

Vergaberichtlinie der Gemeinde Wallenhorst für Wohnbauland

1. Grundsätzliches

- 1.1. Veräußerung von Wohnbaugrundstücken durch die Gemeinde Wallenhorst ist eine freiwillige Leistung, es entstehen keine Rechtsansprüche.
- 1.2. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dem Baulandbedarf im Allgemeinen und der Baulandnachfrage insbesondere durch die Einwohner der Gemeinde zu entsprechen. Zielsetzung ist, dass Bauland nachfragegerecht bereitgestellt wird und zwar zu finanziellen Konditionen, die es den Nachfragenden ermöglichen, zeitnah ein Eigenheim errichten zu können.
- 1.3. Die Richtlinie gilt für die Vergabe gemeindlicher Grundstücke und Grundstücke Dritter, soweit die Gemeinde mit den Dritten das Vergaberecht vereinbart hat.
- 1.4. Die Richtlinie geht davon aus, dass auch künftig Bauland auf dem freien Markt erhältlich sein wird und die Richtlinie nicht die Vergabe in einer „Monopolsituation“ regelt.
- 1.5. Die Gemeinde Wallenhorst kann Wohnbaugrundstücke auch in einem gesonderten Verfahren, ohne die Einhaltung dieser Vergaberichtlinie, am Markt anbieten (z. B. Ausschreibung von Einzelgrundstücken, Grundstücke für Mehrfamilienhäuser [Mietwohnungen]).

2. Kernziele

Die gemeindliche Grundstücksvergabe soll den Bedarf von Bewerbenden abdecken, die noch nicht über bebauten bzw. bebaubaren Grundbesitz verfügen. Ausnahmen sind möglich,

- a) u.a. wenn die vorhandene Immobilie keinen familiengerechten Wohnraum bietet;
- b) Bedarf für eine behindertengerechte Wohnung besteht;
- c) Bedarf für eine seniorengerechte Wohnung besteht;
- d) damit das Ziel erreicht werden kann, dass vorhandener familiengerechter Wohnraum für die jüngere Generation bereitgestellt werden kann;

Sofern eine Ausnahme für eine Bewerbung begründet werden kann, nimmt diese trotz bestehendem Grundbesitz am Vergabeverfahren teil. Der Ausnahmetatbestand ist nachzuweisen.

3. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück in der Gemeinde Wallenhorst sind schriftlich abzugeben. Dazu kann u.a. das Online-Formular genutzt werden, welches auf der Internetseite der Gemeinde Wallenhorst (www.wallenhorst.de) zur Verfügung gestellt wird, sobald das Bewerbungsverfahren gestartet ist.

Mit Abgabe des Bewerbungsformulars bestätigen die Bewerbenden die Richtigkeit und Vollständigkeit Ihrer Angaben. Erforderliche Nachweise sind entweder zeitgleich mit der Bewerbung oder spätestens bis zum Ende der Bewerbungsphase einzureichen.

Bei Zuwiderhandlung werden betroffene Bewerbungen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Ebenfalls werden Personen ausgeschlossen die in vorherigen Verfahren gegen diese Vergaberichtlinie oder gegen eine ihrer Vorläufer nachweislich verstoßen haben. Insbesondere gilt dies für unrichtige oder unvollständige Angaben oder bei Verstoß gegen die Veräußerungspflicht.

Sollten nach Zuteilung der Baugrundstücke bei Erwerbenden falsche oder unvollständige Angaben festgestellt werden, behält sich die Gemeinde Wallenhorst vor, das Baugrundstück neu zu verteilen.

Der Gemeinde Wallenhorst sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen (Erwerbende).

Erwerbende können sich immer nur für ein Baugrundstück in einem Baugebiet bewerben. Mehrere parallel laufende Bewerbungen werden zusammengefasst und nur einmal im Vergabeverfahren berücksichtigt (z.B. bei einzelnen Bewerbungen der Erwerbenden).

4. Berücksichtigter Personenkreis

Grundsätzlich kann sich jede Person, sofern diese das 18. Lebensjahr überschritten hat, um ein Baugrundstück in der Gemeinde Wallenhorst bewerben.

Bewerbungen von Personen, die bereits über Wohneigentum verfügen oder bereits ein Baugrundstück in der Gemeinde Wallenhorst erworben haben werden grundsätzlich bei dem Auswahlverfahren nicht berücksichtigt (Ausnahmen s. Nr. 2). Dieser Ausschluss gilt auch dann, wenn diese Person nicht selber erwirbt, aber mit dem Erwerbenden zusammen in das geplante Wohnhaus einziehen möchte.

