

**Richtlinie zur Vergabe von städtischen
Wohnbaugrundstücken
vom 01.07.2021**

Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Änderungen bzw. Ergänzungen

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken vom 01.07.2021

Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Richtlinie, um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren in der Stadt Gronau (Westf.) sicherzustellen.

Die Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken der Stadt Gronau setzt die EU-Kautelen um und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

I. Allgemeines

Mit der Entwicklung städtischer Wohnbaugrundstücke im sozialgerechten Bodenmanagement soll der Wohnungsbau und die Schaffung von Eigentum gefördert werden.

Gegenstand dieser Richtlinie ist das Verfahren zur Vergabe von Grundstücken zur Errichtung selbstgenutzten Wohnraums. Ziel der Richtlinie ist es, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Gronau zu ermöglichen und damit die soziale Integration und den Zusammenhalt in der Stadt Gronau maßgeblich zu stärken um eine kontinuierliche Entwicklung der Stadt Gronau zu fördern.

Durch Aspekte wie Arbeiten vor Ort sollen zudem klimaschützende Faktoren (wie z.B. kurze Arbeits- und Dienstwege) unterstützt werden.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

II. Bewerber

- a) Grundsätzlich kann sich jede natürliche Person, die älter als 18 Jahre ist, um ein Wohnbaugrundstück der Stadt Gronau bewerben. Bewerben können sich Einzelpersonen oder Bürgergemeinschaften. Verheiratete oder eingetragene Lebensgemeinschaften werden als Bürgergemeinschaft gewertet.
- b) Ausgeschlossen sind Bewerber bzw. Bürgergemeinschaften,
1. die bereits ein bebautes oder baureifes Grundstück (Eigenheim, Mietwohnhaus) besitzen (eine selbstbewohnte Eigentumswohnung in Gronau fällt nicht unter diesen Punkt - unter Beachtung von Punkt Nr. 2 -),
 2. die ein Nettovermögen über der dreifachen Höhe des Grundstückswertes verfügen (Verkehrswert),
 3. die bereits in früheren Auswahlverfahren einen Zuschlag erhalten haben.

Im Falle einer Bürgergemeinschaft reicht es für den Ausschluss aus, wenn eines der Mitglieder eines der vorstehenden Merkmale erfüllt.

Zum Vermögen zählen Miteigentumsanteile an Immobilien, Betriebsvermögen, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, Kunstgegenstände, Schmuck und sonstiges Anlagevermögen. Betriebsvermögen wird im Einzelfall bewertet.

c) Einkommensobergrenze

Bewerber bzw. Bürgergemeinschaften, deren Jahresnettoeinkommen, unter Berücksichtigung der Kinderfreibeträge, einen Gesamtbetrag von 90.000 € überschreitet (45.000 € bei Einzelpersonen) sind nicht grundsätzlich vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen.

Bei Überschreiten der Einkommensobergrenze wird ein Kaufpreisaufschlag je qm dem Basiskaufpreis^(*) hinzugerechnet. Je nach Höhe der Überschreitung wird der Preisaufschlag wie nachfolgend aufgeführt errechnet:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Aufschläge Basiskaufpreis je qm
von mehr als 00,01 % - 20,00 %	10 %
ab 20,01 % - 50,00 %	20 %
ab 50,01 %	50 %

(*) In dem Basiskaufpreis sind enthalten:

- der Grundstückswert
- die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) oder die Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG)
- die Kanalanschlussbeiträge gem. Kanalbeitragssatzung der Stadt Gronau
- die Kostenerstattung für Ausgleich gem. §§ 135 a ff. BauGB
- die Kosten für die erfolgte erstmalige Vermessung inkl. Katasterübernahme.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

