

Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke der Gemeinde Ostbevern im Baugebiet Kohkamp III, II. BA

Beschluss des Rates vom 21.01.2021
ergänzt mit Beschluss vom 02.09.2021

Allgemeine Punktevergabe:

- Jede/r Bewerber/in und jede mit ihm/ihr in ehelicher oder häuslicher Gemeinschaft lebende Personen und Kinder (bis 21 Jahre oder Ende des Kindergeldbezuges) erhalten einen Punkt.

Für jede Person, die bei einer Punktevergabe berücksichtigt worden ist, jedoch in das Objekt nicht mit einer Hauptwohnung für mindestens ein Jahr einzieht, ist eine Nachzahlung in Höhe von 150 €/m² fällig.

Über Ausnahmen entscheidet der Rat der Gemeinde Ostbevern.

- Für jedes zum Haushalt zählende minderjährige Kind wird ein weiterer Punkt angerechnet. Ungeborene Kinder zum Stichtag der Vergabe bleiben unberücksichtigt.
- Bewerber, die für mindestens ein Jahr ihren Hauptwohntort in Ostbevern haben oder hatten (bei ehelicher oder häuslicher Gemeinschaft mindestens eine der Personen), erhalten zusätzlich drei Punkte.

Die drei Punkte werden nur einmal pro Bewerbung vergeben.

- Bewerber, die ihren Hauptwohntort nicht in Ostbevern haben oder hatten, erhalten drei zusätzliche Punkte, sofern sie (bei ehelicher oder häuslicher Gemeinschaft mindestens eine der Personen) ihren Hauptarbeitsplatz in Ostbevern (einschließlich Erziehungsurlaub) haben. Als Hauptarbeitsplatz gilt auch eine dauerhafte Tätigkeit im Home-Office zu mindestens 50 % der wöchentlichen Arbeitszeit, nicht nur in Pandemiezeiten. Hierüber ist eine Bescheinigung des Arbeitsgebers vorzulegen.

Die drei Punkte werden nur einmal pro Bewerbung vergeben.

- Für jede zur häuslichen Gemeinschaft zählende Person, für die aufgrund einer Behinderung (GdB \geq 50), Pflegebedürftigkeit (Pflegegrad 2 und höher) oder sonstiger sozialer Belange ein erhöhter Wohnraumbedarf nachgewiesen wird, wird ein zusätzlicher Punkt je betroffener Person vergeben.
- Personen, die aktiv in der Freiwilligen Feuerwehr oder sonstigen caritativen Organisation (DRK, MHD, DLRG) mitwirken, bekommen einen zusätzlichen Punkt. Die Aktivität ist von der entsprechenden Organisation auf Anforderung nachzuweisen.

Voraussetzung ist eine schriftliche Erklärung, dass bei einem Zuzug nach Ostbevern ein Wechsel in die „Ortsgruppe Ostbevern“ erfolgt.

=> Sofern Bewerber die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet das Eingangsdatum der Bewerbung. Sollte dann Gleichstand vorhanden sein, hat die Bewerbung aus Ostbevern Vorrang.

Kaufpreis und Förderungen für das Baugebiet Kohkamp III, II. Bauabschnitt

- Der Kaufpreis pro m² inklusive Erschließungskosten beträgt 245,00 €/m².
- Für jedes zum Haushalt zählende minderjährige Kind wird ein Bonus in Höhe von 5 €/m² gewährt. Maßgeblich für die Höhe des Bonus ist die Anzahl der zum Stichtag der Vergabe gemeldeten Kinder des Haushalts.

Weicht die Anzahl der bei Einzug tatsächlich bei der Gemeinde Ostbevern gemeldeten Kinder von der Anzahl der beim Bonus berücksichtigten Kinder ab, ist der Differenzbetrag innerhalb von 3 Monaten an die Gemeinde Ostbevern zurückzuzahlen. Über Ausnahmen kann der Rat beschließen.

