

Vergaberichtlinien der Gemeinde Ahrbrück für die Zuteilung von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet „12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2“

Präambel

Im Geltungsbereich des Entwurfs eines Bebauungsplans „12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2“, der vom 27.09.2023 - 30.10.2023 offengelegt wurde, sind nach noch zu erfolgender Grundstücksteilung 10 bebaubare, erschlossene Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 325 m² und ca. 552 m² (Gebietstyp nach BauNVO: WR) ausgewiesen, die im Eigentum der Gemeinde Ahrbrück stehen. In unmittelbarer Nähe zu diesem Baugebiet befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahrbrück-Ost“ - nach Teilung von zwei im Eigentum der Ortsgemeinde stehende Grundstücke - 3 weitere Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 376 m² und ca. 752 m² (Gebietstyp nach BauNVO: WA), die bereits erschlossen sind. Diese insgesamt 13 Bauplätze, die zur Bebauung zum Teil mit Einzelhäusern, zum Teil mit Doppelhaushälften vorgesehen sind, sollen zum Verkauf angeboten werden. Dabei lässt sich die Gemeinde von folgenden Zielvorstellungen leiten:

- Denjenigen Bürgern, die infolge der Flutkatastrophe vom 14./15.7.2021 im Ahrtal ein bis dahin genutztes Eigenheim verloren haben, soll die Möglichkeit geboten werden, ein Grundstück zum Zwecke der Errichtung eines neuen, hochwassersicheren Zuhauses erwerben zu können. Ihnen soll als Flutbetroffene der erste Zugriff auf die Baugrundstücke ermöglicht werden, was mit Blick auf die angespannte Baulandsituation einen Vorteil darstellt.
- Durch eine rasche Bebauung der genannten Grundstücke sollen Baulücken vermieden werden
- Der Kauf eines Grundstücks „Auf Vorrat“ und Grundstücksspekulationsgeschäfte wird ausgeschlossen (siehe § 6)

Dem Bewerber oder der Bewerberin, der / die die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt, erwächst kein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks, sondern lediglich ein Anspruch auf Teilnahme an dem Vergabeverfahren mit einer Zuteilung per Los

§ 1

Antragsberechtigte

(1) Antragsberechtigt sind natürliche Personen unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Der Bewerber oder die Bewerberin war am 15.7.2021 Eigentümer oder Miteigentümerin eines mit einem Ein- oder Zwei-Familienhaus (Wohnhaus) bebauten Grundstücks, das im Gemeindegebiet Ahrbrück, im Bereich der Verbandsgemeinde Altenahr oder im Landkreis Ahrweiler gelegen war bzw. ist. Bewerbungsberechtigt ist auch der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Hauses, in dem neben der Wohnung ein Gewerbebetrieb geführt worden war.

b) Der Bewerber oder die Bewerberin hat das Haus am 15.7.2021 selbst bewohnt; insoweit reicht als Nachweis, dass er/sie dort mit dem ersten Wohnsitz gemeldet war.

c) Das von dem Bewerber oder die Bewerberin bewohnte Wohnhaus war

aa. entweder unmittelbar durch die Flut im Ahrtal zerstört oder im Nachgang aufgrund flutbedingter massiver Schäden abgerissen worden und darf an der bisherigen Stelle nicht wieder aufgebaut werden.

bb. entweder unmittelbar durch die Flut im Ahrtal zerstört oder im Nachgang aufgrund massiver Schäden abgerissen worden und soll, obwohl ein Neubau an gleicher Stelle zulässig wäre, auf einem anderen, hochwassersicheren Platz wieder aufgebaut werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für am 15.7.2021 noch nicht bewohnte Wohnhäuser, die zwar zur Eigennutzung vorgesehen waren, aber zum Zeitpunkt des Flutereignisses nur als Rohbau mit Dach fertiggestellt waren.

(3) Absatz 1 gilt entsprechend für Bewerber oder Bewerberinnen, die am 15.7.2021 eine in seinem/ihren (Mit-)Eigentum stehende Eigentumswohnung bewohnt hatten.

(4) Stand ein von der Flut beschädigtes Haus oder eine Eigentumswohnung im gemeinsamen Eigentum von zwei oder mehrere Personen (etwa: Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften, Erbengemeinschaften etc.) können diese sich auch nur gemeinsam um ein Grundstück bewerben.

§ 2

Bewerbung

(1) Interessierte Bürger müssen sich bis zum 31.01.2024, 24:00 Uhr **schriftlich unter Verwendung eines Bewerberbogens bei der Verbandsgemeinde Altenahr, -Liegenschaften-, Roßberg 143, 53505 Altenahr** unter Vorlage der entsprechenden Nachweise bewerben. Verspätet eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Der Bewerbungsbogen kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenahr angefordert werden. Der Bewerbungsbogen wird auch auf Homepage der Verbandsgemeinde Altenahr als Download zur Verfügung gestellt.

