

# **Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf -Grundstücksvergaberichtlinie-**

Der Rat der Stadt Voerde hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 die Richtlinien zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke in der folgenden Fassung beschlossen:

## **1. Grundlagen**

Die Stadt Voerde betreibt aktive Wohnungsbaupolitik in Verbindung mit einem sozial-gerechten Bodenmanagement, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen:

- Voerde als attraktiven Lebensstandort erhalten und Menschen aus und außerhalb von Voerde eine Perspektive als dauerhaften Lebensmittelpunkt bieten.
- Dem demographischen Trend der Überalterung durch attraktive Angebote für Familien entgegenwirken.
- Die Zersiedelung der Landschaft vermeiden und den Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen so weit wie möglich verhindern (u.a. gem. den Vorgaben der Landesplanung).

Diese Richtlinien finden Anwendung für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern entsprechend der jeweiligen Ausschreibung der Stadt Voerde.

Für die Bereitstellung von Eigenheimen entwickelt die Stadt Voerde nach den Vorgaben des Handlungskonzeptes Wohnen neue Bauflächen auf städtischen Eigentumsflächen. Breiten Kreisen der Voerder Bevölkerung sowie Interessenten, die nicht in Voerde leben, soll damit die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu schaffen und qualitativ in Voerde zu wohnen.

## **2. Vergabeverfahren**

### **2.1 Allgemeine Interessentenliste für das gesamte Stadtgebiet**

Volljährige, bauwillige Interessenten sowohl aus Voerde als auch von außerhalb können sich in eine Interessentenliste der Stadt eintragen lassen. Diese Liste dient der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sowie als Grundlage für eine bedarfsgerechte, stadtteilbezogene Entwicklung von Wohnbauflächen im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten. Es werden nur Interessenbekundungen von Bewerbern/innen berücksichtigt, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.

### **2.2 Einzelbewerbung um Bauflächen im Zuge der kommunalen Ausschreibung**

Die Ausschreibung von städtischen Bauflächen erfolgt durch gezielte schriftliche bzw. Mailinformation derjenigen Interessenten, die in der Allgemeinen Interessentenliste vorgemerkt sind. Daneben wird über die städtische Homepage sowie bei Bedarf über geeignete Veröffentlichungsportale darauf hingewiesen.

Ausgeschlossen werden

- Bewerber/innen, die in den vergangenen 10 Jahren bereits ein städtisches Grundstück für Wohnzwecke erworben haben, sofern nicht vergrößerte Familienstrukturen einen Bedarf an größeren Wohnraum rechtfertigen.
- Bauträger / Investoren sowie private Bewerber/innen, die keine Eigennutzung beabsichtigen.
- Bewerber/innen, deren Familienangehörige in gerader Linie bereits ein bebaubares Grundstück in Voerde besitzen, solange dies nicht für andere Familienangehörige verwendet wird.

### **2.3 Grundstücksauswahl durch den Bewerber / die Bewerberin aus dem vorhandenen Angebot**

Innerhalb einer jeweils festzulegenden Frist können sich dann Bauwillige im ausgeschriebenen Angebot um ein städtisches Wohnbaugrundstück bewerben. Eine Festlegung auf bestimmte Grundstücke ist dabei nicht möglich. Es können aber bevorzugte Bauplätze in einer Rangfolge angegeben werden, die bei Einzelnennung berücksichtigt werden.

Sofern die Interessenten nach konkreter Prüfung des aktuellen Grundstücksangebotes sich für ein Grundstück ausdrücklich bewerben, erfolgt eine Entscheidung über die Vergabe. Insgesamt erfolgt die Zuteilung anhand der Reihenfolge des jeweiligen Punktwertes aufgrund den gemäß Nr. 3 definierten Bewertungskriterien. Es werden nach den nachfolgenden Kriterien Punkte vergeben. Damit wird gleichzeitig die Gesprächsreihenfolge für die jeweiligen konkreten Verhandlungen festgelegt. Die Baugrundstücke werden vom Grundsatz her an die Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Sofern ein zeitnahes Vermarktungsgespräch seitens des Bewerbers / der Bewerberin nicht zustande kommt oder eine Reservierungsentscheidung nicht getätigt werden kann, sind Vermarktungsgespräche mit den in der Rangfolge dahinter liegenden Bewerbern/innen zu führen.

