



Stadt Amöneburg

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Grundsätze zur Aktivierung von Bauland

mit

Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken durch die Stadt Amöneburg

Teil 1: Grundsätze zur Aktivierung von Bauland im Gebiet der Stadt Amöneburg

Vorbemerkungen:

Die Stadt Amöneburg ist eine attraktive Wohnsitzgemeinde, die in ihren fünf Stadtteilen in herrlicher Natur und Landschaft, wundervolle Wohnverhältnisse mit guter Infrastruktur in ländlich geprägter Umgebung bietet.

Die Einzigartigkeit der Landschaft im Amöneburger Becken in der Ausprägung der Ohmtalsenke und des Basaltmassivs der Amöneburg sowie der angrenzenden bewaldeten Ausläufer des Vogelsbergmassivs bieten ein natürliche Kulisse, die in der Region ihresgleichen sucht.

Damit bietet der Standort Amöneburg außerordentlich gute Voraussetzungen dafür, dass neben der Eigenentwicklung der vorhandenen Bevölkerung, ein Zuzug in die Gemeinde realisierbar erscheint. Ein solcher Zuzug mit entsprechendem Wanderungsgewinn ist aus heutiger Sicht notwendig um langfristig die hohe Lebensqualität mit den dafür erforderlichen und vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und sozialen Strukturen erhalten zu können. Zudem soll sie die Finanzstruktur der heutigen Großgemeinde Amöneburg, in Ergänzung einer dringend erwarteten Reform der Gemeindefinanzen, sichern zu helfen.

Vor allem der Rückgang der Geburten und die Verschiebung der Alterspyramide in Richtung der älteren Jahrgänge, die in Deutschland und Hessen allgemein prognostiziert werden, bergen Gefahren für das Gemeinwesen auch in unserer Gemeinde, die frühzeitig erkannt und denen entgegen gewirkt werden muss, um *vermeidbare* Nachteile von der Gemeinde und ihrer Bevölkerung abzuwenden.

Der Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2006, der am 15.02.2006 von der Regionalversammlung Mittelhessen beschlossen wurde, stellt für den Zeitraum bis 2020 fest; „*fast alle Gemeinden Mittelhessens ... haben auch unter Berücksichtigung der Zuwanderung Bevölkerungsverluste zu erwarten*“. Während dieses Zeitraums werden für Nordhessen 5% Bevölkerungsverlust und für Mittelhessen 2% Bevölkerungsverlust prognostiziert. Allein in Südhessen wird ein Bevölkerungszuwachs von etwa 2% erwartet. Für den Zeitraum ab 2020 wird zudem eine gravierende Verstärkung dieser negativen Entwicklung erwartet.

Die Bevölkerungsprognose des Regionalplanentwurfs ermittelt entgegen dem allgemeinen Trend in Hessen und im Landkreis Marburg-Biedenkopf für die Stadt Amöneburg, bis zum Jahr 2020 einen leichten Bevölkerungszuwachs von 2%. Ausschlaggebend für diesen prognostizierten Zuwachs ist dabei ausschließlich der erwartete leichte Wanderungsgewinn durch Zuzug. Ohne Zuwanderung würde die Prognose mit einem leichten Bevölkerungsrückgang abschließen.

Um einen solchen Bevölkerungszuwachs bzw. die positiven Auswirkungen eines Wanderungsgewinns realisieren zu können, bzw. im ungünstigeren Fall den Stand der Bevölkerung erhalten zu können¹ ist vor allem eine aktive kommunale Baulandpolitik erforderlich um steuernd einzugreifen, da die Selbstregulierung des Grundstücksmarktes in der Vergangenheit nicht ausreichend Wirkungen in diese Richtung gezeigt hat.

Zieldefinition:

¹ Die Bevölkerungsprognose die dem Regionalplan 2001 zu Grunde liegt, hatte sich seinerzeit sehr schnell als viel zu positiv erwiesen.

