

**ENTWURF**

## Vergaberichtlinie der Gemeinde Jemgum für Wohnbauland/Grundstücke

### 1. Grundsätzliches

1.1. Die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken/Grundstücken und Liegenschaften durch die Gemeinde Jemgum oder Dritte/Erschließungsträger ist eine freiwillige Leistung, es entstehen keine Rechtsansprüche.

1.2. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, sowohl dem Baulandbedarf im Allgemeinen und der Baulandnachfrage insbesondere aber auch dem steigenden Wohnungsbedarf durch die Einwohner der Gemeinde zu entsprechen. Zielsetzung ist, dass Bauland/Grundstücke nachfragegerecht bereitgestellt werden und zwar zu finanziellen Konditionen, die es den Nachfragenden ermöglichen, zeitnah ein Objekt errichten zu können.

1.3. Die Richtlinie gilt für die Vergabe gemeindlicher Grundstücke und Grundstücke Dritter, soweit die Gemeinde mit den Dritten das Vergaberecht vereinbart hat.

1.4. Die Richtlinie geht davon aus, dass auch künftig Bauland/Grundstücke auf dem freien Markt erhältlich sein werden und die Richtlinie nicht die Vergabe in einer „Monopolsituation“ regelt.

1.5. Die Gemeinde Jemgum kann Wohnbaugrundstücke/Grundstücke und Liegenschaften auch in einem gesonderten Verfahren, ohne die Einhaltung dieser Vergaberichtlinie, sowohl am Markt als auch einzelnen Investoren/Investorengruppen anbieten (z. B. Grundstücke für Mehrfamilienhäuser [Mietwohnungen] oder Gewerbeeinheiten), sofern ein vorzulegendes Gesamtkonzept den Entwicklungszielen der Gemeinde Jemgum entspricht und der Rat dem Gesamtkonzept zustimmt.

### 2. Kernziele

2.1. Die gemeindliche Grundstücksvergabe soll den Bedarf von Bewerbenden abdecken, die noch nicht über bebauten bzw. bebaubaren Grundbesitz verfügen. Ausnahmen sind möglich,

a) u.a. wenn die bereits vorhandene Immobilie keinen familiengerechten Wohnraum bietet;

b) bei Bewerbenden ein Bedarf für eine behindertengerechte Wohnung besteht;

c) bei Bewerbenden ein Bedarf für eine seniorengerechte Wohnung besteht;

d) damit das Ziel erreicht werden kann, dass vorhandener, familiengerechter Wohnraum für die jüngere Generation bereitgestellt werden kann;

e) damit Wohnraum für Menschen mit einer Beeinträchtigung, für Senioren oder für junge Menschen bereitgestellt werden kann (Mehrfamilienhäuser/Mietwohnungen)

2.3. Sofern eine Ausnahme für eine Bewerbung begründet werden kann, nimmt diese trotz bestehendem Grundbesitz am Vergabeverfahren teil. Der Ausnahmetatbestand ist nachzuweisen.

### **3. Bewerbungsverfahren**

3.1. Bewerbungen um ein Baugrundstück in der Gemeinde Jemgum sind schriftlich abzugeben. Dazu kann u.a. das Online-Formular genutzt werden, welches auf der Internetseite der Gemeinde Jemgum unter folgendem Link ([www.jemgum.de/.....](http://www.jemgum.de/.....)) zur Verfügung gestellt wird, sobald das Bewerbungsverfahren gestartet ist.

3.2. Mit Abgabe des Bewerbungsformulars bestätigen die Bewerbenden die Richtigkeit und Vollständigkeit Ihrer Angaben. Erforderliche Nachweise sind entweder zeitgleich mit der Bewerbung oder spätestens bis zum Ende der Bewerbungsphase einzureichen.

3.3. Bei Zuwiderhandlung werden betroffene Bewerbungen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Ebenfalls werden Personen ausgeschlossen, die in vorherigen Verfahren gegen diese Vergaberichtlinie oder gegen eine ihrer Vorläufer nachweislich verstoßen haben. Insbesondere gilt dies für unrichtige oder unvollständige Angaben oder bei Verstoß gegen die Veräußerungspflicht.

