



**Gemeinde Havixbeck  
-Der Bürgermeister-**

**Verwaltungsvorlage Nr. 026/2014**

Havixbeck, **07.03.2014**

Fachbereich: **Fachbereich I**

Aktenzeichen: I

Bearbeiter/in: **Martina Kerkhey**

Tel.: **33-165**

Vertraulich  ja  nein

**Betreff: Kriterien für die Grundstücksvergabe im Ergänzungsbereich des Bebauungsplangebietes "Flothfeld VII"**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Haupt- und Finanzausschuss	02.04.2014			
2 Gemeinderat	10.04.2014			

in öffentlicher Sitzung.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung, die Vergabe der Wohnbaugrundstücke im Ergänzungsgebiet des Bebauungsplanes „Flothfeld VII“ (Erweiterung Kiebitzheide) nach folgenden Kriterien vorzunehmen:

1. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt nach folgender Rangfolge:
  - a) Gemeindebürger, verheiratet, mit minderjährigen Kindern (Reihenfolge nach der Anzahl der Kinder);
  - b) Gemeindebürger, nicht verheiratet (nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, Alleinstehende) mit minderjährigen Kindern (Reihenfolge nach der Anzahl der Kinder);
  - c) Gemeindebürger, verheiratet, ohne Kinder;
  - d) Verheiratete, die in der Gemeinde aufgewachsen sind, aber vorübergehend weggezogen sind, mit Kindern (Reihenfolge nach der Anzahl der Kinder);
  - e) Ledige Gemeindebürger (nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, Alleinstehende), älter als 18 Jahre, ohne Kinder;
  - f) Verheiratete, die in der Gemeinde aufgewachsen sind, aber vorübergehend weggezogen sind, ohne Kinder;

- g) Auswärtige, verheiratet, mit minderjährigen Kindern (Reihenfolge nach der Anzahl der Kinder);
  - h) Auswärtige, nicht verheiratet (nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, Alleinstehende), mit minderjährigen Kindern (Reihenfolge nach der Anzahl der Kinder);
  - i) Auswärtige, verheiratet, ohne Kinder;
  - j) Ledige Auswärtige (nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, Alleinstehende).
2. Personen, die bereits einmal ein Grundstück von der Gemeinde erhalten haben, können kein Grundstück erwerben, es sei denn, sie möchten ein Grundstück für den Neubau einer altersgerechten Wohnung erwerben und weisen die Übertragung bzw. die Veräußerung des vorhandenen und von der Gemeinde erworbenen Grundbesitzes auf Verwandte oder sonstige Personen nach.
  3. Die Grundstücksbewerber müssen die Absicht haben, auf dem zu erwerbenden Grundstück ihren Hauptwohnsitz zu begründen.  
Die Interessenten verpflichten sich, die Bebauung innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Vertragsabschluss vorzunehmen (Rückkauflassungsvormerkung).
  4. Im notariellen Kaufvertrag wird bestimmt, dass kein Weiterverkauf bzw. keine unentgeltliche Übertragung des unbebauten Grundstücks möglich ist (Rückkauflassungsvormerkung).
  5. Das auf dem erworbenen Grundstück errichtete Wohngebäude darf ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von 5 Jahren nur von dem Eigentümer selbst bewohnt werden. Lediglich eine Einliegerwohnung oder eine zweite Wohneinheit (soweit die Errichtung nach dem Bebauungsplan zulässig ist) dürfen vermietet werden.  
Bei einer Weiterveräußerung bzw. unentgeltlichen Übertragung des bebauten Grundstücks von 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 €/qm Grundstücksfläche an die Gemeinde zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist grundbuchlich (nachrangig) abzuschließen. Für besondere Einzelfälle wie Tod, Scheidung, Zwangsversteigerung o.ä. wird im notariellen Kaufvertrag eine Öffnungsklausel vereinbart.
  6. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zum Preis von **165 € pro qm incl. Erschließung**.
  7. Über den Verkauf entscheidet in jedem Einzelfall der Gemeinderat. Dieser entscheidet auch über eventuelle Ausnahmen von den vorgenannten Grundsätzen.

### **Begründung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ergänzung des Bebauungsplanes Flothfeld VII gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren ist aktuell anhängig und soll möglichst zügig durchgeführt werden, um möglichst noch in 2014 eine Vermarktung der Wohnbaugrundstücke durchzuführen.

Nach den ersten Planungsvorschlägen können ca. 8 bis 10 gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke auf dieser Fläche entstehen.

Da sich schon jetzt viel mehr Bauwillige für diese Wohngrundstücke bei der Gemeinde gemeldet haben, als Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, schlage ich vor, diese Grundstücke unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag genannten Kriterien zu vergeben.

Die Bauinteressenten müssen vor Entscheidung über Ihr Kaufinteresse einen Fragebogen ausfüllen und damit zu den im Beschlussvorschlag genannten Vergabekriterien Stellung beziehen. Sofern in diesem Zusammenhang bewusst falsche Tatsachen mitgeteilt werden, soll im notariellen Kaufvertrag eine Öffnungsklausel zur Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts incl. Zahlung einer Vertragsstrafe vereinbart werden.

In Anlehnung an die im Bereich des Wohnparks „Am Habichtsbach“ (1. Bauabschnitt) erzielten Verkaufspreise schlage ich vor, den Kaufpreis für die Wohnbaugrundstücke für das Ergänzungsgebiet des Bebauungsplans Flothfeld VII (Erweiterung Kiebitzheide) mit **165 € pro qm incl. Erschließung** festzulegen.

Ausblick für die im Bereich des Bebauungsplans Flothfeld VII nicht zum Zuge kommenden Interessenten:

Die Bauwilligen können ihr Bauvorhaben möglicherweise im Bereich der Erweiterung des Wohnparks „Am Habichtsbach II“ verwirklichen.

Die Grundstücksverhandlungen für die geplante Erweiterung sollen aller Voraussicht nach in Kürze abgeschlossen werden. Es ist beabsichtigt, anschließend schnellstmöglich die Bauleitplanung für diesen Bereich voranzutreiben.

Bei der Größe des geplanten Erweiterungsgebietes sollten alle jetzt registrierten Bewerber – selbst wenn die vorrangigen Kriterien unter Punkt 1.) des Beschlussvorschlags nicht vollständig erfüllt werden – ein Grundstück erwerben können.

Die konkreten Vergabekriterien sind allerdings noch zu gegebener Zeit gemeinsam mit dem Mitgesellschafter in der Projektentwicklungsgesellschaft Wohnpark Habichtsbach mbh & Co.KG festzulegen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den alleinigen Beschluss über die Vergabekriterien entstehen keine Aufwendungen.