Bei Vergabe an Bewerbende mit bebautem oder bebaubarem Grundbesitz ist die Altimmoblie grundsätzlich zu veräußern. Der Grundstückskaufvertrag ist mit einer Regelung zur Veräußerungspflicht der Altimmoblie zu versehen, bei der die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des neuen Gebäudes erfolgen soll. Bei Nichterfüllung der Veräußerungspflicht ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis zu leisten. Der Nachzahlungsbetrag wird im

Grundstückskaufvertrag verankert und entspricht dem Kaufpreis des Grundstücks.

Bei Bewerbungen gemäß 2 c) verpflichten sich die Bewerbenden gegenüber der Gemeinde Wallenhorst, die sich in Wallenhorst befindliche Altimmobilie vorrangig für Baulandbewerbende zur Verfügung zu stellen, die bei Vergabe im jeweiligen Baugebiet nicht mehr berücksichtigt werden konnten.

Bei Bewerbenden gemäß 2 d) verbleibt in der Regel die Altimmobilie in der Familie der Erwerbenden. Die Verfügbarkeit der Immobilie für die jüngere Generation in der Familie muss rechtlich gesichert und gegenüber der Gemeinde nachgewiesen werden.

5. Vergabeverfahren

Um allen Bewerbenden die Möglichkeit auf ein Baugrundstück in Wallenhorst zu geben, werden drei unterschiedliche Kategorien eingeführt, die erreicht werden können. Zur Einordnung der eingegangenen Bewerbungen dient ein Punktesystem (s. Punkt 5.2). Diese Regelung soll sicherstellen, dass alle Bewerbungen in dem Vergabeverfahren mit einbezogen werden.

5.1. Vergabeschlüssel

Der Vergabeschlüssel gibt an, wie viele Baugrundstücke jede Kategorie erhält. Die zur Aufteilung der Grundstücke genannten prozentualen Werte, wurden durch Auswertung alter Bewerbungsverfahren ermittelt.

Kategorien	Aufteilungsschlüssel
Kategorie 1	40%
Kategorie 2	40 %
Kategorie 3	20 %

Sollten bei Berechnung der Baugrundstücke je Kategorie Dezimalstellen auftreten, erhält jede Kategorie zunächst entsprechend der vollen Zahlen Baugrundstücke. Die übrigen Baugrundstücke werden dann entsprechend der Dezimalstellen verteilt, beginnend mit der höchsten Nachkommastelle.

Sollten Kategorie 1 und 2 die höchsten Nachkommastellen bilden, erhält immer Kategorie 1 als erstes das Baugrundstück.

Beispielrechnung:

Die Gemeinde Wallenhorst schafft ein Baugebiet mit 36 Grundstücken.

Kategorie 1: $36 \times 40 \% = 14,4$ Baugrundstücke = 15 Baugrundstücke
Kategorie 2: $36 \times 40 \% = 14,4$ Baugrundstücke = 14 Baugrundstücke
Kategorie 3: $36 \times 20 \% = 7,2$ Baugrundstücke = 7 Baugrundstücke

Sofern einer Kategorie mehr Baugrundstücke zugeteilt wurden, als dieser im späteren Verfahren Bewerbungen zugeordnet werden können, werden die

übrigen Baugrundstücke im Verhältnis des Vergabeschlüssels an die anderen Kategorien verteilt. Übrige Baugrundstücke der Kategorie 1 werden z.B. im Verhältnis 4/6 auf Kategorie 2 und 2/6 auf Kategorie 3 verteilt. Kategorie 2 verteilt sich gleich. Die übrigen Grundstücke der Kategorie 3 werden jeweils im Verhältnis von 4/8 an Kategorie 1 und Kategorie 2 verteilt. Bei Rundungsergebnissen erhält die Kategorie mit der höheren Nachkommastelle das Baugrundstück.

5.2. Punktesystem

Die Einstufung der Bewerbenden in eine der drei Kategorien erfolgt anhand eines Punktesystems.

Zuordnung	Punktzahl
Kategorie 1	6+
Kategorie 2	3-5
Kategorie 3	0-2

5.2.1. Familienverhältnisse und Kinder

Kriterium	Punkt(e)
Die Bewerbenden sind verheiratet oder leben in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.	1
Die Bewerbenden haben Kinder bis zum 18. Lebensjahr, die dauerhaft im Haushalt der Bewerbenden leben. Eine bestehende Schwangerschaft zählt ab der 12. Schwangerschaftswoche.	
Ein Kind	1
Zwei Kinder	2
Drei Kinder	3
Mindestens 4 Kinder	5

5.2.2. Vorliegen sozialer & persönlicher Härtefälle

Kriterium	Punkt(e)
Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige mit Pflegegrad.	
Bis Pflegegrad 2	1
Pflegegrad 3	2
Mindestens Pflegegrad 4	3
Oder	
Im Haushalt lebende behinderte Angehörige. Punkte werden ab einem Behinderungsgrad von 50% vergeben.	

