

# Vergaberichtlinien zum Verkauf von samtgemeindeeigenen Bauflächen

Für den Verkauf von Baulandflächen der Samtgemeinde Isenbüttel als Erschließungsträger für die Mitgliedsgemeinden sind grundsätzlich die folgenden Regeln anzuwenden:

1. Die Vergabe wird durch den Samtgemeindeausschuss beschlossen und erfolgt nach folgenden Kriterien:

1.1 Die Grundstückvergabe erfolgt in einem Verfahren mit zwei Bewerbungstöpfen. Dabei gibt es den Topf 1 „Familie“ sowie den Topf 2 „Wohnsitzdauer“. Der Bewerber erhält die Möglichkeit sich auf beide Töpfe zu bewerben, einen Zuschlag bekommt er jedoch nur für ein Baugrundstück.

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird folgend bei Personenbezeichnungen die männliche Form gewählt, alle Angaben beziehen sich jedoch selbstverständlich auf Angehörige eines jeden Geschlechts.*

1.2 **Folgende Kriterien gelten für den Topf 1 „Familie“:**

a) Anzahl der im Haushalt des Bewerbers lebenden Kinder bis zum 14. Lebensjahr (bis einen Tag vor dem 14. Geburtstag).

Je Kind = **11 Punkte**

Es werden maximal 4 Kinder berücksichtigt.

b) Arbeitsort; als Arbeitsplatz in der Samtgemeinde gilt nur der mindestens sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz (mind. 15 Stunden pro Woche), sowie vergleichbare Tätigkeiten, wie z.B. Beamte und Selbständige. = **10 Punkte**

c) Schwerbehinderung im zukünftigen Haushalt lebender Personen (auch Kinder).

ab 50 % - <80 % = **15 Punkte**

ab 80 % = **20 Punkte**

d) Pflege im zukünftigen Haushalt lebender Personen (auch Kinder).

ab Pflegegrad 3 = **15 Punkte**

ab Pflegegrad 4 = **20 Punkte**

e) Ausübung von Ehrenämtern des Bewerbers innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel (abschließende Aufzählung)

- |  |           |               |
|--|-----------|---------------|
| - aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr      | <b>20</b> | <b>Punkte</b> |
| - gewähltes Ratsmitglied zum Zeitpunkt der Vergabe | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |
| - Kirchenvorstandsmitglied*                        | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |
| - Vorstandsmitglied in einem e.V.*                 | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |
| - Inhaber von Ehrenamtskarten                      | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |

- Ehrenamt außerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel (übt ein auswärtiger Bewerber oben genannte Ehrenämter in seinem Wohnort aus, wird die Summe der erreichten Punkte mit **80%** gewichtet, ggf. wird auf volle Zahlen aufgerundet)

### 1.3 Folgende Kriterien gelten für den Topf 2 „Wohnsitzdauer“:

- a) Erstwohnsitz in der Samtgemeinde Isenbüttel (auch ehemalige Wohnsitzdauer); Es wird die tatsächliche Wohnsitzdauer des Bewerbers berücksichtigt und pro vollendetes Jahr mit dem **Faktor 3** multipliziert. Maximal können 75 Punkte erreicht werden.
- b) Arbeitsort; als Arbeitsplatz in der Samtgemeinde gilt nur der mindestens sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz (mind. 15 Stunden pro Woche), sowie vergleichbare Tätigkeiten, wie z.B. Beamte und Selbständige. = **10 Punkte**
- c) Schwerbehinderung im zukünftigen Haushalt lebender Personen (auch Kinder).
- |                   |                  |
|-------------------|------------------|
| ab 50 % - <80 % = | <b>15 Punkte</b> |
| ab 80 % =         | <b>20 Punkte</b> |
- d) Pflege im zukünftigen Haushalt lebender Personen (auch Kinder).
- |                   |                  |
|-------------------|------------------|
| ab Pflegegrad 3 = | <b>15 Punkte</b> |
| ab Pflegegrad 4 = | <b>20 Punkte</b> |
- e) Ausübung von Ehrenämtern des Bewerbers innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel (abschließende Aufzählung)
- |  |           |               |
|--|-----------|---------------|
| - aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr  | <b>20</b> | <b>Punkte</b> |
| - gewähltes Ratsmitglied zum Zeitpunkt der Vergabe   | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |
| - Kirchenvorstandsmitglied*  | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |
| - Vorstand in einem e.V.*  | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |
| - Inhaber von Ehrenamtskarten  | <b>11</b> | <b>Punkte</b> |
| - Ehrenamt außerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel<br>(übt ein auswärtiger Bewerber oben genannte Ehrenämter in seinem Wohnort aus, wird die Summe der erreichten Punkte mit <b>80%</b> gewichtet, ggf. wird auf volle Zahlen aufgerundet) |           |               |

*\*Vorstandsmitglieder nach 1.2e und 1.3e sind der erste und zweite Vorsitzende (Stellvertreter) sowie der Schatzmeister (Kassenwart).*

