Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke
der Gemeinde Ostbevern
im Baugebiet Wischhausstraße II. BA

Beschluss des Rates vom 08.04.2025

Allgemeine Punktevergabe:

- Jede/r Bewerber/in und jede mit ihm/ihr in ehelicher oder häuslicher Gemeinschaft lebende Personen 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 Hauptwohnort in Ostbevern haben oder hatten (bei ehelicher oder häuslicher Gemeinschaft mindestens eine der Personen), erhalten zusätzlich drei Punkte.

  Bewerber, die ihren Hauptwohnort 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.

  Die jeweilige Berücksichtigung von drei Punkten erfolgt nur einmal pro Bewerbung.

- Für jede zur häuslichen Gemeinschaft zählende Person, für die aufgrund einer Behinderung (GdB ≥ 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 seit mindestens einem Jahr aktiv in der Freiwilligen Feuerwehr oder dem Rettungsdienst (DRK, MHD) 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.

<u>Kaufpreis und Förderungen für das Baugebiet Kohkamp III, II. Bauabschnitt</u>

- Der Kaufpreis pro m^2 inklusive Erschließungskosten beträgt 270,00 €/m^2.
- Für jedes zum Haushalt zählende minderjährige Kind wird ein Bonus in Höhe von 5 €/m^2 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 gilt folgende Verpflichtung:

  <u>Zisterne</u>

  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.

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).

  Sofern Immobilieneigentum vorliegt und sich der vorhandene Miteigentumsanteil an einer Wohnimmobilie (z.B. aufgrund eines Erbfalles) auf ¼ oder weniger beläuft, ist keine gesonderte Ratsentscheidung notwendig.

  In allen anderen Fällen ist eine Entscheidung im Rat der Gemeinde Ostbevern erforderlich.

  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. Der Bauantrag für das Wohngebäude ist innerhalb von einem Jahr zu stellen. Andernfalls erfolgt eine Rückgabe an die Gemeinde Ostbevern. Eine Verlängerung ist in begründeten Ausnahmefällen durch Beschluss des Rates möglich.

<u>Zusätzliche Aspekte, die bei der Vergabe von Grundstücken relevant sind:</u>

- Bewerber oder deren Lebenspartner, die bereits ein Baugrundstück im Baugebiet Grevener Damm Süd II. Bauabschnitt oder im Baugebiet Kohkamp III erworben haben, können kein Grundstück im Baugebiet Wischhausstraße II. Bauabschnitt 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.
- Für die Grundstücke anderer privater Grundstückseigentümer werden keine Vergünstigungen ausgezahlt.
- Für die Mehrparteienhausgrundstücke wird ein Gebotsverfahren durchgeführt. Die einzelnen Aspekte werden gesondert vom Rat der Gemeinde Ostbevern festgelegt. Diese Grundstücke sollen für den geförderten Wohnungsbau vorzugsweise in Betracht gezogen werden.
- 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.
- Bewerber, die in eine der vorherigen Vergaberunden im Baugebiet Kohkamp III ein Grundstück nach Angebot abgelehnt haben und das Angebot auch im Baugebiet Wischhausstraße II. Bauabschnitt nicht annehmen, werden von der Bewerberliste gelöscht und haben sich bei Interesse neu zu bewerben.
- 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).

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