(2) Die Verbandsgemeindeverwaltung Altenahr und Ortsgemeinde Ahrbrück überprüfen die fristgerecht eingegangenen Angaben der Bewerber zu ihrer Berechtigung gemäß § 1 sowie zur Belegenheit des Hauses und zu den Bewohnern dieses Hauses am 15.7.2021. Sind die Nachweise unvollständig, fordert sie den Bewerber oder die Bewerberin auf, die erforderlichen Nachweise innerhalb einer Frist von 2 Wochen vorzulegen. **Werden die erforderlichen Nachweise nicht fristgerecht vorgelegt, scheidet der Bewerber oder die Bewerberin aus dem Bewerbungsverfahren aus.**

(3) Eine Bewerbung ist ausgeschlossen, wenn an anderer Stelle ein Grundstück, Gebäude oder eine Eigentumswohnung zum Aufbau/Ausbau/Neuerrichtung zur Verfügung steht.

§ 3

Erstellung von Zuteilungslisten

(1) Die Verbandsgemeindeverwaltung Altenahr erstellt zwei Listen mit den Namen der nach den §§ 1 und 2 berechtigten Antragsteller bzw. Antragstellerinnen wie folgt:

- a. Liste der Personen die die Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 1 Buchst. a. und b. sowie Buchst. c, Doppelbuchst aa. erfüllen (Liste I),
- b. Liste der Personen die die Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 1 Buchst. a. und b. sowie Buchst. c, Doppelbuchst bb. erfüllen (Liste II),

(2) Die Reihenfolge der Bewerber / Bewerberinnen auf der jeweiligen Liste wird nach einem Punktesystem wie folgt bestimmt:

Das gemäß § 1 Abs. 1 Buchst. c von der Flut betroffene Haus stand in der Gemeinde Ahrbrück	20 Punkte
Das gemäß § 1 Abs. 1 Buchst. c von der Flut betroffene Haus stand in der Verbandsgemeinde Altenahr	10 Punkte
Das gemäß § 1 Abs. 1 Buchst. c von der Flut betroffene Haus stand im Landkreis Ahrweiler	5 Punkte

Betroffen ist ein Ehepaar oder eine eingetragene Lebensgemeinschaft oder ein Alleinerziehender/ eine Alleinerziehende jeweils mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren, die am 14.7.2022 in dem von der Flut zerstörten Haus gewohnt haben.	20 Punkte
Betroffen ist ein Ehepaar oder eine eingetragene Lebensgemeinschaft das/die am 14.7.2022 in dem von der Flut zerstörten Haus gewohnt hat.	10 Punkte
Betroffen ist eine Alleinstehende bzw. ein Alleinstehender der/die am 14.7.2022 in dem von der Flut zerstörten Haus gewohnt hat.	5 Punkte

Wer die meisten Punkte auf sich vereinigt, wird in der Liste vor demjenigen geführt, der einen niedrigeren Punktestand erreicht. Ergibt sich ein Punktegleichstand, erhält derjenige oder diejenige den vorrangigen Listenplatz, in dessen/deren Haus zum Zeitpunkt der Flut die meisten Kinder unter 18 Jahren gelebt haben. Bei gleicher Kinderzahl erhält derjenige oder diejenige den Vorrang in dessen oder deren Haushalt eine nach ärztlicher Bescheinigung pflegebedürftige Person lebt; bei Gleichheit auch insoweit geht die höhere Pflegstufe vor. Besteht nach den vorstehenden Kriterien immer noch ein Gleichstand wird der Rangplatz jeweils durch Losentscheid vergeben.

§ 4

Zuteilung der Grundstücke

(1) Entspricht die Zahl der auf der Liste I aufgeführten Bewerber / Bewerberinnen der Zahl der Grundstücke, werden die Grundstücke den Liste I-Bewerbern / Bewerberinnen im Losverfahren zugeteilt.

(2) Ist die Zahl der auf der Liste I aufgeführten Bewerber / Bewerberinnen geringer als die Zahl der Grundstücke, werden zunächst Grundstücke den Liste I-Bewerbern / Bewerberinnen gemäß der nach § 3 bestimmten Reihenfolge im Losverfahren zugeteilt. Die danach nicht vergebenen Grundstücke werden den Liste II-Bewerbern / Bewerberinnen in der nach § 3 bestimmten Reihenfolge in einem zweiten Losverfahren zugeteilt.

(3) Überschreitet die Zahl der auf der Liste I aufgeführten Bewerber / Bewerberinnen die Zahl der Grundstücke erfolgt die Zuteilung in der nach § 3 bestimmten Reihenfolge im Losverfahren.