- Für jedes von der Gemeinde erworbene Grundstück kann ein Nachhaltigkeitsbonus in Höhe von 5.000 € gewährt werden, wenn folgende drei Voraussetzungen erfüllt sind:

a) PV-Anlage mit Speichermedium

Auf dem zu errichtenden Wohngebäude wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp und einem Speichermedium betrieben. Die Photovoltaikanlage und das Speichermedium sind mindestens für die Dauer von 20 Jahren in Betrieb zu halten. Sollte der Betrieb der Anlage vor Ablauf von 20 Jahren eingestellt werden, ist für jedes Jahr, in welchem der Betrieb vorab aufgegeben wurde, 250 € des gewährten Bonus zurückzuzahlen.

Der Betrieb der gesamten Anlage ist zum Bezug des Gebäudes / Anmeldung im Melderegister der Gemeinde nachzuweisen.

Auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Speichermedium kann verzichtet werden, wenn das Dach des Hauptgebäudes mit einer Dachbegrünung (der Auf-

bau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2018“ zu erfolgen.) versehen wird. Die Begrünung ist 20 Jahre zu erhalten bzw. zu erneuern. Sollte das Dach vor dem Ablauf von 20 Jahren durch eine andere Bedachung umgestaltet werden, ist für jedes Jahr, in welchem der Betrieb vorab aufgegeben wurde, 250 € des gewährten Bonus zurückzuzahlen.

Auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Speichermedium kann verzichtet werden, wenn ein Nullenergie- oder Energie+ - Haus gebaut wird und alternativ eine Nutzung von Solarthermie erfolgt.

b) Zisterne

Im Rahmen der Bebauung von dem Käufer oder dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum ist dieser bzw. dessen Rechtsnachfolger verpflichtet, zur Wasserrückhaltung und Speicherung eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 5.000 l für Regenwasser zu errichten und diese Zisterne dauerhaft zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu nutzen.

Wird eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 10.000 l bis spätestens sechs Monate nach Bezug des Gebäudes / Anmeldung im Melderegister der Gemeinde eingebaut, wird ein zusätzlicher einmaliger Bonus in Höhe von 500 € ausbezahlt.

c) Endenergieverbrauch

Es ist bis zum im Kaufvertrag vereinbarten Bezugstermin ein Wohngebäude mit der Energieeffizienzklasse A+ und einem prognostizierten Endenergieverbrauch unter 20 kWh/m² pro Jahr zu errichten.

Ein Bonus in Höhe von 10.000 € wird bei einem Nullenergie- oder Energie+ - Haus bei Nachweis durch einen Energiebedarfsausweis ausbezahlt. Es ist die Nutzung von Solarthermie oder einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp und einem Speichermedium notwendig.

=> Alle Erstattungen und Vergünstigungen können nur einmalig in Anspruch genommen werden.

Sonstige Aspekte, die im Kaufvertrag geregelt werden:

- Bewerber, die oder deren (Lebens-)Partner über ein baureifes Grundstück, einem Erbbaurecht / Dauerwohnrecht / Nießbrauchrecht, einem Eigentum an einem Ein- oder Mehrparteienhaus oder sonstiger Fläche verfügen, können nur dann berücksichtigt werden, wenn das Bewohnen des Eigentums nicht möglich ist (z. B. Dauerwohnrecht / Nießbrauch einer anderen begünstigten Person, die selbst über kein anderweitiges Eigentum, Erbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Nießbrauch besitzt oder z. B. aufgrund der Größe der Wohnung). Über derartige Ausnahmen entscheidet der Rat der Gemeinde Ostbevern.

Andernfalls ist das Eigentum hieran innerhalb von drei Jahren ab Unterzeichnung des Kaufvertrages aufzugeben. Erfolgt keine Aufgabe des Eigentums, ist ein Betrag in Höhe von 150 €/m² nachzuzahlen.

- Das Wohngebäude ist nach Fertigstellung mindestens 10 Jahre vom Erwerber selbst, dem in der Bewerbung berücksichtigtem Lebenspartner oder seinen Verwandten 1. und 2. Grades mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Hierbei sind die im vorgenannten Spiegelstrich genannten Einschränkungen zum vorhandenen Wohnraum des Bewohners zu berücksichtigen.

Diese Vorgabe gilt nicht für eine zweite baurechtlich genehmigte Wohneinheit, sofern die selbst genutzte Wohneinheit mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche beträgt.