Ziel der zukünftigen aktiven Baulandpolitik der Stadt Amöneburg ist es, den Siedlungsflächenzuwachs, der der Stadt Amöneburg durch den Regionalplan Mittelhessen zugestanden wird, aktiv zu realisieren.

Das Erfordernis, dass die Kommunalpolitik auf diesem Gebiet steuernd einzugreifen hat wird durch den, wohl auch strukturell und gesamtwirtschaftlich bedingten, Rückgang der Bautätigkeit in Amöneburg² in den letzten Jahren untermauert.

Erhaltung der Zentralität der Ortsmittelpunkte:

Dabei sollen die Instrumente der Bauleitplanung in der Weise eingesetzt werden, dass Siedlungsflächenzuwächse so in das überwiegend dörfliche Umfeld integriert werden, dass sich dadurch keine Verschlechterung der Zentralität der Ortsmittelpunkte ergibt.

Förderung des Generationenwechsels in den Altortslagen:

Wanderungsgewinne können nicht nur durch Ausweisung von neuen Bauflächen realisiert werden. Aus diesem Grund ist die Aktivierung von neuen Bauflächen allein nicht ausreichend um den Strukturwandel zu gestalten. Das Wohnen in den Altortslagen unserer Stadtteile bietet einen besonderen Reiz und stellt zum Teil eine wirtschaftliche Alternative zum Neubau dar. Da die Erhaltung der Altortslagen und der ortsprägenden Bebauung auch Aufgabe der Allgemeinheit, auch der Kommune ist, will die Stadt Amöneburg neben den bestehenden Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung, des Denkmalschutzes und über das Steuerrecht eigene Fördermöglichkeiten anbieten. Dies erfolgt durch die Aufstellung einer eigenen Förderungsrichtlinie, die das Ziel verfolgt den wirtschaftlichen Vorteil, der dadurch entsteht, dass eine positive Bevölkerungsentwicklung ohne die aufwändige Schaffung und Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen und deren zusätzlich erforderliche Unterhaltung möglich wird, zumindest teilweise als Förderung verwendet wird.

Baulücken:

Weiterhin schließen die hier bestimmten Grundsätze nicht aus, dass die Stadt Amöneburg eigene Aktivitäten ins Leben ruft um Baulücken und bereits heute bebaubare Grundstücke für eine Bebauung zu aktivieren, wenn die Eigentümer solche Maßnahmen unterstützen, und der Bedarf dafür gegeben ist.

Festzustellen ist jedoch für diesen Bereich, dass die Bebauung von bereits baureifem Land von der Kommune, insbesondere im ländlichen Raum, im Nachhinein praktisch nicht erzwungen werden kann. Insofern stehen der Kommune in der Regel nur indirekte Instrumente zur Verfügung um Baulücken zu aktivieren. Dies kann z.B. darin liegen aktiv ein Baulückenkataster zu führen und dessen Inhalt Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund wird ein Baulückenkataster aufgestellt und Interessierten zur Verfügung gestellt. Weiterhin schafft die Stadt Amöneburg eine Plattform für den Haus-, Grundstücks- und Wohnungsmarkt und ergänzt damit ihr Internetangebot. Das zuvor zu dem Thema

² Nach den statistischen Werten von *Statistik Hessen* hat sich der Bestand an Wohngebäuden in Amöneburg in den Jahren 2002 und 2003 nur um 17 vergrößert, während im gesamten Landkreis im gleichen Zeitraum 925 Wohngebäude errichtet wurden. Im Jahr 2003 (das ist der derzeit letzte verfügbare Zeitraum) wurden in Amöneburg nur 4 Wohngebäude fertig gestellt, während in den Jahren zuvor noch 12 und 13 Wohngebäude fertig gestellt worden sind. In der ähnlich strukturierten Nachbargemeinde Ebsdorfergrund (ein Vergleich mit den Nachbarn Stadtallendorf und Kirchhain ist nicht zielführend) hat die Zahl der fertig gestellten Wohngebäude im gleichen Zeitraum dagegen sogar zugenommen.

