

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken (Selbstbezug und Selbstnutzung)

Vergabekriterien Stadt Vreden

Die nachfolgenden Regelungen gelten nicht
für Mehrfamilienhausgrundstücke („Investorengrundstücke“),
für Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau oder für besondere Projekte

Der Rat der Stadt Vreden hat in seiner Sitzung am **12.09.2024** die Änderung der Vergabekriterien (zur Neufassung im Jahr 2021) in folgender Fassung beschlossen:

Allgemeines

Die Stadt Vreden hat ein Interesse daran, dauerhaft und nachhaltig Wohnbauland zum Zwecke der Bildung von Wohneigentum zur Verfügung zu stellen, insbesondere für junge Familien. Sie entwickelt daher bedarfsgerechte neue Wohnbaugebiete.

Eine Veräußerung der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Grundstücksinteressenten ab Vollendung des 18 Lebensjahres gemäß dieser Vergabekriterien.

Die Stadtverwaltung führt eine allgemeine Interessentenliste für geplante Baugebiete im Gemeindegebiet. Interessenten können sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen lassen.

(<https://www.vreden.de/de/wirtschaft-und-bauen/bauen-planen-verkehr/baugrundstuecke>)

Sobald ein Vergabeverfahren für kommunale Baugrundstücke ansteht, werden die geführten Interessenten informiert.

Die Interessenten erhalten die Möglichkeit, innerhalb eines festgelegten Zeitraumes bis zum Fristauslauf ihre Bewerbung mit den erforderlichen Anlagen vollständig einzureichen.

Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Die bis zum festgelegten Stichtag eingereichten Angaben und Nachweise sind maßgeblich für das gesamte Vergabeverfahren. Nach dem Stichtag sich ändernde Voraussetzungen bleiben **unberücksichtigt**.

Für die Beurteilung der Verhältnisse sind grundsätzlich die Angaben der schriftlichen Bewerbung maßgebend.



Es besteht die Verpflichtung, im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäße Angaben zu machen. Eine nachweisbare **Falschakunft** führt **automatisch** zum **Ausschluss** vom weiteren Verfahren.

Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Bewerbung für ein Baugrundstück in den **Kirchdörfern** ist der Nachweis eines besonderen Ortsbezuges, Ziffer 2 (resultierend aus der Verpflichtung zur Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben).

Für die Berücksichtigung der jeweiligen Bewerbung ist eine Punktzahl von mindestens 50 Punkten erforderlich (insgesamt können maximal 100 Punkte erreicht werden).

Werden diese 50 Punkte nicht erreicht, führt dies **automatisch** zum **Ausschluss** vom weiteren Verfahren.

Die nachstehend weiter erläuterten Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern bzw. eine Rangfolge herzustellen.

Hierdurch wird jedoch **kein Rechtsanspruch** auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks begründet.

Die Vergabeentscheidung wird auf Grundlage dieser Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem durchgeführt.

Die jeweilige Punktzahl entscheidet über die **Rangfolge** unter den berücksichtigten Bewerbern.

Sofern es mehr zulässige Bewerbungen als Baugrundstücke geben sollte, wird anhand der Punktzahl eine Reserveliste erstellt. Innerhalb von sog. Punkteblöcken entscheidet dann das Los über die Rangfolge.

Grundsätzlich gilt eine 6-Monats-Frist für das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrages ab Vergabeabschluss. Andernfalls **erlischt** automatisch der Vergabe**abschluss** und das Baugrundstück wird ab dann wieder zum Kauf angeboten.

Bevor die Unterlagen dem Notar für eine Vertragsfertigung übermittelt werden, hat/haben der/die Käufer der Verwaltung die Sicherung der Finanzierung (für die Realisierung des gesamten Bauvorhabens) nachzuweisen. Möglich ist dies insbesondere durch eine Banken-Darlehens-Zusage.

Stehen nach Abschluss der Vergabe mit festgelegten Bewerbungsfristen noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, so findet entweder ein zweites Vergabeverfahren statt **oder** aber Interessenten können sich laufend und direkt auf die noch freien Wohnbaugrundstücke bewerben.

In letzterem Fall werden die Bewerbungen während eines Quartals gesammelt.

Die diesbezüglichen Vergabeentscheidungen finden in einer Ratssitzung im Folgequartal statt.



Bewerbungsverfahren, Bewerber, Käufer

Die Stadt Vreden stellt auf der Homepage die entsprechenden Informationen und auch Formulare digital zur Verfügung.