III. Bewerbungsverfahren

- a) Die zum Verkauf bestimmten Wohnbaugrundstücke werden im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Gronau bekanntgemacht. Innerhalb einer jeweils festgelegten Frist können sich Bauwillige im Rahmen des jeweils ausgeschriebenen Angebotes auf ein städtisches Wohnbaugrundstück bewerben.
- b) Bewerbungen um ein Wohnbaugrundstück sind bei der Stadt Gronau schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogen sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungsstichtages einzureichen.
- c) Stichtag und Bezugszeitpunkt für die persönlichen Verhältnisse des Bewerbers/ der Bewerberin ist der Bewerbungsschluss einer jeweiligen Ausschreibung. Eventuell erforderliche Nachweise sind mit der Bewerbung einzureichen.
- d) Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Bewerbungen, die vor oder nach der Bewerbungsfrist eingehen werden nicht berücksichtigt.
- e) Bei der Bewerbung können bis zu 4 Wunschbaugrundstücke angegeben. Auf eine wunschgemäße Zuteilung besteht allerdings kein Anspruch.
- f) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadt Gronau – Fachdienst 465 Gebäude- und Liegenschaftsmanagement – die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand nachstehender Vergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Rangfolge geordnet.
- g) Nach Zuteilung aller Baugrundstücke berät und beschließt der Haupt- und Finanzausschuss in nichtöffentlicher Sitzung über die Vergabe der Baugrundstücke.
- h) Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Falls Bewerber nicht am Losverfahren teilnehmen möchten ist dies auf dem Bewerberbogen anzugeben.

Beispiel 1: Bewerber 14 und Bewerber 28 haben jeweils 95 Punkte und befinden sich in der Platzierung auf dem Platz 30 bei 30 Baugrundstücken. Somit würde ein Bewerber nach dem Losverfahren kein Grundstück erhalten.

Beispiel 2: Bewerber 14 und Bewerber 28 haben jeweils 95 Punkte und befinden sich in der Platzierung auf dem Platz 30 bei 40 Baugrundstücken. Das Losverfahren entscheidet hier über die Rangfolge der Zuteilung. Es bleiben 9 Grundstücke zur weiteren Verteilung.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

- i) Die Bewerber werden von der Stadt über das Ergebnis der Bewertung informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie das angebotene Baugrundstück erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Grundstücke an nachrückende Bewerber entsprechend der Reihenfolge der Rangliste vergeben.
- j) Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Grundstück zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
- k) Sind nach Abschluss des Vergabeverfahrens noch Wohnbaugrundstücke vorhanden, können sich Interessenten laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

Ortsbezugs-kriterien (max. 100 Punkte):

F.	Ortsverbundenheit	
	Wohnort Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Gronau innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist:	4 Punkte
	Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten oder Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt.	
	oder	bis max. 40 Punkte
	Personen, die nicht mehr oder noch keine 5 Jahre in der Stadt Gronau leben, jedoch früher dort mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten; für die ersten 10 Jahre für jedes weitere Jahr jeweils	10 Punkte 2 Punkte
		bis max. 40 Punkte
	pro Person max. 20 Punkte, insgesamt max. 40 Punkte	
G.	Arbeitsort	
	Der Bewerber, der eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Stadtgebiet (einschl. Elternzeit) ausübt, erhält für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt Gronau (ein Stellenanteil von unter 50 % wird nicht berücksichtigt), je Jahr	8 Punkte
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.	bis max. 40 Punkten
H.	Ehrenamtliche Tätigkeiten	
	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs- und Rettungsdienst, Kirche, Politik in Gronau seit mehr als 3 Jahren ununterbrochen mit einem Zeitaufwand von mindestens 100 Stunden p.a., je Person (Anmerkung: Nachweis durch Bescheinigung der Organisation erforderlich)	10 Punkte bis max. 20 Punkten

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

V. Pflichten der Erwerber

Vertragsabschluss

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 5 Monate nach der Grundstücksvergabe. Darüberhinausgehende Reservierungen sollen nur im Einzelfall (z.B. bei ausstehenden öffentlichen Mitteln) durch die Verwaltung erlaubt werden, längstens jedoch 12 Monate nach Grundstückszuteilung.

Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Berücksichtigte Bewerber haben bis zur Beurkundung des Kaufvertrages eine Bestätigung eines Kreditinstituts vorzulegen, dass die Finanzierung des Vorhabens (Grunderwerb und Baukosten) gesichert ist.