Förderung des Generationenwechsels in den Altortslagen Gesagte bezieht sich zum Teil auch auf Baulücken, für deren Bebauung eine Förderung gerechtfertigt sein kann.

Erhaltung der Homogenität der Ortsstrukturen und familiengerechte Wohnbedingungen:

Der Anteil der Einfamilienhäuser an dem Gesamtbestand der Wohngebäude ist im Gebiet der Stadt Amöneburg bereits heute, im Vergleich zum Landkreis Marburg-Biedenkopf und zum Land Hessen insgesamt, überdurchschnittlich hoch. Aus diesem Grund ist bei den Planungen davon auszugehen, dass für familien- und kindgerechte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen) der größte Bedarf besteht. Hieran sollten sich die künftigen Planungen möglichst orientieren, um die Homogenität der Ortsstrukturen durch neue Baugebiete nicht negativ zu verändern. Dabei sollen Planungen einen angemessenen Ausgleich zwischen nicht zu großer Verdichtung der Bebauung und einem nicht zu hohen Flächenverbrauch berücksichtigen. Dies erfolgt auch mit der Intention die Erschließungs- und Grundstückskosten möglichst gering zu halten.

Elemente zur Zielumsetzung:

Diese Grundsätze zur Aktivierung von Bauland im Gebiet der Stadt Amöneburg geht davon aus, dass die in den vorstehenden Vorbemerkungen genannten Ziele nur unter den folgenden Bedingungen erreicht werden können:

■ **Verfügbarkeit:**

Die Stadt stellt sicher, dass neue Bauflächen tatsächlich für eine Vermarktung und möglichst zeitnahe Bebauung zur Verfügung stehen.

■ **Vermarktbarkeit:**

Die Entwicklung und Erschließung von Baugebieten orientiert sich jeweils von Beginn an der wirtschaftlichen Vermarktbarkeit der Flächen.

■ **Kosten- und Produktklarheit:**

Es wird eine hohe Kosten- und Produktklarheit für den Erwerber hergestellt. Der Erwerber erwirbt im Idealfall mit *einer* Vertragsunterzeichnung das fertige Produkt „voll erschlossenes Wohnbauland“ zum definierten Preis.

■ **Kostenverantwortung:**

Der Erwerber soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten alle anstehenden Kosten tragen, d.h. eine Subventionierungs- oder Gewinnabsicht der Kommune besteht nicht.

■ **Vergabegerechtigkeit:**

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt gerecht. Ausgewogene Vergabekriterien mit sozialen Komponenten für die Grundstücksvergabe geben einerseits der Eigenentwicklung der Bevölkerung gegenüber dem Zuzug klar den Vorzug, bekennen sich andererseits aber klar zu einem Zuzug.

■ **Bedingungsangewogenheit:**

Die zu vereinbarenden Vertragsbedingungen sollen eine zügige und möglichst homogene Entwicklung von Baugebieten ermöglichen ohne Bauherren mehr als nötig zu belasten.

Verfügbarkeit der neu zu schaffenden Bauflächen

Die Aktivierung von Baulücken oder die zum Teil in der Vergangenheit durchgeführten Planungen hatten und haben den Nachteil, dass die Stadt Amöneburg über die Baufläche nicht selbst verfügt, sondern auf die Bereitschaft Dritter zur Vermarktung angewiesen ist. Eine aktive kommunale Baulandpolitik steht und fällt deshalb mit der Frage der Verfügbarkeit der in Frage stehenden Flächen durch die Kommune selbst oder durch Vertragspartner.

Deshalb soll der Grundsatz gelten, dass nur dort Bauflächen beplant und entwickelt werden, wo die Stadt Amöneburg durch vertragliche Vereinbarung oder durch anderweitige Regelung sicherstellen kann, dass sie selbst für die sukzessive Vermarktung der Bauflächen sorgen kann.

