

Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke (Einzel-/Doppelhäuser) in der Stadt Borgholzhausen

Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Richtlinien, um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren in der Stadt Borgholzhausen zu gewährleisten.

I. Allgemeines

Die Stadtverwaltung führt für ihre geplanten Wohnbaugebiete Interessentenlisten. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Listen eintragen zu lassen.

Über Neuigkeiten bezüglich der Vermarktung der Baugrundstücke werden Interessent*innen, die sich auf den Listen befinden, schriftlich informiert.

II. Zulässigkeitsvoraussetzungen

Auf ein Wohnbaugrundstück bei der Stadt Borgholzhausen kann sich jede natürliche Person bewerben.

III. Vergabeverfahren

Sobald die Stadt Borgholzhausen über vermarktungsreife Wohnbaugrundstücke verfügt, schreibt sie alle auf den bei ihr geführten Listen enthaltenen Interessent*innen an. Dabei übermittelt sie einen Fragebogen mit dem u.a. Angaben zu den unter Ziffer IV. genannten Vergabekriterien erfragt werden. Diesen senden die Bewerber*innen innerhalb einer Frist von 4 Wochen an die Stadt Borgholzhausen ausgefüllt unter Nennung ihres priorisierten Grundstückes zurück.

Anhand der unter IV. genannten Vergabekriterien werden die Bewerber*innen ermittelt, die ein Grundstück erhalten. Diese werden schriftlich über eine entsprechende Reservierung informiert, um die vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrages nötigen weiteren Schritte gemäß Ziffer V angehen zu können.

Bei Punktgleichheit zweier oder mehrerer Bewerber*innen entscheidet das Los. Die Stadt Borgholzhausen behält sich vor, anstelle von einer Losentscheidung die Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmerkmale des Bauvorhabens und soziale Aspekte zu berücksichtigen. Nachhaltigkeitsmerkmale sind bspw. die vorgesehene Dämmung, KfW-Standard, eigene Wasserrückgewinnung etc. Dies gilt sowohl bei der Auswahl der Bewerber*innen, die ein Grundstück erhalten sollen, als auch bei der Zuteilung der Grundstücke an die Bewerber*innen.

Bewerben sich zwei Parteien um ein Grundstück, um dort gemeinsam ein Doppelhaus zu errichten, wird bei der Vergabe der Bewerber mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt. Der

potentielle Doppelhauspartner muss jedoch die unter II. genannten Voraussetzungen erfüllen. Tritt nach der Zusage der/die Bewerber*in mit der höchsten Punktzahl von der Reservierung zurück, ist beim Doppelhauspartner neu zu entscheiden, ob er die Zusage auch allein bekommen könnte. Gegebenenfalls ist einem / einer neuen Bewerber*in das Grundstück anzubieten. Anfallende Vermessungskosten zur Teilung des Grundstücks tragen die Erwerber*innen.

IV. Vergabekriterien

Die Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke erfolgt unter Anwendung eines Punktesystems. Für welche Kriterien im einzelnen Punkte vergeben werden und wie viele Punkte Bewerber erreichen können, ergeht aus nachstehender Auflistung. Der Bewerbungsbogen ist so aufgebaut, dass nur eine Person pro Bewerbung ihre Daten angibt. Bei der Bewerbung von bspw. Familien, Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften tritt eine Person als Bewerber auf.

Wohnort Borgholzhausen* ¹	8 / 4 Punkte
Arbeitsort Borgholzhausen* ²	4 Punkte
Junge Familie* ³	2 Punkte
Kinder* ⁴	4 / 2 Punkte
Ehrenamtliche Tätigkeit* ⁵	2 Punkte
Energetischer Standard* ⁶	1 Punkt
Vorhandenes Wohneigentum	-5 Punkte

- *¹ Derzeitiger Wohnort Borgholzhausen seit mindestens 10 Jahren = 8 Punkte / Derzeitiger Wohnort Borgholzhausen seit mindestens 3 Jahren oder in den letzten 10 Jahren für eine Dauer von mindestens 3 Jahren in Borgholzhausen wohnhaft gewesen = 4 Punkte
- *² Arbeitsplatz in Borgholzhausen seit mindestens einem Jahr
- *³ Erwachsene Paare unter 40 Jahren, oder alleinerziehende Erwachsene unter 40 Jahren mit mindestens einem in dem Haushalt lebenden Kind
- *⁴ Die in dem Haushalt wohnen; Altersstufen 0-12 = 4 Punkte / 13-18 = 2 Punkte (eine nachgewiesene Schwangerschaft wird ebenfalls gewertet)
- *⁵ Bescheinigung über ehrenamtliche Tätigkeit seit mind. 1 Jahr ist nach Reservierung einzureichen (Mitglied eines Stadtrates, Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr, ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung)
- *⁶ Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Passivhaus

Änderungen der angegebenen Informationen während des Auswahlverfahrens bis zum Vertragsabschluss sind der Stadt Borgholzhausen mitzuteilen.

V. Verpflichtungen

1. Die Bewerber sind dazu verpflichtet, alle Angaben im Fragebogen während der weiteren Auswahl- und Vergabeschritte wahrheitsgemäß zu tätigen. Ein Verstoß hiergegen führt

bis zum Abschluss des Kaufvertrages zum Verlust der Reservierung und zu einer Neuvergabe des Grundstücks. Nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgt eine Rückabwicklung entsprechend einer aufzunehmenden Rückkauflassungsvormerkung. Für den Fall einer weitgehenden Fertigstellung des Baus ist stattdessen eine Vertragsstrafe von 40 % des Kaufpreises zu zahlen.