Wobei das Kreditinstitut

- in der Europäischen Gemeinschaft oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen sein muss.

Bauverpflichtung/Rückübertragungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. Diese Frist verlängert sich, höchstens um 1 Jahr, wenn zur Bebauung öffentliche Mittel beantragt wurden. Bei Nichteinhaltung der Bebauungsfrist wird der Stadt Gronau ein Rückübertragungsrecht eingeräumt und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert.

Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Erwerber eines Baugrundstückes zur Eigennutzung verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens zehn Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten. Sollte der Bewerber weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück seinen Hauptwohnsitz hat, ist er zur Erstattung einer angemessenen Wertdifferenz verpflichtet. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt.

Beispiel:

Aufgabe des Wohnsitzes nach 9 Jahren müssen 10 % der Differenz zwischen Kaufpreis und dann vorhandenen Grundstücksmarktwert zurückerstattet werden.

Aufgabe des Wohnsitzes nach 8 Jahren müssen 20 % der Differenz zwischen Kaufpreis und dann vorhandenen Grundstücksmarktwerts zurückerstattet werden.

Ausnahme von dieser Regelung sind durch den HFA der Stadt Gronau (Westf.) zu beschließen.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

Beschränktes Weiterveräußerungsverbot

Der Verkauf des bebauten Grundstückes sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes vor Ablauf der zehnjährigen Eigennutzungsverpflichtung bedarf mit Ausnahme der Errichtung einer untergeordneten Einliegerwohnung (Einliegerwohnung mit weniger als 20 % der Gesamtwohnfläche für Familienangehörige) der Zustimmung der Stadt Gronau. Hier wird im notariellen Kaufvertrag vereinbart (Dienstbarkeit), dass bei Vermietung an nicht Familienangehörige eine Zustimmung der Stadt Gronau notwendig ist und bei Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe fällig wird.

Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe vorgetragen und nachgewiesen werden (z.B. Tod eines Ehepartners/ Lebenspartners, Insolvenz). Bei Einzelfällen (z.B. Scheidung) entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss.

Der Verkauf des unbebauten Grundstückes ist ausgeschlossen. Hier wird entsprechendes Rückübertragungsrecht vereinbart.

Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Im notariellen Kaufvertrag wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Basiskaufpreises vereinbart, für den Fall, dass falsche oder unvollständige Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstücks geführt haben. Bereits eine falsche Angabe mit Auswirkung auf die Punktevergabe reicht hierzu aus.

In diesen Fällen wird auch die zukünftige Vergabe von städtischen Grundstücken ausgeschlossen.

Bau von Doppelhäusern und Reihenhäusern

Architektonisch oder technisch zusammengehörige Vorhaben wie Doppel- und Reihenhäuser sind nach den Festsetzungen von Bebauungsplänen mit einer einheitlichen Form-, Farb- und Materialwahl zu errichten.

Bewerber für Doppelhausgrundstücke haben sich vor Abschluss des Kaufvertrages auf einen gemeinsamen Fachplaner (Architekten, Entwurfsverfasser) zu einigen.

Mögliche Doppelhauspartner sollen sich unabhängig voneinander bewerben, jedoch in der Bewerbung auf den gemeinsamen Bauwunsch mit dem Namen des Baupartners hinweisen. Feststehende Bewerbergemeinschaften werden nach Möglichkeit unterstützt, sofern jeder einzelne Bewerber die Vergabekriterien erfüllt und einen Anspruch hat.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

VI. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Die Stadt Gronau behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden.

Insbesondere behält es sich die Stadt Gronau als Eigentümerin vor, den Verkauf von bis zu 20 % der Grundstücke in einem Baugebiet nicht den Bestimmungen dieser Richtlinie zu unterwerfen.

Dies hat unter anderem zur Begründung, dass auch Grundstücke für Personen der Daseinsvorsorge außerhalb des Kriterienkatalog vorgehalten werden sollen (z.B. Medizin, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Bildung). In solchen Einzelfällen entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss über die Vergabe eines Wohnbaugrundstückes.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Stadt Gronau nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Stadt Gronau ergibt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.07.2021 in Kraft.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01