Grad der Behinderung 50 %	1
Grad der Behinderung 75 %	2
Grad der Behinderung 100 %	3
Entsprechende Nachweise sind bei Bewerbung einzureichen.	

5.2.3. Soziale Bindung an die Gemeinde Wallenhorst

Kriterium	Punkt(e)
Die sich bewerbenden Personen sind in der Gemeinde Wallenhorst wohnhaft oder waren in der Vergangenheit bereits für mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Wallenhorst wohnhaft.	2
Die dauerhafte Arbeitsstelle (mindestens drei Jahre) liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Wallenhorst.	2
Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden sowie bei freiberuflich arbeitenden Personen muss das Gewerbe oder die Betriebsstätte in Wallenhorst liegen.	2

5.2.4. Besonderes Engagement

Kriterium	Punkt(e)
Für ein langjähriges Ehrenamt (mindestens 3 Jahre) innerhalb eines Wallenhorster Vereins, gemeinnütziger Organisation oder Kirche sowie besondere ehrenamtliche Verdienste für die Gemeinde Wallenhorst. <u>Die bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.</u> Das ausgeübte Ehrenamt ist nachzuweisen.	2

5.2.5. Ausnahmetatbestände nach Nr. 2 dieser Vergaberichtlinie (nur bei vorhandenem Grundbesitz)

Kriterium	Punkt(e)
Bedarf an seniorengerechter Wohnung und Veräußerung der Wallenhorster Altimmoblie oder um der jüngeren Generation familiengerechten Wohnraum bereitzustellen	2
	2

5.3. Losverfahren & Nachrückende

Sollten mehr Bewerbungen vorliegen, als Baugrundstücke in einer Kategorie zur Verfügung stehen, wird in dieser Kategorie ein Losverfahren durchgeführt. Somit können bis zu drei Losverfahren durchgeführt werden (je Kategorie ein Losverfahren). Je Kategorie findet ein eigenständiges Losverfahren statt. Nicht berücksichtigte Bewerbungen einer Kategorie nehmen an keinen anderen Losverfahren der anderen Kategorien teil. Das oder die Losverfahren werden durch die Gemeindeverwaltung durchgeführt.

Wenn es in einer Kategorie zu einem Losverfahren kommen sollte, werden alle Bewerbungen dieser Kategorie in einen Lostopf gegeben. Darauf folgend werden entsprechend der erhaltenen Baugrundstücke der Kategorie die Lose gezogen bis die Anzahl der Baugrundstücke erreicht ist. Diese Lose erhalten ein Baugrundstück. Danach werden die restlichen Lose weitergezogen. Diese bilden dann entsprechend der gezogenen Reihenfolge die Nachrückendenliste in der jeweiligen Kategorie.

6. Auflagen in den Grundstückskaufverträgen

6.1. Bauverpflichtung

Bei Kauf verpflichten sich die Kaufenden auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von zwei Jahren mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von drei Jahren nach Vertragsschluss dieses bezugsfertig zu errichten.

6.2. Verpflichtung zur Eigennutzung

Mit dem Erwerb eines Baugrundstückes zur Eigennutzung geht die Verpflichtung einher, das zu errichtende Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens fünf Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten.

6.3. Rückkaufassungsvormerkung

Für den Fall, dass die Kaufenden den Verpflichtungen aus Punkt 6.1 und 6.2 nicht nachkommen, ist die Gemeinde Wallenhorst berechtigt, die Rückkaufassung des Grundstückes auf sich selbst zu veranlassen. Diese Rückkaufassungsvormerkung wird grundbuchrechtlich gesichert.

6.4. Sonstige vertragliche Regelung

Baugebietsbezogen können weitere vertragliche Regelungen erforderlich werden. Diese Regelungen würden gemeinsam mit den Erwerbenden in Vorgesprächen erörtert.

7. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wallenhorst kann in begründeten Ausnahmefällen abweichend der Vergaberichtlinie entscheiden.

Die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde Wallenhorst.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Wallenhorst nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Gemeinde ergibt.

Die vorstehende Richtlinie wurde am 24.09.2019 vom Rat der Gemeinde Wallenhorst beschlossen.

Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken durch die Gemeinde Wallenhorst vom 18.10.2012 außer Kraft.

Wallenhorst, den 25.09.2019

Gemeinde Wallenhorst

(Siegel)

gez. O. Steinkamp
Bürgermeister