Bewerber ist/sind derjenige/diejenigen, der/die das Grundstück auch tatsächlich erwerben will/wollen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der eingereichten Angaben zum Lebensstatus, Ziffer 1. Der/Die Bewerber ist/sind spätere/r Vertragspartner der Stadt Vreden im Kaufvertrag und wird/werden somit auch Neu-Eigentümer (im Grundbuch).

Abweichungen zwischen Bewerber in der Bewerbung und Erwerber im Kaufvertrag sind **unzulässig**.

Sollte sich vor Vertragsbeurkundung eine Änderung im Lebensstatus ergeben (z. B. durch Trennung des Bewerberkreises) und eine Beurkundung entsprechend der Bewerbung nicht mehr möglich sein, so scheidet diese Bewerbung aus dem laufenden Vergabeverfahren aus.

Bei mehreren Parteien (z. B. Doppelhaus) hat sich jede Partei gesondert zu bewerben.

Die genannten Bewerbungszeiträume sind zu berücksichtigen.

Bewerbungen, die nach Ablauf des Bewerbungszeitraumes eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Kaufpreisfälligkeit / Besitzübergabe

Wer ein städtisches Wohnbaugrundstück erwirbt, muss sich verpflichten, den Gesamt-Kaufpreis innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsabschluss zu zahlen.

Mit dem Tag der Kaufpreiszahlung gehen der Besitz, die Nutzung, alle Verpflichtungen aus dem Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.

Bauverpflichtung

Wer ein städtisches Wohnbaugrundstück erwirbt, muss sich verpflichten, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages ein Eigenheim entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan bezugsfertig zu erstellen und dieses auch selbst zu beziehen.

Für den Fall, dass dieser Verpflichtung nicht nachgekommen wird, wird zu Gunsten der Stadt Vreden ein Wiederkaufsrecht auf Rückauflassung des Grundstücks grundbuchlich abgesichert.

Eine Verlängerung von Bauverpflichtungen ist möglich (Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 20.11.2023). Entscheidungen über Verlängerungen einer Bauverpflichtung werden nur auf Antrag und im Einzelfall vom Rat getroffen. In dem Antrag sind die jeweils individuellen Gründe anzugeben.



Für eine Entscheidung zu Gunsten der Antragsteller sprechen persönliche Gründe wie beispielsweise Krankheit oder berufliche Umstände. Monetäre Rahmenbedingungen stellen grundsätzlich keine Gründe dar, es sei denn, dass sie im Einzelfall eine besondere Härte bedeuten.

Eine Verlängerung der Bauverpflichtung gilt grundsätzlich einmalig und für ein Jahr. Danach übt die Stadt Vreden das ihr grundbuchlich abgesicherte Wiederkaufsrecht aus.

Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines städtischen Baugrundstückes besteht nicht. Dies gilt auch bei Erreichen der erforderlichen Mindestpunktzahl von 50 Punkten.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Stadt Vreden nicht geltend gemacht werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse, die die geplante Bebauung nicht möglich machen.

Sollten Sie Fragen haben, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Stadt Vreden, Technisches Rathaus, Butenwall 79/81, Fachabteilung Bauverwaltung und Liegenschaften.

Kriterien / Punktevergabe

Ziffer 1 Lebensstatus (maximal 40 Punkte)

- Alleinstehend
-> 0 Punkte
- Bewerberkreis (verheiratet, eheähnliche Gemeinschaft, alleinerziehend)
-> 15 Punkte
- Nicht volljährige Kinder in künftiger Haushaltsgemeinschaft (HHG)
-> pro Kind 7 Punkte, maximal jedoch 21 Punkte
- Person in HHG mit Behinderung mindestens 50 GdB bzw. pflegebedürftig mit Pflegegrad 3
(*Ein Nachweis der Behinderung bzw. des Pflegegrades ist beizubringen!*)
-> pro Person 2 Punkte, maximal jedoch 4 Punkte



Ziffer 2 Ortsbezug eines Bewerbers (Höchstgrenze 40 Punkte)

Hier gilt die Besonderheit einer **Kappungsgrenze** bei insgesamt maximal 40 Punkten

- Wohnen
 - Bewerber, die seit mindestens 15 Jahren in Vreden/Kirchdorf wohnen/wohnten
-> 30 Punkte
 - Bewerber, die seit mindestens 5 Jahren in Vreden/Kirchdorf wohnen/wohnten
-> 20 Punkte
 - Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren in Vreden/Kirchdorf wohnen/wohnten
-> 10 Punkte

Beim Kriterium „Arbeiten“ geht es um Berufsausübung am Standort Vreden.