3.4. Sollten nach Zuteilung der Baugrundstücke bei Erwerbenden falsche oder unvollständige Angaben festgestellt werden, behält sich die Gemeinde Jemgum vor, das Baugrundstück neu zu verteilen.

3.5. Der Gemeinde Jemgum sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen (Erwerbende).

3.6. Erwerbende können sich immer nur für ein Baugrundstück in einem Baugebiet bewerben. Mehrere parallel laufende Bewerbungen werden zusammengefasst und nur einmal im Vergabeverfahren berücksichtigt (z.B. bei einzelnen Bewerbungen der Erwerbenden).

### **4. Berücksichtigter Personenkreis**

4.1. Grundsätzlich kann sich jede Person, sofern diese das 18. Lebensjahr überschritten hat, um ein Baugrundstück/Grundstück in der Gemeinde Jemgum bewerben.

4.2. Bewerbungen von Personen, die bereits über Wohneigentum verfügen oder bereits ein Baugrundstück in der Gemeinde Jemgum erworben haben, werden bei dem Auswahlverfahren nur berücksichtigt, sofern ein Ausnahmetatbestand nach den Nummern 2 a) bis e) vorliegt. Bewerben sich Personen, die bereits über Wohneigentum verfügen oder bereits ein Baugrundstück in der Gemeinde Jemgum erworben haben, die aber nicht die Ausnahmetatbestände nach den Nummern 2.1. a) bis e) erfüllen, so erhalten diese bei der Bewertung Punktabzüge. Diese Anforderungen gelten auch dann, wenn diese Person nicht selber erwirbt, aber mit dem Erwerbenden zusammen in das geplante Wohnhaus einziehen möchte.

4.3. Bei Vergabe an Bewerbende mit bebautem oder bebaubarem Grundbesitz ist die Altimmobilie/das bebaubare Grundstück grundsätzlich zu veräußern. Der Grundstückskaufvertrag ist mit einer Regelung zur Veräußerungspflicht der Altimmobilie zu versehen, bei der die Veräußerung innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit des neuen Gebäudes erfolgen soll. Bei Nichterfüllung der Veräußerungspflicht ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis zu leisten. Der Nachzahlungsbetrag wird im Grundstückskaufvertrag verankert und entspricht dem halben Kaufpreis des Grundstücks.

## 5. Vergabeverfahren

Zur Einordnung der eingegangenen Bewerbungen dient das folgende Punktesystem. Diese Regelung soll sicherstellen, dass alle Bewerbungen in dem Vergabeverfahren mit einbezogen werden.

### 5.2. Familienverhältnisse und Kinder

Kriterium	Punkte
Die Bewerbenden sind verheiratet oder leben in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.	1
Die Bewerbenden haben Kinder bis zum 18. Lebensjahr, die dauerhaft im Haushalt der Bewerbenden leben. Eine bestehende Schwangerschaft zählt ab der 12. Schwangerschaftswoche:	
Ein Kind	1
Zwei Kinder	2
Drei Kinder	3
Mindestens 4 Kinder	4
Die Bewerbenden haben noch keinen Grundbesitz	4
Die Bewerbenden, die bereits ein bebautes oder baureifes Wohngrundstück im Gemeindegebiet besitzen, erhalten ... (4.2.)	- 5

### 5.3. Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle

Kriterium	Punkte
Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige mit Pflegegrad	
Bis Pflegegrad 2	1
Pflegegrad 3	2
Ab Pflegegrad 4	4
<b>UND/ODER:</b>	
Im Haushalt lebende behinderte Angehörige. Punkte werden ab einem Behinderungsgrad von 50% vergeben.	
Grad der Behinderung 50 %	1
Grad der Behinderung 75 %	2
Grad der Behinderung 100 %	3
<b>ODER:</b>	
Medizinischer Nachweis über das Vorliegen eines Härtefalles, der einen Neubau (z.B. behindertengerecht) zwingend erfordert	3