Ein Rechtsanspruch auf Vergabe nach den vorstehenden Regelungen ist ausdrücklich ausgeschlossen und kann gegenüber der Stadt Voerde nicht geltend gemacht werden.

### **2.4 Vorgaben für bestimmte Bauweisen und energetische Standards**

Der Bewerber / die Bewerberin verpflichtet sich vertraglich, besondere gestalterische oder energetische Vorgaben, die über die möglichen Festlegungen im jeweiligen Bebauungsplan hinaus gehen und im Vergabeverfahren explizit festgelegt sind, umzusetzen.

### 3. Vergabegrundsätze / Bewertungskriterien

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

#### A) Wohnverhältnisse:

- kein Eigentum vorhanden; derzeit Miete 10 Punkte
- vorhandene Wohnverhältnisse reichen zur Deckung des objektiv bestehenden Bedarfes nicht mehr aus; Begründung erforderlich 5 Punkte

#### B) Familienstand / Haushaltssituation:

- eheähnliche Gemeinschaften, Verheiratete, Alleinerziehende 10 Punkte
- nicht volljähriges Kind sowie bei nachgewiesener Schwangerschaft sowie bei pflegebedürftigen Kindern (unabh. vom Alter) je 10 Punkte
- je Kind nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt leben je 5 Punkte

#### C) Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen:

- für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne der Schwerbehindertenrechts des SGB XII), sofern die derzeitigen Wohnverhältnisse den individuellen Anforderungen nicht gerecht werden 10 Punkte

#### D) Mehrgenerationenhaushalt

- für zugesichertem Bezug des Wohnhauses mit 3 Generationen in grader Linie (Großeltern – Eltern – Kinder) 5 Punkte

#### E) Ehrenamt :

- Freiwillige Tätigkeiten in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche und Politik seit mehr als 3 Jahren im Stadtgebiet Voerde bzw. mit unmittelbarer Wirkung auf die Voerder Bürgerinnen und Bürger sowie freiwillige Tätigkeiten in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs- und Rettungsdienste seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Std./Jahr (Nachweis durch Bescheinigung der Organisation) 10 Punkte

#### F) Sonstige Kriterien:

- Personen, deren Hauptwohnsitz melderechtlich seit mind. 4 Jahren ununterbrochen in der Stadt Voerde liegt für jedes weitere Jahr (max. 10 Punkte) 4 Punkte je 1 Punkt
- Personen, die nicht mehr oder keine 4 Jahre in der Stadt Voerde leben, jedoch früher dort mindestens

- |  |             |
|--|-------------|
| 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz melderechtlich hatten           | 4 Punkte    |
| - für die ersten 10 Jahre                                    | je 1 Punkt  |
| - für jedes weitere Jahr (max. 10 Punkte)                    |             |
| - Personen, die ihren Hauptberuf in der Stadt Voerde ausüben | je 5 Punkte |

#### G) Ortsteilbezogene Grundstücksvergabe

Bei der Vergabe städtischer Baugrundstücke in den Voerder 11 Ortsteilen wird ein Anteil von 50 % dieser Wohnbaugrundstücke vorrangig an Bewerbungen vergeben, die in diesem Ortsteil ihren Hauptwohnsitz haben. Innerhalb dieser Gruppe werden die Vergabegrundsätze A) bis F) angewendet.

Hinweis:

- Zur Punktevergabe bei den Punkten E und F werden jeweils nur der Antragsteller sowie Partner (Ehe/eheähnliche Gemeinschaft berücksichtigt und nicht weitere Familien- oder Haushaltsmitglieder)

## 4. Einzelfallentscheidung

In begründeten Fällen, die in besonderem städtischen Interesse liegen und die im Einzelfall zu dokumentieren sind, wird der Bürgermeister ermächtigt, über die Vergabe bzw. Nichtvergabe von Grundstücken nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Hierüber hat er sich im Vorfeld mit dem Ältestenrat ins Benehmen zu setzen.