- 1.4 Die Vergabe der Grundstücke erfolgt immer im Wechsel, wobei Topf 1 „Familie“ beginnt.
2. Der Bewerber hat **alle Angaben nach Ziffer 1 nachzuweisen**. Falschangaben führen zum sofortigen Ausschluss. Maßgebend zur Berücksichtigung der Angaben nach Ziffer 1 ist der Tag vor der Beschlussfassung zur Reihenfolge der Bewerber durch den Samtgemeindeausschuss. **Fehlende Nachweise bzw. Angaben bleiben unberücksichtigt**.
3. Die Vergabereihenfolge ergibt sich aus der nach den Kriterien unter Ziffer 1 erzielten Punktzahl des Bewerbers. Bei Punktgleichheit innerhalb eines Topfes entscheidet der Samtgemeindebürgermeister per Losverfahren in der Sitzung des Samtgemeindeausschusses.
4. Der Bewerber darf nur ein Baugrundstück im betreffenden Baugebiet erwerben. Wenn der Bewerber bereits früher eine Baufläche nach den Vergaberichtlinien von der

Samtgemeinde Isenbüttel erworben hat, erhält er nur ein Grundstück, wenn die Zahl der Grundstücke höher ist als die Zahl der Bewerber. Dies gilt nicht, wenn der Erwerb der Baufläche mindestens 20 Jahre zurückliegt. Ausnahmen werden nach Ziffer 6 geregelt.

5. An Bauträger werden Grundstücke nur verkauft, wenn keine privaten Bewerber mehr vorhanden sind. Ausnahmen werden nach Ziffer 6 geregelt.
6. Bewerber, die nach den Vergabekriterien zunächst unberücksichtigt geblieben sind, können in die Vergabe einbezogen werden, wenn die Vergabe aus wirtschaftlichen, sozialen oder sonstigen Gründen im Interesse der Samtgemeinde oder der beteiligten Mitgliedsgemeinde liegt (Privilegierungsklausel), dies gilt auch für die Bauträger. Die Entscheidung hierzu trifft der Samtgemeindeausschuss.  
Mindestens 10 Prozent der Grundstücke im Baugebiet (aufgerundet auf volle Zahl) werden Bewerbern von außerhalb der Samtgemeinde zur Verfügung gestellt. Die Quotierung gilt als erfüllt, wenn nach Festlegung der Vergabereihenfolge nach Nr. 3, Bewerber von außerhalb die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstücks haben.
7. Restgrundstücke, die nach der ersten Vergaberunde übriggeblieben sind, werden gemäß Ziffer 3 vergeben.
8. Als Käufer und Bauherr des Baugrundstückes muss die sich bewerbende Person und ggf. der Lebens- oder Ehepartner selbst auftreten. Eine Übertragung auf eine Dritte Person (natürliche und juristische Pers.) ist **nicht** zulässig.
9. In die Kaufverträge ist eine Rückübertragungsklausel für den Fall der Wiederveräußerung innerhalb von 6 Jahren aufzunehmen. Das Hauptgebäude ist vom Käufer selbst zu nutzen, eine Vermietung innerhalb der ersten 6 Jahre darf nur für einen untergeordneten Gebäudeteil erfolgen. \* Dies gilt auch für Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen. Wird das Grundstück innerhalb von 6 Jahren weiterveräußert, zahlt der Erwerber eine Vertragsstrafe i. H. v. 30 % des ursprünglichen Kaufpreises. Dies gilt nicht, wenn der Veräußerer nachweisen kann, dass er das Grundstück aus wichtigem Grund verkaufen muss (z. B. berufliche oder gravierende familiäre Gründe). Über Ausnahmen entscheidet der Samtgemeindeausschuss.

**\*Klarstellung zu Nr. 9, Satz 2:**

*Die Anzahl des zur Vermietung zulässigen Gebäudeteils umfasst eine Wohneinheit.*

*Der „untergeordnete Gebäudeteil“ wird definiert mit max. 25% der Wohnfläche.*

10. In die Kaufverträge wird die Verpflichtung aufgenommen, dass das Grundstück innerhalb von **3 Jahren** vom Käufer zu bebauen ist. Ist das Grundstück nicht innerhalb der Frist bezugsfertig bebaut, entsteht für die Samtgemeinde ein Rückübertragungsanspruch. Der ursprüngliche Kaufpreis wird nach Abzug von 10 % zurückerstattet. Über Ausnahmen entscheidet der Samtgemeindeausschuss.
11. Der Differenzbetrag zwischen Einnahmen und Ausgaben nach Abrechnung der Erschließung von Wohnbaugebieten durch die Samtgemeinde wird im Verhältnis 50 : 50 zwischen Samtgemeinde und betroffener Mitgliedsgemeinde aufgeteilt.
12. Die Ankaufspreise für Wohnbauland werden der Marktlage in den einzelnen Mitgliedsgemeinden angepasst.