

Richtlinien der Stadt Bocholt zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf

Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Stand 27.09.2019, Az.: 312-De.,
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2014, Vorlage-Nr. 257/2014

I. Zweck

1. Mit der Entwicklung städtischer Wohnbaugrundstücke im sozialgerechten Bodenmanagement soll der Wohnungsbau und die Schaffung von Eigentum gefördert werden.
2. Diese Richtlinien finden Anwendung für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf und einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern entsprechend der jeweiligen Ausschreibung der Stadt Bocholt.
3. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstücks oder auf die Bestellung eines Erbbaurechtes besteht nicht.

II. Verfahren

1. Allgemeine Interessentenliste für das gesamte Stadtgebiet

Bewerbungen von Interessenten, die das 18. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, werden nicht berücksichtigt.

Volljährige Bauwillige können sich in eine „allgemeine Interessentenliste“ für das gesamte Stadtgebiet eintragen und werden schriftlich bei neuen Vermarktungen informiert. Fragen zu den Bauwünschen dienen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und sind keine Eingrenzung des Bauwunsches.

2. Einzelbewerbung um Baugebiete im Zuge der kommunalen Ausschreibung

Die Ausschreibung neuer Baugebiete erfolgt durch schriftliche Information derjenigen Interessenten, die in der „allgemeine Interessenliste“ geführt werden, sowie über die Medien und geeignete Veröffentlichungsportale.

Innerhalb einer jeweils festgelegten Frist können sich Bauwillige im ausgeschriebenen Angebot um ein städtisches Wohnbaugrundstück bewerben; eine Festlegung auf bestimmte Grundstücke ist nicht möglich. Bewerbungen, die nach dem Ende der Bewerbungsfrist eingehen, werden nachrangig behandelt. Weitere Ausschreibungen werden nicht durchgeführt.

3. Festlegung der Gesprächsreihenfolge mit den Bewerbern durch ein Kontrollgremium

Auf Grundlage der Vergabekriterien (gemäß Ziff. III. 2.) wird die Gesprächsreihenfolge für fristgerecht eingegangene Bewerbungen ermittelt und nach dem Mehraugenprinzip durch ein Kontrollgremium festgelegt.

Der Leiter des Fachbereichs Grundstücks- und Bodenwirtschaft benennt die Mitglieder des Kontrollgremiums.

4. Grundstücksauswahl durch den Bewerber aus dem vorhandenen Angebot

Ein/e Bewerber/in kann im Vermarktungsgespräch aus dem jeweils vorhandenen Angebot eine Grundstücksreservierung tätigen. Spätere Wechsel der Reservierung sind nur aus dem dann noch freien Angebot möglich.

Sofern ein zeitnahes Vermarktungsgespräch seitens des Bewerbers / der Bewerberin nicht zustande kommt und eine Reservierungsentscheidung nicht getätigt werden kann, sind Vermarktungsgespräche mit weiteren Bewerbern hinzunehmen.

Die Reservierung ist bestätigt, wenn der Bewerber / die Bewerberin innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe der Reservierung die positive Einschätzung eines Finanzierungsinstitutes zur Finanzierung des Bauvorhabens vorlegt. In besonderen Einzelfällen, insbesondere wenn die Förderzusage der Landesbank NRW eingeholt wird, kann die Frist verlängert werden.

5. Vorgaben für bestimmte Bauweisen und energetische Standards

Der Bewerber / die Bewerberin hat hinzunehmen, dass die Stadt Bocholt gestalterische und energetische Vorgaben im Rahmen des Vergabeverfahrens festlegen und vertraglich absichern kann.

III. **Allgemeine Vergabegrundsätze**

1. Stichtagsprinzip

Stichtag und Bezugszeitpunkt für die persönlichen Verhältnisse des Bewerbers / der Bewerberin ist der Bewerbungsschluss einer jeweiligen Ausschreibung. Bei möglichen Nachvermarktungen gelten die persönlichen Verhältnisse am Tag der Vergabeentscheidung.