## 5. Vertragsregelungen

### 5.1 Fertigstellung des Wohnbauvorhabens

In einer Frist von spätestens 3 Jahren nach der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages ist das Wohnhaus bezugsfertig herzustellen. Eine Rückauflassung (Rückübertragung) im Falle der Nichtbefolgung wird zugunsten der Stadt im Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

Der Nachweis der Fertigstellungsanzeige nach § 67 der Bauordnung NRW bzw. der Nachweis der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung des Bauvorhabens ist auf Anfrage vorzulegen.

### 5.2 Eigenbezug des Wohnhauses

Das fertiggestellte Wohnhaus ist durch den/die Erwerber mit einer Frist von 8 Jahren nach Fertigstellung selber zu bewohnen. Ein zeitlich begrenzter Wohnhausbezug durch Familienangehörige im Sinne des § 8 des II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) kann im Einzelfall zugelassen werden. Die besonderen Gründe hierfür sind nachzuweisen.

Sofern das Wohnhaus nicht durch den/die Erwerber bezogen oder keine Ausnahmegenehmigung erteilt ist (unzulässige Fremdnutzung), sind Erwerber verpflichtet, eine Entschädigungsleistung in Höhe von 50 % des für den Wohnhausbereich geltenden Mietspiegels der Stadt Voerde monatlich an die Stadt Voerde zu entrichten.

### **5.3 Nachzahlung bei Veräußerung des Wohnhausgrundstückes**

Im Falle einer Grundstücksveräußerung durch den/die Erwerber in einer Frist von 8 Jahren nach dem Bezug ist im Falle eines gestiegenen Bodenwertes gemäß aktueller Bodenrichtwertkarte im Vergleich zum ursprünglich an die Stadt entrichteten Grundstückskaufpreises der Differenzbetrag an die Stadt zu entrichten.

### **5.4 Vorkaufsrecht**

Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Voerde ist im Grundbuch zu sichern. Dieses Vorkaufsrecht kann dann gelöscht werden, wenn die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen (Fertigstellung des Wohnhauses und Eigenbezug) erfüllt sind.

## **6. Einliegerwohnnutzung**

Soweit die Einrichtung einer Einliegerwohnung baurechtlich zulässig ist, gilt folgendes:

Einliegerwohnungen dürfen ausschließlich für Familienangehörige eingerichtet und durch diese bezogen werden. Es findet keine Anrechnung denkbarer Mieteinnahmen statt. Die Einrichtung einer Einliegerwohnung ist vor Baubeginn anzuzeigen.

Nach einer eventuellen Beendigung der familienbezogenen Wohnnutzung steht die Einliegerwohnung uneingeschränkt dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung, sofern anhand der Einzelumstände (z. B. Wohnnutzungsdauer des Familienangehörigen) die Einrichtung der Wohnung objektiv für diesen Zweck beabsichtigt war.

Ansonsten kann im Falle einer Fremdwohnnutzung ein Anteil von bis zu 20 % der anzunehmenden Mieteinnahmen, berechnet nach dem aktuellen Mietspiegel, monatlich angefordert werden.

## Anhang:

### Definitionen

Als **Einliegerwohnung** wird eine zusätzliche Wohnung in einem [Eigenheim](#) bezeichnet, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Dies definierte das von 1956 bis 2001 in Deutschland geltende *Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (Zweites Wohnungsbaugesetz, II. WoBauG)* in § 11.<sup>[1]</sup>

Aus der Funktion als untergeordnete Wohnung ergibt sich, dass die Einliegerwohnung keinen direkt nutzbaren Wohnungszugang vom Freien aus hat, denn sonst wäre sie als zweite Wohnung im Wohnhaus anzusehen. Deshalb kann der Zugang zur Einliegerwohnung zum Beispiel von einem gemeinsamen Windfang aus oder über das Treppenhaus der Hauptwohnung erfolgen, weshalb sie grundsätzlich auch im Keller- oder Dachgeschoss möglich ist.

### Familienangehörige im Sinne § 8 II Wohnungsbaugesetz

- (1) Zur Familie rechnen die Angehörigen, die zum Familienhaushalt gehören oder alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens, insbesondere zur Zusammenführung der Familie, in den Familienhaushalt aufgenommen werden sollen.
- (2) Als Angehörige im Sinne dieses Gesetzes gelten folgende Personen:
  - a) der Ehegatte,
  - b) Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
  - c) Schwägerte in gerader Linie sowie Schwägerte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie sowie
  - d) Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.