

Richtlinie zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke

I. Präambel:

Das Anliegen der Stadt Sundern ist es, sich in den Ortsteilen für eine stabile Bevölkerungsstruktur und den sozialen Zusammenhalt einzusetzen und einer Abwanderung von Einheimischen (mangels Bauland am Markt) entgegenzuwirken. Es ist das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Insbesondere Menschen mit bestimmten soziodemographischen und gesundheitlichen Voraussetzungen, die ansonsten Schwierigkeiten haben auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt geeigneten Wohnraum zu finden, soll hiermit eine Möglichkeit zum Erwerb geboten werden.

Die Wohnbauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Sundern zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft der Dörfer maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade wegen des begrenzten Baulands in einigen Ortsteilen und der mangelnden Möglichkeit planerisch weitere Gebiet auszuweisen, ist insbesondere die jüngere Generation mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft auf die gelenkte Bauplatzvergabe angewiesen um auch zukünftig in Sundern bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gleichzeitig wird durch das ebenfalls geregelte Baugebot einer Vorhaltung von Wohnbauland entgegengewirkt. Für den Wohnortbezug ist das Stadtgebiet Sundern entscheidend.

Die örtliche Gemeinschaft wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Wohnbauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet und bewertet werden. Daher sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in einem eingetragenen Sunderner Verein oder einer sozialen Organisationen mit Sitz in Sundern engagieren, besonders berücksichtigt werden. Auch eine Berufstätigkeit im Stadtgebiet Sundern ist für die städtische Wertschöpfung wertvoll.

Vorrangig wird der Zweck verfolgt, nach festgelegten Kriterien die Möglichkeit zum Erwerb eines Kaufgrundstückes zur Errichtung eines zum überwiegenden Teil eigengenutzten Einfamilienhauses (bzw. eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus je nach Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. den Kriterien des § 34 BauGB) zu geben. Die Vergabe von städtischen Baugrundstücken erfolgt gemäß dieser Richtlinie und dem darin enthaltenen Punkteverfahren.

II. Vergabeverfahren:

1) Über den geplanten Verkauf wird öffentlich informiert und alle am Grundstück Interessierten werden über den Preis informiert und aufgefordert, sich bis zu einer festzusetzenden Frist zu bewerben. Die Bewerbung kann schriftlich (Brief oder E-Mail) eingereicht werden. Die letztendliche Berechnung der Punktevergabe gemäß Ziffer III erfolgt durch die Stadt Sundern, Abt. 3.3 - Liegenschaften Rathausplatz 1, 59846 Sundern.

2) Anhand der jeweils zum Zeitpunkt der Vergabe geltenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben wird der Preis für die Grundstücke in Anlehnung an den Bodenrichtwert definiert.

3) Die Bewerber sind verpflichtet, benötigte Nachweise (Kindergeld, Ehrenamt, Pflegestufe etc.) unaufgefordert, schriftlich einzureichen.

4) Nach Eingang der schriftlichen Bewerbung werden die wertbaren Bewerbungen gemäß dem Punkteverfahren aufgereiht. Das Bewerbungsdatum ist das Datum, an dem die Bewerbung mit prüffähigen und vollständigen Unterlagen der Stadt Sundern vorliegt.

5) Die ausgewählten und bewerteten Bewerbungen werden dem Rat zur Entscheidung vorgelegt. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt nach Abschluss der Bewertungen.

Nach dem Stichtag des Fristablaufs der Bewerbung können keine Unterlagen mehr eingereicht werden. Nicht eingereichte Unterlagen haben nach diesem Stichtag keinen Anspruch auf Bewertung und keinen Einfluss auf die Bepunktung/Reihenfolge. Eine Veränderung in der Person des Bewerbers ist nach dem Stichtag nicht mehr möglich.

Ändern sich nach Abgabe der Bewerbung, jedoch noch vor Ablauf des festgelegten Stichtages

Umstände, die Auswirkungen auf die Bepunktung haben, so ist der Bewerber berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt mitzuteilen. Die entsprechenden Termine und Fristen/Stichtage werden auf der Website der Stadt veröffentlicht.

6) Der Rat der Stadt Sundern legt anhand der Bewertung eine Reihenfolge der zu berücksichtigenden Bewerbungen fest und legitimiert die Verwaltung, die Zuordnung der Grundstücke je nach Verfügbarkeit durchzuführen.

7) Die Bewerber entscheiden verbindlich und weisen die Finanzierbarkeit des Kaufs und des Bauprojekts innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe der beabsichtigten Zuweisung nach. Das Baufinanzierungskonzept muss 14 Tage vor Unterzeichnung des Kaufvertrages eingereicht werden.

8) Die Bewerber erhalten den Entwurf für einen notariellen Kaufvertrag, welcher frühestens nach vier Wochen beurkundet werden kann.