(4) Sollte, aus welchem Grund auch immer, eine Übertragung des Eigentums an einen Bewerber / eine Bewerberin, dem oder der der Zuschlag erteilt worden war, nicht erfolgen, wird das fragliche Grundstück entsprechend der aus den Listen sich ergebenden Reihenfolge vergeben.

(5) Finden sich nicht für alle Grundstücke antrags-berechtigte Bewerber / Bewerberinnen, die an einer Zuteilung interessiert sind, teilt die Verbandsgemeindeverwaltung dies der Ortsgemeinde Ahrbrück nach Abschluss des Zuteilungsverfahrens mit. Die nicht zugeteilten Grundstücke werden sodann in einem zweiten Verfahren ohne Bindung an die Vergaberichtlinie zum Kauf angeboten. Übersteigt dabei die Zahl der Interessenten die Zahl der Grundstücke, wird sich der Ortsgemeinderat bei der Auswahl des Käufers / der Käuferin von dem Ziel der Förderung des Wiederaufbaus im Ahrtal leiten lassen.

§ 5

Kaufpreis

(1) Die Zuteilung erfolgt für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr.2“ zu einem Preis von 150 € /m² und für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahrbrück Ost“ (vgl. Präambel Satz 2) zu einem Preis von 150 € /m².

(2) Die Grundstücke werden als voll erschlossen veräußert.

§ 6

Verpflichtungen beim Kauf

(1) Der Erwerber bzw. die Erwerberin verpflichtet sich, auf dem Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Eigentumsübergang ein Einfamilienhaus (oder eine Doppelhaushälfte) bezugsfertig und nach 3 Jahren unter Aufbringung des Außenputzes bzw. des Außenanstrichs zu errichten. Der Erwerber bzw. die Erwerberin verpflichtet sich, innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumsübergang in dem auf dem zugeteilten Grundstück errichteten Einfamilienhaus nur selbst, ggf. zusammen mit einem Ehemann/ einer Ehefrau oder mit einem Lebenspartner oder einer Lebenspartnerin und ggf. zusammen mit Abkömmlingen zu nutzen. Er oder sie darf innerhalb dieses Zeitraums das Haus Dritten, abgesehen von kurzfristigen Besuchen, nicht zur Nutzung zu überlassen.

(2) Der Erwerber bzw. die Erwerberin verpflichtet sich, das zugeteilte Grundstück innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Eigentumsübergang nicht (weder ganz noch teilweise) ohne Zustimmung der Ortsgemeinde zu veräußern. Als Veräußerung gelten der Abschluss eines Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrages, die Einräumung eines Ankaufsrechts oder einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einer Grunddienstbarkeit, eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts sowie der Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen und die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf dem Grund und Boden. Dies soll auch für Rechtsnachfolger gelten. Bei Nichterfüllung hat der Käufer an die Ortsgemeinde Ahrbrück eine Entschädigung in Höhe von 30 % des für Grund und Boden von ihm zu zahlenden Kaufpreises an die Ortsgemeinde Ahrbrück zu zahlen. Diese Verpflichtung gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger des Käufers. Zur dinglichen Sicherung dieser Zahlungsverpflichtung soll zugunsten der Ortsgemeinde Ahrbrück eine zinslose Sicherungshypothek in Höhe von 30 % des Grund- und Bodenpreises eingetragen werden

(3) Für den Fall, dass der Erwerber bzw. die Erwerberin einer Verpflichtung aus den Absätzen 1 und 2 nicht nachkommt, verpflichtet er /sie sich, das Eigentum an dem Grundstück der Ortsgemeinde kosten- und lastenfrei zurück zu übertragen, sofern die Ortsgemeinde hierauf nicht ausdrücklich verzichtet. In diesem Fall werden der Kaufpreis und eventuelle Kosten für die Erschließung zurückerstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Alle mit dem Rückkauf verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbssteuer, gehen zu Lasten des ursprünglichen Käufers. Dieses Rückkaufsrecht wird im Grundbuch durch eine Rückkaufassungsvormerkung zugunsten der Ortsgemeinde gesichert. Die Ortsgemeinde verpflichtet sich, die Löschung der Rückkaufassungsvormerkung zu bewilligen, nachdem die 10-Jahresfrist abgelaufen ist.

(4) Eine Veräußerung von unbebauten Grundstücken ist ausgeschlossen. Sie gehen zurück in das Eigentum der Ortsgemeinde Ahrbrück. Absatz 3 ist analog anzuwenden.

§ 7

Bauleitplanung

Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 12 Änderung, bestätigt der Käufer, die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuerkennen und umzusetzen.