Gemeinde Utersum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Uter/000067 vom 05.05.2013 Amt / Abteilung: Hauptamt
Bezeichnung der Vorlage: Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken	Genehmigungsvermerk vom: 16.05.2013 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Frau Gehrman

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung hat sich in den letzten Sitzungen immer wieder mit Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken beschäftigt. Als Anlage wurden die Ergebnisse der Beratungen als neue Richtlinien zusammengefasst. Hierin sind auch die in der letzten Sitzung aufgenommenen Anregungen mit enthalten. Die Ausführungen unter Punkt 8 sollten noch rechtlich abgeprüft werden.

Beschlussempfehlung:

Die als Anlage beigefügten Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken werden beschlossen.

Anlagen:

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Bereich der Gemeinde Utersum

Die Gemeinde Utersum stellt zur Zeit den Bebauungsplan auf, um insbesondere jungen Bauwilligen die Schaffung bzw. Beibehaltung des Lebensmittelpunktes in der Gemeinde zu ermöglichen und den Aufbau einer Existenz zu erleichtern. Die Baugrundstücke sollen im Sinne eines sozialen Wohnungsbaus zu günstigen Konditionen an die Bewerber weitergegeben werden. Oberstes Ziel ist dabei die Verhinderung von Grundstücks-Spekulationsgeschäften. Um diese weitestgehend einzuschränken, werden folgende Richtlinien beschlossen:

1. Bauwillige haben einen schriftlichen Antrag (gemäß Vordruck) bei der Gemeinde zu stellen.

2. Der/die Antragsteller/in muss zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens das 21. Lebensjahr vollendet haben.
3. Der/die Antragsteller/in muss Utersumer/in sein. Als solche/r wird betrachtet, wer in Utersum geboren wurde oder dessen/deren Eltern zum Zeitpunkt seiner/ihrer Geburt ihren ersten Wohnsitz in Utersum hatten. Ebenfalls als Utersumer/in wird betrachtet, wer bis zur Antragstellung mindestens ein Jahr in Utersum mit erstem Wohnsitz ununterbrochen gemeldet war.
4. a) Der/die Antragsteller/in und seine/ihre Partner/in dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung und fünf Jahre vorher kein eigenes Grundvermögen gehabt haben, dass eine angemessene Wohnmöglichkeit bot oder geboten hätte. Dem Grundvermögen gleich steht ein lebenslanges Nießbrauch- oder Wohnrecht an einer angemessenen Wohnung. Der/die Antragsteller/in und seine/ihre Partner/in müssen den Kaufvertrag unterschreiben.

b) Steht zu erwarten, dass einer der Antragsteller offenkundig (z.B. durch Erbschaft, Schenkung usw.) Grundvermögen im Sinne der Ziffer 4a erhält, soll der Antrag nicht berücksichtigt werden. Um dies beurteilen zu können haben beide Erwerber schriftlich mitzuteilen, dass sie über kein Grundvermögen verfügen und auch nicht veräußert haben. Die Gemeindevertretung entscheidet im Einzelfall.
5. Der/die Antragsteller/in müssen seinen/ihren Arbeitsplatz seit mindestens zwei Jahren vor der Antragstellung ununterbrochen auf der Insel Föhr gehabt haben.
6. Der/die die Antragsteller/in muss damit einverstanden sein, auf dem erworbenen Baugrundstück ein Einfamilienhaus (gegebenenfalls mit Einliegerwohnung) zu errichten, mit dem Bau spätestens innerhalb von drei Jahren nach Vertragsschluss zu beginnen und das Bauvorhaben spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss fertig zustellen. Im Einzelfall kann eine Verlängerung dieser Frist nach rechtzeitiger vorheriger Absprache mit der Gemeinde erfolgen.
7. Der/die Antragsteller/in muss weiter damit einverstanden sein, das neu errichtete Gebäude selbst zu bewohnen und damit den Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Utersum zu begründen. und diese Art der Nutzung mindestens noch 20 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes aufrechtzuerhalten.
8. (a) Der/die Antragsteller/in muss weiter damit einverstanden sein, das neu errichtete Gebäude mindestens 20 Jahre selbst zu bewohnen und damit den Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Utersum zu begründen. Zur Absicherung wird das Grundstück mit einer Grundschuld zu Gunsten der Gemeinde Utersum belastet, die von der Gemeinde bei Verletzung dieser Verpflichtung oder der Weiterveräußerung des Grundstücks verlangt werden kann. Die Höhe dieser Grundschuld entspricht der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Zeitwert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung oder der vertragswidrigen Nutzung, mindestens jedoch 80 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Rückgabe des Grundstückes an die Gemeinde wird nur der gezahlte Kaufpreis ohne Zinsen erstattet.

(b) .Zur Absicherung der Eigennutzungsverpflichtung nach Ziffer 7 sollen die Grundstücke im Wege der Erbpacht vergeben werden.

(c) Für die Gemeinde sollte ein Rückkauf des Grundstücks und des Gebäudes zum Zeitwert ermöglicht werden.
9. Sind die Eltern einer der Antragsteller Eigentümer von weiteren Wohnungen (neben der eigenen Hauptwohnung der Eltern) oder Eigentümer von Bauland, soll der Antrag nicht berücksichtigt werden. Im Zweifel entscheidet die Gemeindevertretung im Einzelfall.

10. Ein Rechtsanspruch auf einen Bauplatz besteht nach diesen Vergaberichtlinien nicht. Die Gemeinde Utersum behält sich aus Grundstücksbevorratungen eine Vergabe vor.

11. Von den Einschränkungen in der Einleitung („um insbesondere jungen Bauwilligen“) und Ziffer 4 können Antragsteller befreit werden, wenn sie ihren Grundbesitz oder Teile ihres Grundvermögens an eine Person oder Personenkreis veräußern, die ebenfalls die Voraussetzung für die Vergabe eines Grundstückes nach diesen Richtlinien erfüllt. Der Antragsteller muss den finanziellen Vorteil durch den Erwerb eines kostengünstigen Baugrundstückes im Baugebiet der Gemeinde Utersum gegenüber einem Erwerb auf dem freien Markt (festgestellt durch die Boden-Wertrichtlinien des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland) uneingeschränkt an den/die neuen Grundbesitzer weitergeben und somit ebenfalls angemessenen Wohnraum für junge Familien schaffen. Die Gemeindevertretung entscheidet im Einzelfall.

12. Um eine ortsübliche Bebauung zu erreichen, haben die Bauwilligen während der Planungsphase eine fachliche Beratung durch einen von der Gemeinde Utersum beauftragten Architekten anzunehmen.

Gemeinde Utersum
- Der Bürgermeister -