9) Der notarielle Kaufvertrag muss spätestens vier Monate nach der Ratssitzung, in der die Rangfolge der Bewerber beschlossen wurde, beurkundet werden. Andernfalls kann die Stadt Sundern die Zusage für die Vergabe des Grundstückes nach eigenem Ermessen zurücknehmen und das Grundstück erneut in die Vermarktung geben.

III. Punktevergabe:

- Bei jeder Bewerbung gibt es mindestens einen Bewerber jedoch können auch mehrere Bewerber benannt werden. Der bzw. die benannten Bewerber ist/sind somit der/die Unterzeichner des zukünftigen Kaufvertrages. Dieser Kaufvertrag wird ausschließlich mit dem/den Bewerber/n abgeschlossen. Eine Veränderung in der Person des Bewerbers ist nach dem Bewerbungsstichtag nicht mehr möglich.

- Bewerbungsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen. Ausländische Bewerber werden deutschen Bewerbern gleichgestellt, wenn sie ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht nach den jeweils gültigen ausländerrechtlichen Bestimmungen besitzen.

- Weitere Haushaltsmitglieder der Bewerber können die Punktevergabe teilweise beeinflussen. Diese werden keine Vertragspartner.

- Mehrere Personen oder Paare, die gemeinsam eine Bewerbung abgeben, müssen angeben, welche Personen als Bewerber und welche Personen als weitere Haushaltsmitglieder zählen. Mehrere Personen können Bewerber sein.

- Sämtliche für die Bewerbung erforderliche Nachweise sind unaufgefordert, fristgerecht und schriftlich einzureichen. Die Nachweise dürfen zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als drei Monate sein. Die Stadt Sundern ist berechtigt, individuelle Einzelnachweise bzw. Bestätigungen einzufordern.

III.1 Sozialer Bezug

(maximal 26 Punkte)

Insbesondere einheimische Familien mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen sowie verheiratete Paare und eingetragene Lebensgemeinschaften ohne bestehendes selbstgenutztes Wohneigentum am Ort sollten nach der Rechtsprechung bevorzugt berücksichtigt werden. Außerdem möchte die Stadt Sundern, Erwerberrn, die sich bereit erklären zusätzlichen Wohnraum in Form einer Einliegerwohnung oder eines Zweifamilienhauses vor Ort zu schaffen, bevorzugt berücksichtigen.

a) Verheiratete Paare und eingetragene Lebensgemeinschaften 4 Punkte

b) Anzahl und Alter der Kinder, die mit Hauptwohnsitz bei dem Bewerber gemeldet sind

(1) unter 6 Jahren je Kind 6 Punkte

(2) zwischen 6 und 18 Jahren je Kind 4 Punkte

(3) Kinder bis zur Vollendung des 27. Lebensjahr, die im Haushalt des Bewerbers leben und nicht über eigenes Einkommen verfügen 2 Punkte

Maßgeblich ist der Nachweis über die Berechtigung für den Erhalt des Kindergeldes durch den Bewerber.

c) Schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen im Haushalt

(1) Im Haushalt des Bewerbers ist eine schwerbehinderte (ab 80%) oder pflegebedürftige Person (Ab Pflegegrad III) mit Hauptwohnsitz gemeldet 2 Punkte

(2) Im Haushalt des Bewerbers ist eine schwerbehinderte (100%) oder pflegebedürftige Person (Pflegegrad V) mit Hauptwohnsitz gemeldet 4 Punkte

Ein Nachweis über eine Schwerbehinderung von mindestens 50 % oder des Pflegegrades 1 oder höher ist einzureichen.

d) Bereitschaft neben dem selbst zu nutzenden Wohnraum auch eine Einliegerwohnung bzw. ein Zweifamilienhaus zu errichten, um dem Wohnraummangel vor Ort entgegen zu wirken. 4 Punkte

III.2 Wohnortbezug

(maximal 12 Punkte)

Die Wohnzeit wird auch bei Unterbrechung angerechnet.

a) Hauptwohnsitz in Sundern (nur Bewerber)
- unter 5 Jahre 5 Punkte
- über 5 Jahre 7 Punkte
- Rückkehrer, die mindestens 10 Jahre vor Ort gelebt haben 5 Punkte

b) die vorhandene Wohnung ist nicht ausreichend groß für die Familiensituation (Maßstab: durchschnittliche Wohnungsgröße nach statistischem Bundesamt) 3 Punkte

c) der Bewerber ist im Stadtgebiet Sundern beruflich tätig 2 Punkte

III.3 Ehrenamt

(maximal 12 Punkte)

Eine ehrenamtliche Tätigkeit liegt vor, wenn ein ehrenamtliches oder bürgerschaftliches Engagement von durchschnittlich wenigstens drei Stunden pro Woche bzw. 100 Stunden im Jahr, zum Beispiel in einem Verein, einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche oder Politik seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen aktiv ausgeübt wird - bzw. in den letzten fünf Jahren ausgeübt.

Ein entsprechender schriftlicher oder textlicher Nachweis ist vorzulegen. Dieser muss von dem Vereinsvorstand oder einer vergleichbaren bevollmächtigten Person ausgestellt werden.