2. Vergabekriterien (Bonus und Malus)

	Kriterium	Punkte
	minderjährige, haushaltsangehörige Kinder	plus 10 (je Kind)
	Wohneigentum: selbstgenutztes Wohnhaus im Stadtgebiet Bocholt	minus 20

3. Eintragungsdatum in die Interessentenliste

Bei punktgleichen Bewerbungen wird die Gesprächsreihenfolge nach dem Datum der Eintragung in der allgemeinen Interessentenliste gebildet.

4. Vergabe bei Hausgruppen (Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Projekte in Baufeldern)

Architektonisch und technisch zusammengehörige Baukörper sind nach den Festsetzungen von Bebauungsplänen mit einer einheitlichen Form-, Farb- und Materialwahl zu errichten. Kostengünstiges Bauen gelingt über eine enge Zusammenarbeit der beteiligten Bauherren.

Feststehende Bewerbergruppen (z.B. von Geschwistern oder Freunden) sollen nach Möglichkeiten unterstützt werden, sofern jeder einzelne Bewerber die Vergabekriterien erfüllt.

Bewerber für Grundstücke für Hausgruppen einigen sich vorvertraglich auf einen gemeinsamen Fachplaner und Bauleiter sowie eine einheitliche Form-, Farb- und Materialwahl.

5. Vergabe an „Einheimische“ aufgrund landesplanerischer Vorgaben

Die Vergabe nur an sogenannte „Einheimische“ erfolgt aufgrund von Vorgaben der Landesplanung bzw. Bezirksregierung in Ortsteilen „ohne Entwicklungsmöglichkeit“ (o.E.), wenn dort Wohnbauland für die ansässige, einheimische Bevölkerung entwickelt wurde und für diese ggf. bevorratet werden soll.

Ein/e Bewerber/in für ein Grundstück in zuvor genannten Ortsteilen hat darzulegen und nachzuweisen, dass er/sie

- seinen/ihren Hauptwohnsitz im Ortsteil melderechtlich seit 3 Jahren angezeigt hat
oder
- seit mind. 3 Jahren seine/ ihre hauptberufliche Tätigkeit dort ausübt
oder
- als frühere/r Einwohner/in und mit dem noch bestehenden Wohnsitz der Eltern einen besonderen Bezug zum Ortsteil hat.

6. Zweitvergabe

Eine Zweitvergabe ist grundsätzlich ausgeschlossen.

IV. Regelungen des Grundstückskaufvertrages

1. Käufer

Käufer ist grundsätzlich der/die Bewerber/in. Ein naher Angehöriger (z.B. Eltern/Eltern-
teil im Wege der vorweggenommenen Erbfolge) kann als Käufer auftreten, wenn der/die
Bewerber/in die Erfüllung der Eigennutzungsverpflichtung vertraglich zusichert und alle
Beteiligten für Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag gesamtschuldnerisch eintreten

2. Bauverpflichtung

Der/die Bewerber/in verpflichtet sich zur Errichtung eines Wohnhauses innerhalb von 2
Jahren ab Vertragsabschluss. Mit den Bauarbeiten ist nach 1 Jahr zu beginnen. Die Er-
richtung einer zusätzlichen Einliegerwohnung (abgeschlossene zweite Wohneinheit, z.B.
als familiäre Nutzungsreserve) ist zulässig.

3. Eigennutzungsverpflichtung

Der/die Bewerber/in verpflichtet sich für eine Dauer von 5 Jahren ab Vertragsabschluss
zur Eigennutzung des errichteten Gebäudes, bei Vergabe an Einheimische für die Dauer
von 10 Jahren ab Vertragsabschluss.

4. Rechtsfolgen von Vertragsverstößen

Verstöße gegen vertraglich vereinbarte Verpflichtungen können mit Nachzahlungen und
Vertragsstrafen abgesichert werden. Eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der
Stadt Bocholt wird grundsätzlich grundbuchlich gesichert.

V. Einzelentscheidungen

Die Stadtverordnetenversammlung behält sich vor, über die Vergabe bzw. Nichtvergabe
von Grundstücken im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Gründe
dieser Art liegen insbesondere vor, wenn die Anwendung der Vergaberichtlinien für den
Bewerber eine soziale Härte darstellen würde, die Vergabe eines Grundstücks im be-
sonderen städtischen Interesse liegt oder diesem erheblich widersprechen würde.