Als Instrument für solche Vereinbarungen kommt vorrangig die Abgabe notarieller Kaufvertragsangebote durch die bisherigen Grundeigentümer zu Gunsten der Stadt Amöneburg in Betracht. Solche Kaufangebote binden zunächst nur den Grundeigentümer und legen die Konditionen, insbesondere den Kaufpreis fest. Das Kaufangebot ist zu Gunsten der Stadt Amöneburg oder einem von ihr zu benennenden Dritten zu vereinbaren. Dabei kann das jeweilige Kaufangebot auch bezogen auf Teilflächen angenommen werden. Dies ermöglicht, dass der Erwerb mit dem entsprechenden Zahlungsfluss in zeitlicher Nähe zur weiteren Vermarktung steht. Dies reduziert Kosten und ermöglicht den direkten Verkauf vom bisherigen Grundeigentümer an den Bauherren, so dass die Stadt Amöneburg faktisch lediglich als Vermittler auftritt. Ein frühzeitiges Handeln vor Ausübung kommunaler Planungsaktivitäten sichert im Interesse der späteren Vermarktbarkeit die Konditionen.

Selbstverständlich kommen auch andere Vertragskonstellationen in Betracht. Aus diesem Grund ist hier nur der o.g. Grundsatz verbindlich umzusetzen. Eine abschließende Aufzählung der in Frage kommenden Instrumente oder die Festlegung auf ein oder mehrere bestimmte Instrumente ist nicht erforderlich, da ggf. das formulierte Ziel ggf. durch eine Kombination mehrerer Instrumente je nach Günstigkeit den richtigen Weg darstellen kann. Insbesondere kann in Betracht kommen sich Erschließungsträgern oder Vermarktungspartnern zu bedienen, wenn dies der Zielerreichung dienlich ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Amöneburg ist Trägerin der kommunalen Planungshoheit. Das Ausüben der Planungshoheit ist in Form der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlich, um Bauflächen zu entwickeln. D.h. ohne die Stadtverordnetenversammlung ist keine planmäßige Siedlungserweiterung möglich.

Deshalb sollte die Stadt Amöneburg dieses allein ihr zustehende Mittel der kommunalen Planungshoheit einsetzen, wenn es darum geht mit den Grundeigentümern entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Grundsätzlich soll bei Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, die der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschaltet sind, das Prinzip der Freiwilligkeit praktiziert werden. Dabei sollen in gleich gelagerten Fällen mehreren Eigentümern möglichst gleiche Bedingungen angeboten werden.

Nur im Ausnahmefall, wenn die Freiwilligkeit nicht gegeben ist, wenn keine anderen vergleichbaren Ausweichflächen zur Verfügung stehen, und wenn ein Bedarf abzusehen ist, soll mit Hilfe der gesetzlichen bestimmten Möglichkeiten z.B. durch Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch eine Verfügbarmachung von potentiellen Bauflächen auf andere Art hergestellt werden. Hierüber entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall.

Als Ausnahme von dem Grundsatz der Verfügbarkeit der Flächen zu Gunsten der Stadt Amöneburg gilt ein glaubhafter Eigenbedarf der Voreigentümer der in Frage stehenden zur Bauflächenentwicklung vorgesehenen Flächen. In diesem Fall kann durch vertragliche

Vereinbarung ganz oder teilweise darauf verzichtet werden, dass die Flächen für die Stadt verfügbar sind, wenn eine Bebauung absehbar ist, dies durch Vereinbarung oder anderweitig gesichert ist und der Begünstigte alle anfallenden Erschließungskosten übernimmt. In solchen Fällen soll vorrangig das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genutzt werden, bei dem Vorhabenträger alle Kosten direkt selbst trägt und auch das Planungsrisiko trägt.

