

# Richtlinie der Gemeinde Dohren für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung“ der Gemeinde Dohren für den Mietwohnungsbau

Stand: 11.2024

## Präambel:

Mit dieser Richtlinie regelt die Gemeinde Dohren den Erwerb der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung“ für den Mietwohnungsbau.

### 1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf der Grundstücke für den Bau von Mietshäusern mit maximal vier Wohneinheiten. Der Grundstückskaufpreis beläuft sich auf **75,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 2. Verfahren

Die Eröffnung des Vergabeverfahrens wird in den Medien (u.a. Herzlaker Knirps, Internetpräsentation der Samtgemeinde Herzlake, Social Media) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake näher beschrieben. Ebenfalls sind ein Übersichtsplan, aus dem sich die Anzahl, die Lage und die Größe der Grundstücke ergeben, und die jeweiligen Vergaberichtlinien hinterlegt.

Dem Interessenten wird Gelegenheit gegeben, zu einem festgelegten Termin mit einem Formblatt den Kauf eines Mietwohnbaugrundstückes zu beantragen.

Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Antragsbogen der Gemeinde Dohren zu erfolgen, der vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen ist. Der Bewerber hat durch seine Unterschrift auf dem Antragsbogen die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung der Richtlinie über die Vergabe der Mietwohnbaugrundstücke zu bestätigen.

Entscheidend für die Vergabe der Baugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergaberichtlinie zugrunde gelegt werden.

### 3. Vergabeverfahren

Antragsberechtigt sind nur Privatpersonen oder Unternehmen aus der Gemeinde Dohren. Die Privatpersonen müssen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Dohren angemeldet haben. Unternehmen sind nur antragsberechtigt, wenn das Unternehmen in der Gemeinde Dohren angemeldet ist.

Die erstmalige Zuteilung der Grundstücke für zugelassene Bewerber erfolgt nach dem „Windhundverfahren“. Der Antrag ist ausschließlich durch den Bewerber **persönlich** an dem von der Gemeindeverwaltung bekanntgegebenen Termin möglich. Der Bewerber kann sich durch eine Vollmacht vertreten lassen. Der Vollmachtnehmer kann jedoch nur einen Bewerber vertreten. Die Vollmacht ist schriftlich nachzuweisen.

### 4. Bauverpflichtung

Die Käufer verpflichten sich, innerhalb von **einem** Jahr nach Beurkundung des Vertrages mit dem Bau eines Mietshauses auf dem Grundstück begonnen zu haben. Somit soll möglichst kurzfristig der benötigte Mietwohnraum geschaffen werden. Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung grundbuchrechtlich abgesichert. Nach

Erfüllung der Bauverpflichtung kann auf Antrag die Löschung dieser im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

## **5. Kaufabwicklung**

Der Grundstückskaufpreis ist innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Kaufpreisanforderung zu zahlen. Nach Zahlungseingang wird ein Notariat mit dem Entwurf des Kaufvertrages beauftragt. Wird das Zahlungsziel von 3 Monaten nicht erfüllt, kann das Grundstück an einen Ersatzbewerber vergeben werden.

## **6. Nutzung und Gestaltung des Mietshauses**

Das Mietshaus darf maximal vier Wohneinheiten beinhalten. Das Mietshaus muss sich unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Größe und Gestaltung in die Umgebung der Wohnbausiedlung einfügen. Hiermit soll die Akzeptanz des Mietshauses in der Wohnbausiedlung herbeigeführt werden. Aus diesem Grund ist spätestens 6 Wochen nach Kaufantrag eine Bauzeichnung mit Ansichten und Grundrissen vorzulegen. Der Gemeinderat entscheidet über die Annahme des Antrags unter Berücksichtigung der eingereichten Bauzeichnung. Der Antragssteller verpflichtet sich, nach Kauf des Grundstückes, die Baumaßnahme entsprechend der eingereichten Bauzeichnung umzusetzen.

## **7. Antragsgebühr**

Mit Kaufantrag hat der Bewerber eine Antragsgebühr in Höhe von **100,00 €** zu zahlen. Diese wird mit dem zu zahlenden Kaufpreis verrechnet. Sollte ein Kaufvertrag aus Gründen, die der Antragssteller zu vertreten hat, nicht zustande kommen, wird der eingezahlte Betrag für den entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten. Die Verwaltung kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn unverschuldet besondere Härtefälle den Kaufvertrag scheitern lassen.

## **8. Sonstiges**

### **8.1 Straßenreinigung:**

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zudem sowohl sein Grundstück als auch das vor seinem Grundstück befindliche Straßenbegleitgrün in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden Zustand zu halten.

### **8.2 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan:**

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind aus dem jeweiligen Bebauungsplan zu beachten. Diese sind anliegend beigefügt. Es wird besonders auf den Punkt „Höhe baulicher Anlagen“ hingewiesen. Die Sockelhöhe ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gemeinde Dohren abzustimmen.

### **8.3 Rückhaltung des Oberflächenwassers bei Hofzufahrten und sonstiger Flächen:**

Bei der Anlegung von Hofzufahrten und der Befestigung sonstiger Flächen ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser in keinem Fall oberirdisch auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet wird. Das Oberflächenwasser ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zurückzuhalten und der privaten

Oberflächenentwässerungsanlage zuzuführen. Dies kann z. B. durch Entwässerungs- bzw. Kastenrinnen oder auch durch Ausbildung des Pflasters zu einer Entwässerungsmulde geschehen. Bei der Herstellung einer Entwässerungsrinne bzw. Entwässerungsmulde ist ein Hofablauf mit einem Mindesteinlaufquerschnitt von 20 x 20 cm einzubauen. Kunststoffeinfläufe sind nicht zulässig. Bei der Herstellung von Entwässerungsrinnen ist darauf zu achten, dass diese eine Mindestbreite von 20 cm aufweisen und der Vorstand des Betonsteinpflasters dauerhaft mindestens 1,5 cm beträgt. Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu späteren Absackungen in der Rinne selbst oder am anschließendem Betonsteinpflaster kommt. Der Unterbau ist dementsprechend herzustellen.

#### **8.4 Grundstückszufahrten:**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Endausbaus der Anliegerstraßen im Baugebiet die Grundstückszufahrten bis zur Grundstücksgrenze einheitlich im selben Betonsteinpflaster angelegt werden. Es wird daher empfohlen, die Zufahrten bis zum endgültigen Endausbau mit z. B. gebrauchtem Betonsteinpflaster zu befestigen. Ferner werden bei einem Endausbau Baukosten für nur eine Zufahrt bis maximal 6,00 m Breite pro Grundstück von der Gemeinde Dohren übernommen. Bei einem Doppelhaus, werden 2 Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 3 m von der Gemeinde Dohren übernommen. Eine darüberhinausgehende Breite der Grundstückszufahrt muss in gleicher Bauweise von der bauausführenden Firma und auf Kosten des Grundstückseigentümers hergestellt werden. Dies gilt auch für weitere Grundstückszufahrten, sowie fußläufige Anbindungen.

### **9 Rechtsanspruch**

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Kosten für Nachweise werden den Bewerbern weder beim Kauf noch beim Nichtzustandekommen des Kaufvertrages erstattet. Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Dohren sind ausgeschlossen.