Bei Nichteinzug innerhalb von 3 Monaten nach Baufertigstellungsabnahme ist eine Nachzahlung in Höhe von 150 €/m² des Baugrundstücks zu zahlen.

Wird der Hauptwohnsitz nach zwei Jahren durch Wegzug o. ä. aufgegeben, reduziert sich der Nachzahlungsbetrag auf 120 €/m²; nach 4 Jahren auf 100 €/m², nach 6 Jahren auf 80 €/m² und nach 8 Jahren auf 50 €/m² der jeweiligen Größe des Kaufgrundstücks.

Der Betrag ist fällig innerhalb von drei Monaten nach Wegzug bzw. nach Aufforderung durch die Gemeinde nachzuzahlen. Über Ausnahmen von der Nachzahlungsverpflichtung (z. B. Wegzug aus beruflichen oder privaten Gründen) entscheidet der Rat.

- Das Grundstück ist innerhalb von drei Jahren bzw. zum im Kaufvertrag festgelegten Datum mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu bebauen. Andernfalls erfolgt eine Rückgabe an die Gemeinde Ostbevern. Eine Verlängerung ist in begründeten Ausnahmefällen durch Beschluss des Rates möglich.
- Auf dem neu zu errichtenden Wohngebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp und einem Speichermedium zu errichten. Der Betrieb der Anlage ist bei Bezug des Hauses (Anmeldung im Melderegister) nachzuweisen. Wird der Nachweis nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bezug erbracht, ist eine Zahlung in Höhe von 5.000 € an die Verkäuferin zu leisten.

Zusätzliche Aspekte, die bei der Vergabe von Grundstücken relevant sind:

- Bewerber oder deren Lebenspartner, die bereits ein Baugrundstück im Baugebiet Grevener Damm Süd II. Bauabschnitt oder im I. Bauabschnitt des Baugebietes Kohkamp III erworben haben, können kein Grundstück im Baugebiet Kohkamp III erwerben. Ausgenommen hiervon sind Bewerber, deren dortiges Eigentum bereits wieder veräußert worden ist und die Käufer nicht Verwandte des 1. und 2. Grades sind.
- Im Rahmen der Baulandumlegung kann die katholische Kirchengemeinde Baugrundstücke zur Vergabe über Erbbaurechtsvertrag erhalten.

Die Gewährung des Kinderbonus und die Zahlung der o.g. Boni werden für diese Grundstücke nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung kann erfolgen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen für die Photovoltaikanlage und die Zisterne auch von den Erbbaurechtsnehmern verbindlich über einen Vertrag anerkannt werden.

- Für die Grundstücke anderer privater Grundstückseigentümer werden keine Vergünstigungen oder Boni ausgezahlt.
- Für die Mehrparteienhausgrundstücke wird ein Gebotsverfahren durchgeführt. Die einzelnen Aspekte werden gesondert vom Rat der Gemeinde Ostbevern festgelegt.
- Zur schnelleren Vermarktung der Baugrundstücke soll etwa die Hälfte der Grundstücke mit Zahlung eines Kinderbonus veräußert werden. Auf der anderen Hälfte der Grundstücke wird der Bonus nicht gewährt, hierbei erfolgt eine Vergabe an Paare bzw. Familien ohne minderjährige Kinder. Somit können diese Grundstücke aufgrund der positiven Erfahrungen in anderen Baugebieten oder Abschnitten direkt von Bewerbern ohne Kinder erworben werden.
- Die Richtlinien gelten nicht für Grundstücksverkäufe an Planungsverdrängte in Ostbevern, an Bewerber, an deren Berücksichtigung ein besonderes gemeindliches Interesse besteht oder für Grundstückstauschgeschäfte (im Rahmen einer Umlegung).
- Bewerber, die sowohl im I. Bauabschnitt (I. oder / und II. Unterabschnitt) ein Grundstück nach Angebot abgelehnt haben und das Angebot auch im II. Bauabschnitt nicht annehmen, werden von der Bewerberliste gelöscht und haben sich bei Interesse neu zu bewerben.

=> Für besondere Maßnahmen und Situationen kann nach Beschlussfassung durch den Rat von den Richtlinien abgewichen werden.