Vermarktbarkeit:

Die Vermarktung von Bauflächen steht und fällt mit den Kosten. Deshalb ist das Ziel einer aktiven kommunalen Baulandpolitik, möglichst günstige und marktgerechte Preise anbieten zu können. Aus diesem Grund soll darauf geachtet werden, dass bereits im Planungsstadium gewährleistet wird, dass die Erschließung so gewählt wird, dass im Zusammenspiel aller preisbestimmender Faktoren, auch unter Berücksichtigung des Grunderwerbs und möglicher Finanzierungskosten, ein wettbewerbsfähiger Verkaufspreis ermöglicht wird. D.h. bereits im Vorfeld der Planung sollten besondere Erschwernisse bei der Erschließung zum Abzug auf den Grunderwerbspreis führen.

Der Grunderwerbspreis sollte sich generell an den vorhandenen Vergleichspreisen orientieren, die in der Regel über den Gutachterausschuss beim Landkreis Marburg-Biedenkopf abgefragt werden können. Dabei ist der jeweilige Planungszustand zu berücksichtigen. Im Ergebnis heißt das - je früher sich die Stadt Amöneburg potentielle Flächen sichert, desto günstiger können sie erworben werden.

Kosten- und Produktklarheit:

Im Rahmen der Auswahl unterschiedlicher Angebote an mehreren Standorten oder in mehreren Gemeinden ist es für den Erwerber von Wichtigkeit zu wissen welchen Endpreis das von ihm zu erwerbende Produkt hat. Deshalb sollten mit dem Erwerb des Grundstücks sämtliche weiteren Kosten abgelöst werden. Dies hat weiterhin den Vorteil, dass alle erforderlichen Erschließungsanlagen zeitnah zur Bebauung errichtet werden können. Damit wird sicher gestellt, dass keine auf Dauer unausgebaute Straßen gegenüber den vorhandenen hinzukommen.

Kostenverantwortung:

Bei der Vermarktung von Bauflächen soll der Grundsatz gelten, dass nach Möglichkeit im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen die tatsächlichen Gesamtkosten auf die Erwerber weiter gegeben werden. Derjenige der bauen kann soll nicht zu Lasten, desjenigen der dies wirtschaftlich nicht kann Vorteile erlangen, zum anderen sollen keine Überschüsse erzielt werden. Die Kommune bringt sich ein durch Planung, Vermarktung und den Regiekosten sowie den flankierenden Maßnahmen.

Vergabegerechtigkeit:

Die Vergabe muss nach gerechten und für den Bauinteressenten nachvollziehbaren Kriterien erfolgen. Die Vergabekriterien sollen mit sozialen Komponenten versehen sein. Dies unterstreicht vor allem auch den Willen der Stadt Amöneburg ihre soziale Verantwortung gegenüber Familien mit Kindern oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Bei der Grundstücksvergabe soll einerseits der Eigenentwicklung der Bevölkerung gegenüber dem Zuzug von außen klar der Vorzug eingeräumt werden. Andererseits muss sich eine aktive kommunale Baulandpolitik in Amöneburg aber offen und klar zu einem Zuzug bekennen, damit die prognostizierten Wanderungsgewinne stattfinden können. Vermutlich wird sich in dieser Frage vermutlich aber überhaupt kein Konflikt ergeben, da abzusehen ist, dass der Bedarf für die Eigenentwicklung nicht außerordentlich groß sein wird.

Bedingungsabgewogenheit:

Mögliche mit dem Erwerber von Baugrundstücken zu schließende Vertragsbedingungen haben keinen Selbstzweck, sondern sind daran zu messen, ob sie *erforderlich* sind, den Zielen die in diesen Grundsätzen formuliert sind, zur Umsetzung zu verhelfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es mögliche Bauherren, gerade in der heutigen Zeit, mit der oft vorhandenen Unsicherheit über die eigene berufliche und wirtschaftliche Zukunft, scheuen, Bedingungen zu akzeptieren, die unkalkulierbare und langfristige Risiken bergen können. Aus diesem Grund sollten außer der Vereinbarung einer zeitlich festgelegten Bauverpflichtung mit grundbuchlicher Absicherung keine langfristigen Verpflichtungen vereinbart werden. Vor allem vor dem Hintergrund des Grundsatzes, dass Bauherren nach Möglichkeit alle Kosten selbst tragen sollen, ist es erforderlich, dass dieser mit dem erworbenen Eigentum allein nach den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts verfahren können muss.