Das Ehrenamt muss aktiv auf dem Stadtgebiet Sundern ausgeübt werden.

a) der Bewerber ist ehrenamtlich im Stadtgebiet Sundern tätig 4 Punkte

b) ein Haushaltsmitglied ist ehrenamtlich tätig 4 Punkte

c) der Bewerber ist ehrenamtlich mehr als 250 Stunden tätig 6 Punkte

e) der Bewerber ist ehrenamtlich im Rettungsdienst/Feuerwehr/DLRG/First Responder/DRK im Ort tätig 8 Punkte

III.4 Eigentum:

Vorhandenes Eigentum (Wohneigentum oder Wohnbauland) des Bewerbers und Ehepartners bzw. eingetragenen Lebenspartners im Ortsteil bzw. im Stadtgebiet führt zu einer Nichtberücksichtigung des Bewerbers.

Wenn eine Bewohnung in dem vorhandenen Eigentum bzw. Grundstück aufgrund der Größe oder anderer Faktoren nachweislich nicht familieneeignet oder zumutbar ist, kann die Bewerbung berücksichtigt werden, sofern das vorhandene Grundstück der Stadt zu einem Verkaufspreis in Anlehnung an den Bodenrichtwert verbindlich zum Kauf angeboten wird. Dies ist gegenüber der Stadt schriftlich oder in Textform zu erläutern. Die Beurteilung über die Zumutbarkeit übernimmt die Fachabteilung.

Auswahl bei Punktgleichheit:

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- die größte Zahl an versorgungspflichtigen (minderjährige Kinder, Pflegebedürftige und Schwerbehinderte) Haushaltsangehörigen vorweist, oder im Losverfahren zum Zuge kommt.

IV. Allgemeine Bedingungen:

a) Der Inhalt des Grundstückkaufvertrages wird individuell vorbereitet. Die Stadt Sundern behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. **Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag.** Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Sundern zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung, Veräußerungsverbot sowie zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgelegten textlichen und zeichnerischen Darstellungen. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises samt Erschließungsbeiträgen. Einzelheiten und verbindliche Regelungen über die allgemeinen Bedingungen werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

b) Der Bewerber hat das Grundstück innerhalb **von zwei Jahren** nach Vertragsunterzeichnung mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen. Bei Nichteinhaltung wird das Grundstück auf Kosten des Bewerbers rückübertragen. Der gezahlte Kaufpreis samt Erschließungsbeiträgen wird zinslos zurückerstattet. Durch die Rückübertragung wird ebenfalls eine Aufwandspauschale in Höhe von 500,00 € fällig.

c) Der Bewerber muss das fertige Wohnhaus mindestens für **fünf** Jahre nach Fertigstellung - mit Hauptwohnsitz - **selbst bewohnen**. Bei einem Verstoß wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 150 % des Kaufpreises für Grund und Boden fällig.

d) Sind in der Bewerbung bewusst falsche Angaben vorhanden, so kann die Stadt Sundern, sofern das Vergabeverfahren noch läuft bzw. der Kaufvertrag noch nicht unterzeichnet ist, den Bewerber von der Vergabe ausschließen. Im Kaufvertrag wird festgehalten, dass die Stadt Sundern bei arglistiger Täuschung ein Rückabwicklungsrecht erhält und eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 % des Kaufpreises für Grund und Boden fällig wird. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Bewerber.

e) Weiterer Vertragsinhalt wird, dass bei einem Verstoß gegen den Bebauungsplan, neben den üblichen rechtlichen Folgen, zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000 € fällig wird.

f) Der Bewerber versichert schriftlich, dass er in der Lage ist, den Grundstückskaufpreis samt den Erschließungsbeiträgen zu der bei Vertragsabschluss festgesetzten Fälligkeit zu zahlen. Auch die Finanzierung des Bauvorhabens ist innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages nachzuweisen.

g) Aus diesen Richtlinien entsteht für den Bewerber kein Anspruch auf Zuteilung eines entsprechenden Grundstückes.

h) Bei Veränderungen der persönlichen Verhältnisse (Tod, Erwerbslosigkeit, Trennung etc.) kann der Rat der Stadt Sundern im Einzelfall Abweichungen von diesen Grundsätzen (insbesondere den Auflagen und der Schadensersatzpflicht) zulassen. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf ausschließliche Anwendung dieser Grundsätze und kein Anspruch auf Schadensersatz bei abweichender Handhabung.

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 10.06.2022 in Kraft.

Zur allgemeinen Information:

Alle maskulinen Personen- und Funktionsbezeichnungen sind selbstverständlich für das weibliche, diverse und männliche Geschlecht in gleicher Weise zu verstehen.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Stadt Sundern verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten, um Ihr Anliegen zu bearbeiten. Wir halten uns dabei an die Vorschriften des Datenschutzrechtes sowie anderer einschlägiger Vorschriften.