wohnsitz/Arbeitsplatz

In der Gemeinde mindestens 1 Jahr wohnhaft (Haupt- oder alleinige Wohnung in der Gemeinde)	+ 4 Punkte
In der Gemeinde Cremlingen mindestens 5 Jahre wohnhaft (Haupt- oder alleinige Wohnung in der Gemeinde)	+ 7 Punkte
In der Gemeinde Cremlingen 5 Jahre ehemals wohnhaft gewesen (Haupt- oder alleinige Wohnung in der Gemeinde Cremlingen)	+ 3 Punkte
In der Gemeinde Cremlingen mindestens 10 Jahre wohnhaft/wohnhaft gewesen (Haupt- oder alleinige Wohnung in der Gemeinde) zusätzlich	+1 Punkt
In der Ortschaft des betreffenden Baugebietes wohnhaft/wohnhaft gewesen (mit Haupt- oder alleiniger Wohnung in der Ortschaft) zusätzlich	+2 Punkte
Die Arbeitsstätte eines/einer der Bewerbenden liegt in der Gemeinde Cremlingen	+ 5 Punkte
Bereitstellung als Arbeitgebende/r von mehr als 5 Arbeitsplätzen in der Gemeinde Cremlingen	+ 15 Punkte

### 5.3) Ehrenamtliche Tätigkeit (Nachweise sind zu erbringen)

Aktives Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr oder besonderes soziales Engagement über 1 Jahr (gilt entsprechend für DLRG, DRK, THW etc.)	+ 10 Punkte
Für jedes weitere Jahr (maximal können für besonderes soziales Engagement insgesamt 20 Punkte vergeben werden)	+ 2 Punkte
Verantwortliche Tätigkeit aktuell in einem ortsansässigen Verein (Vorsitz, Übungsleitung)	+ 10 Punkte

### Schlussbestimmungen

Soweit nicht anders gekennzeichnet, sind für die vorher genannten Kriterien (5.1 bis 5.3) entsprechende Nachweise zu erbringen. Alle erforderlichen Nachweise sind bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen. Wurde ein Nachweis bis zum Ende der Bewerbungsfrist bzw. bis zur Eigentumsumschreibung nicht erbracht, finden die Punkte für dieses Kriterium keine Berücksichtigung.

Nachweise, die erst nach Grundstücksvergabe erbracht werden können, sind binnen einer Frist von einem Jahr nach Besitzübergang nachzureichen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen nicht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cremlingen behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Härtefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Der Gemeinderat ist hierüber in der nächsten Sitzung zu informieren.

Im Einzelfall kann der Rat der Gemeinde Cremlingen vorab Grundstücke vergeben, wenn hierfür ein öffentliches Interesse besteht.

Diese Richtlinie wurde vom Rat der Gemeinde Cremlingen am 04.03.2025 beschlossen.

Cremlingen, 10.03.2025

Der Bürgermeister



Kaatz