Teil 2: Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für den Eigenheimbau durch die Stadt Amöneburg

Aufgrund des § 51 Ziffer 1. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Amöneburg am 29. Mai 2006 folgende Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für den Eigenheimbau im Rahmen der Grundsätze zur Aktivierung von Bauland im Gebiet der Stadt Amöneburg beschlossen, und damit die allgemeinen Grundsätze für die Veräußerung von Baugrundstücken neu definiert:

1) Anwendung

Diese Richtlinie findet Anwendung beim Verkauf von baureifen Grundstücken im Gebiet der Stadt Amöneburg, die sich im Eigentum der Stadt oder eines Dritten befinden, mit dem die Stadt Amöneburg durch Vereinbarung oder auf andere Weise in der Weise verbunden ist, dass die Stadt Amöneburg das Recht hat zu bestimmen, wer das Grundstück erwerben darf. Die Anwendung dieser Vergaberichtlinie ist beschränkt auf Grundstücke, die für Wohnbebauungen vorgesehen sind.

Die Richtlinie findet ebenfalls Anwendung auf Verkaufsfälle, in denen der Vermarktung von Baugrundstücken auf einen Dritten durch öffentlich-rechtlichen Vertrag auf der Grundlage des Baugesetzbuches durch die Stadt Amöneburg übertragen wurde oder wird.

2) Berechtigte

Grundstücke, die in den Anwendungsbereich von Ziffer 1 dieser Richtlinie fallen werden zum Zwecke des Eigenheimbaus vergeben:

- a) an Einwohner und Bürger der Stadt Amöneburg,
- b) an frühere Einwohner, die ihren Wohnsitz in die Stadt Amöneburg zurück verlegen wollen,
- c) an Personen, die im Gebiet der Stadt Amöneburg ihren Beruf zumindest teilweise ausüben,
- d) an andere Personen, die Ihren Hauptwohnsitz auf Dauer in die Stadt Amöneburg verlegen wollen.

Wird ein Baugebiet erstmalig zur Vermarktung frei gegeben, werden die Berechtigten nach Buchstabe a) bis c) zunächst berücksichtigt. Dies erfolgt durch öffentliche Aufforderung sich schriftlich zu bewerben. Wenn der Bedarf für diesen Personenkreis gedeckt werden kann, erfolgt die Vergabe an die Berechtigten nach Buchstabe d). Diese können sich vorab schriftlich bewerben. Die Bewerbung erfolgt mit Hilfe eines von der Stadt ausgegebenen Vordrucks, der über die zu akzeptierenden Auflagen informiert, mit der Maßgabe, dass die Bewerber bestätigen, dass sie im Falle einer Grundstücksvergabe diese Bedingungen akzeptieren möchten.

Lässt es die Nachfrage für bestimmte Bauflächen zu, kann eine Kooperation mit einem Vermarktungspartner eingegangen werden, um sicher zu stellen, dass die Vermarktung dadurch gefördert werden kann

3) Auswahlverfahren

Gehen mehrere Bewerbungen für ein bestimmtes Grundstück ein oder können wider Erwarten nicht alle Bewerber berücksichtigt werden, so hat die Stadtverwaltung die Aufgabe zu versuchen, das Kaufinteresse aller berechtigten Bewerber durch das Angebot anderer, möglichst vergleichbarer Grundstücke zu befriedigen.

Sind solche Grundstücke nicht vorhanden, oder ist eine Einigung nicht möglich, so erfolgt die Zuteilung nach den folgenden Maßstäben, die in der genannten Reihenfolge anzuwenden sind:

- a) Familien mit einer größeren Zahl von nicht erwerbstätigen Kindern oder pflegebedürftigen Verwandten werden bevorzugt gegenüber Familien mit weniger Kindern oder pflegebedürftigen Verwandten.
- b) Bewerber aus dem Ortsteil, in dem das Baugrundstück liegt, werden gegenüber anderen Bewerbern bevorzugt.
- c) Bewerber aus dem Personenkreis der Berechtigten unter 2) a) bis c) werden vor solchen unter der Ziffer 4) berücksichtigt.
- d) Früher eingegangene Bewerbungen werden gegenüber später eingegangenen Bewerbungen bevorzugt.