### 5.4. Soziale Bindung an die Gemeinde Jemgum

Kriterium	Punkte
Die sich bewerbenden Personen sind in der Gemeinde Jemgum wohnhaft <b>oder</b> waren in der Vergangenheit bereits für mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Jemgum wohnhaft	2
Die dauerhafte Arbeitsstelle (mindestens drei Jahre) liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Jemgum	2

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden sowie bei freiberuflich arbeitenden Personen muss das Gewerbe oder die Betriebsstätte in der Gemeinde Jemgum liegen	2
--	---

### 5.5. Besonderes Engagement

Kriterium	Punkte
Für ein langjähriges Ehrenamt (mindestens 3 Jahre) innerhalb eines Vereins, einer gemeinnützigen Organisation oder Kirche sowie besondere ehrenamtliche Verdienste für die Gemeinde Jemgum (die bloße Mitgliedschaft/Zugehörigkeit reicht nicht) Das ausgeübte Ehrenamt ist nachzuweisen.	2
Aktive Mitgliedschaft in einer Feuerwehr, dem DRK, dem THW oder einer sonstigen Hilfsorganisation (mindestens 3 Jahre)	2

### 5.6. Ausnahmetatbestände nach Nr. 2 dieser Vergaberichtlinie (gilt nur bei vorhandenem Grundbesitz)

Kriterium	Punkte
Bedarf an seniorengerechter Wohnung und Veräußerung einer Altimmoblie (der Bedarf ist zu begründen)	2
<b>ODER</b>	
um der jüngeren Generation familiengerechten Wohnraum bereitzustellen	2

### 5.7. Ausnahmetatbestände nach Nr. 2 e) dieser Vergaberichtlinie

Kriterium	Punkte
Schaffung von Wohnraum (Mietwohnungen) für die unter Nr. 2 e) genannte Zielgruppe, wobei mindestens 3 Wohneinheiten zu schaffen sind	6

## 6. Abschließende Bestimmungen

6.1. Bewerbende, die nach dem Vergabeverfahren ein Grundstück käuflich erwerben, verpflichten sich: Einfamilienhäuser müssen für mindestens 5 Jahre vom Eigentümer als Erstwohnsitz genutzt werden. Auch ist eine Vermietung möglich, jedoch muss der Mieter dann jeweils mit Erstwohnsitz in der Gemeinde Jemgum gemeldet sein. Dies ist im Mietvertrag festzulegen.

6.2. Den Bewerbern ist folgendes bewusst (Bestandteil des Kaufvertrages):  
Gemäß § 4 BauNVO Absatz 3 Nummer 2 können „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (Ferienwohnungen) ausnahmsweise zugelassen werden. In diesem Sinne sind z.B. Einliegerwohnungen/Ferienwohnungen dem Wohngebäude baulich untergeordnet.

6.3. Gebäude, die dem Gemeinwohl dienen und die kommunale Infrastruktur verbessern, beispielsweise Arztpraxen oder Ärztehäuser, sind unabhängig von den genannten Bedingungen gewünscht, entsprechende Vorhaben sind jedoch von Fall zu Fall zu betrachten und bedürfen der Zustimmung durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde.

6.4. Käufer eines Grundstückes verpflichten sich, innerhalb von 2 Jahren (Datum des Kaufvertrages zählt) mit der Bebauung zu beginnen und diese nach spätestens 4 Jahren (Datum des Kaufvertrages) fertigzustellen. Diese Bindung wird Bestandteil des Kaufvertrages. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, muss das Grundstück an die Gemeinde Jemgum/den Erschließungsträger verkauft werden, die/der dann das Recht hat, das Grundstück neu am Markt anzubieten. Diese Bedingung wird im Kaufvertrag aufgenommen.

Jemgum, den .....

Gemeinde Jemgum  
Der Bürgermeister

(Heikens)

**Anlage:**

- Richtlinie zur Wertermittlung kommunaler Grundstücke/Liegenschaften