Entscheidend ist hier nicht der (offizielle) Unternehmenssitz, sondern der **Betriebsstätten-Standort des Arbeitgebers** und somit Arbeitsstätte des Bewerbers in Vreden.

Bei einem Arbeitseinsatz des Bewerbers an mehreren Standorten ist ein Nachweis des Einsatzes von mindestens 50 Prozent Arbeitseinsatz am Standort in Vreden erforderlich.

Homeoffice-Zeiten in Vreden erfüllen das Kriterium „Arbeiten in Vreden“ nicht.

- Arbeiten
 - Haupterwerb in Vreden / in Kirchdorf
Hierzu gehört auch die zukünftige Arbeitsaufnahme in Vreden
(*Nachweis (Arbeitsvertrag) über die künftige Arbeitsaufnahme ist beizubringen!*)
-> 10 Punkte
 - Haupterwerb in Vreden / in Kirchdorf über 3 Jahre („Bonus“)
-> 3 Punkte

Ziffer 3 Einkommen / Einkünfte (maximal 10 Punkte)

Dies sind alle Einkünfte, die die Berechnungshilfe zur Ermittlung der Einkommensstufe umfasst.

Als Nachweise beizubringen sind sowohl die Berechnungshilfe zur Ermittlung der Einkommensstufe (im Wege der Selbstauskunft) sowie die Lohnabrechnung(en) Dezember.

Bei der Stufe 3 (0 Punkte) entfällt die Nachweispflicht des Einkommens.

Die Verwaltung behält sich eine stichprobenartige Überprüfung der Angaben vor!

Basis für die hier dargestellten Stufenwerte ist der Wert für 1 Rentenpunkt (RP)

- Stufe 1 -> 10 Punkte
 - Bewerberkreis: $RP * 2,0$
 - Alleinstehende: Wert des Bewerberkreises Stufe 1 * 50%
- Stufe 2 -> 5 Punkte
 - Bewerberkreis: $RP * 2,5$
 - Alleinstehende: Wert des Bewerberkreises Stufe 2 * 50%



- Stufe 3 -> 0 Punkte
 - Bewerberkreis: größerer Einkommenswert als Bewerberkreis Stufe 2
 - Alleinstehende: größerer Einkommenswert als Alleinstehende Stufe 2

Ziffer 4 Vermögen / Eigenkapital (maximal 10 Punkte)

Hierzu zählen Bargeldvermögen, Spareinlagen, Fonds, Bausparverträge etc.
 Ferner zählen hierzu Werte von Eigentumswohnungen, Immobilien usw.
 Sollten diese finanziert sein, so gilt der Wert als anzurechnendes Vermögen, der dem Verkehrswert abzüglich Darlehnsvaluta entspricht.

Der Nachweis erfolgt im Wege der Selbstauskunft.
 Die Verwaltung behält sich eine stichprobenartige Überprüfung der Angaben vor!

Basis für die hier dargestellten Stufenwerte ist der Wert für 1 Rentenpunkt (RP)

- Stufe 1 -> 10 Punkte
 - Bewerberkreis: $RP * 2,0$
 - Alleinstehende: Wert des Bewerberkreises Stufe 1 * 50%
- Stufe 2 -> 5 Punkte
 - Bewerberkreis: $RP * 3,0$
 - Alleinstehende: Wert des Bewerberkreises Stufe 2 * 50%
- Stufe 3 -> 0 Punkte
 - Bewerberkreis: größerer Vermögenswert als Bewerberkreis Stufe 2
 - Alleinstehende: größerer Vermögenswert als Alleinstehende Stufe 2

Ziffer 5 (minus 51 Punkte)

Punktabzug

Der Nachweis erfolgt im Wege der Selbstauskunft.
 Die Verwaltung behält sich eine stichprobenartige Überprüfung der Angaben vor!

- Eine Person des Bewerberkreises hat in der Vergangenheit bereits ein städtisches Baugrundstück erhalten -> **minus 51 Punkte**
- Eine Person des Bewerberkreises ist Eigentümer eines bebaubaren / baureifen Grundstücks in Vreden -> **minus 51 Punkte**