2. Die Bewerber*innen verpflichten sich zur ausnahmslosen Einhaltung der Vorschriften und Festsetzungen aus dem geltenden Bebauungsplan. Zur entsprechenden Validierung sind binnen 3 Monaten verbindliche Planungsentwürfe bei der Stadt Borgholzhausen einzureichen, die Gegenstand des Kaufvertrages werden. Diese umfassen insbesondere Lageplan, Ansichten und Schnitte (unter Angaben der Höhen absolut und bezogen auf NMN). Diese haben auch die Grundstücksgestaltung insbesondere an den Grundstücksgrenzen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Grundstückseinfriedungen (Hecke, Zaun, Mauer) aufzuzeigen. Ein wesentlicher Verstoß gegen diese Vorgaben und übergebenen Pläne bei der späteren Bauausführung führt zu einer im Kaufvertrag festgelegten Vertragsstrafe von bis zu 40 % des Kaufpreises.
3. Es besteht die Pflicht zum Bau und Betrieb einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage. Sollte die Dachform dafür ungeeignet sein, sind alternativ Gründächer erlaubt. Ferner besteht die Pflicht zum Bau und Betrieb einer mindestens 6 cbm großen Regenwasserzisterne, um den Wasserabfluss in die Kanalisation zu entlasten und das hier gespeicherte Brauchwasser mindestens für die Gartenbewässerung, wünschenswerterweise auch die Toilettenspülung, zu nutzen. Ein Verstoß gegen diese Vorgaben führt zu einer im Kaufvertrag festgelegten Vertragsstrafe von bis zu 40% des Kaufpreises.
4. Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 6 Monate nach der Grundstücksreservierung und 3 Monate nach Vorlage aller unter Ziffer V aufgeführten Unterlagen. Verlängerungen dieser Fristen sind nur aus besonderem Grund in Einzelfallabwägung möglich. Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb der o.g. Frist nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben.
5. Die Bebauung des Grundstückes muss spätestens drei Jahre nach dem Erwerb durch Bezugsfertigstellung des Gebäudes abgeschlossen sein. Kommt der/die Käufer*in dieser Bauverpflichtung nicht nach, ist er/sie seinerseits verpflichtet, das erworbene Grundstück auf Verlangen der Stadt Borgholzhausen auf diese zurück zu übertragen. Zur Sicherung des bedingten Rückkauflassungsanspruches der Stadt Borgholzhausen wird eine Rückkauflassungsvormerkung eingetragen.

VI. Einschränkungen zum Weiterverkauf des Grundstückes

1. Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken (Einzel-/Doppelhäuser) erfolgt grundsätzlich nur, wenn der / die Erwerber*in sich verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 8 Jahren nach Eigentumsübergang nicht weiter zu verkaufen und das auf dem erworbenen Grundstück zu errichtende Gebäude bzw. die Hauptwohnung in diesem Gebäude selbst zu beziehen und für die Dauer von 8 Jahren ab Bezugsfertigkeit auch selbst zu nutzen.

2. Der Verkauf des unbebauten aber auch des bebauten Grundstückes sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes vor Ablauf der achtjährigen Eigennutzungsverpflichtung bedarf mit Ausnahme der Errichtung einer untergeordneten Einliegerwohnung (Einliegerwohnung kleiner als 40 % der Gesamtwohn- und Nutzfläche) der Zustimmung der Stadt Borgholzhausen. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe vorgetragen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden.
3. Für den Fall, dass das Grundstück nach Bebauung innerhalb einer Frist von 8 Jahren nach Eigentumsübergang ohne Zustimmung der Stadt Borgholzhausen veräußert wird, ist der Differenzbetrag zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem Verkaufspreis des Grundstückes an die Stadt Borgholzhausen abzuführen. Beim Verkauf des bebauten Grundstückes kann zur Ermittlung des Kaufpreises für den Grund und Boden der jeweils aktuelle Bodenrichtwert oder eine Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh herangezogen werden. Wird das Wohngebäude vor Ablauf von 8 Jahren ohne Zustimmung der Stadt vermietet, ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 1,50 €/qm pro Jahr der vorzeitigen Aufgabe der Eigennutzung zu leisten.

VII. Familienförderprogramm

Die Stadt Borgholzhausen gewährt beim Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke unter der Voraussetzung, dass die Grundstückserwerber*innen das errichtete Wohnhaus selbst beziehen, einen Kinderbonus. Hierdurch verringert sich der Grundstückskaufpreis um 3,00 EUR je Quadratmeter Grundstücksfläche je Kind unter 18 Jahren, das im Haushalt der Grundstückserwerber lebt. Maßgebend sind die Anzahl und das Alter der Kinder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Der Bonus wird auch noch nachträglich gewährt für Kinder, die innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss geboren werden. Sofern für diese Kinder ebenfalls die Förderung in Anspruch genommen werden soll, hat der / die Erwerber*in dafür Sorge zu tragen, dass der Stadt als Nachweis eine Meldebescheinigung für Haushaltsangehörige vorgelegt wird.

VIII. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Die Stadt Borgholzhausen behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen nach eigenem Ermessen abweichend von den Richtlinien zu entscheiden und vorzugehen.