Die Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgt durch Beschluss des Magistrats. Die förmliche Bewerbung für ein bestimmtes Grundstück ist frühestens möglich wenn die Grundstücksaufteilung feststeht und die Stadt die Bewerber dazu aufgefordert hat.

Sind alle Bestimmungen bei 2. oder mehreren Bewerbern für ein bestimmtes Grundstück in gleichem Maße erfüllt, so entscheidet das Los.

In besonderen Härtefällen, z.B. wenn eine Behinderung glaubhaft den Erwerb eines ganz bestimmten Grundstückes in einem Baugebiet notwendig erscheinen lässt, kann der Magistrat von den vorstehenden Regelungen im Einzelfall abweichen. Eine solche Entscheidung ist zu begründen.

4) Auflagen

Der Käufer muss sich vertraglich dazu verpflichten, das Baugrundstück zum Bau eines eigen genutzten Wohnhauses mit bis zu maximal 2 Wohnungen zu verwenden. In den Fällen, in denen im Sinne der Bauleitplanung Mehrfamilienhäuser erwünscht sind kann dies im Vorfeld der Grundstücksvergabe separat bestimmt werden.

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, mit/neben der Zahlung des Kaufpreises ebenfalls

- a) den Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch,
- b) den Anschlussbeitrag für die öffentliche Abwassersammelleitung sowie den Kläranlagenbeitrag nach der Entwässerungssatzung der Stadt Amöneburg und
- c) den Wasserbeitrag (Anschlussbeitrag) für die öffentliche Wasserversorgungsleitung nach der Wasserversorgungssatzung der Stadt Amöneburg endgültig abzulösen,
- d) sowie alle anfallenden Kosten, die zu Baureifmachung des Grundstückes erforderlich gewesen sind anteilig zu erstatten.

Der Stadt Amöneburg ist von dem Erwerber ein Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück einzuräumen, für den Fall, dass der Käufer nicht innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Tage der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages an, eine den Vorschriften des Bebauungsplanes entsprechende Baulichkeit bezugsfertig errichtet hat. Dieser Anspruch ist vertraglich zu vereinbaren und durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch zu Gunsten der Stadt Amöneburg dinglich zu sichern. Der Stadt Amöneburg steht es frei im Falle der Geltendmachung den Rückübertragungsanspruch an einen neuen Erwerber abzutreten.

Diese Dreijahresfrist kann in begründeten Ausnahmefällen zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag verlängert bzw. ausgesetzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Magistrat. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung erteilt die Stadt Amöneburg auf Anforderung die zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Rechts erforderliche Bewilligung.

Im Falle der Ausübung des Rechts auf Rückübertragung des Eigentums hat die Stadt Amöneburg dem Käufer den seinerzeit gezahlten Kaufpreis einschließlich der mit/neben dem Kaufpreis gezahlten Kosten und Ablösebeträge sowie den Wert eines eventuell bereits erstellten Bauwerks nach ortsgerichtlicher Schätzung zu ersetzen. Der Käufer hat die Kosten der Rückübertragung des Eigentums an die Stadt Amöneburg zu tragen. Des Weiteren ist eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2% des Kaufpreises einschl. Ablösungsbetrag und Kosten zu zahlen, die von dem zu erstattenden Kaufpreis einbehalten wird. Dem Käufer ist der Nachweis eines niedrigeren der Stadt Amöneburg entstandenen Aufwandes vorbehalten.

Amöneburg, den 13. Juli 2006

Der Magistrat



Richter-Plettenberg
Bürgermeister