

# **Richtlinien für die Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken**

Durch den Beschluss des Rates der Stadt Wesel vom 15.12.2020 gelten für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken die folgenden Richtlinien:

## **1. Antragsverfahren**

**1.1** Interessenten für den Erwerb eines Baugrundstückes werden nach einem schriftlichen Antrag für 2 Jahre in der Interessentenliste geführt. Nach Ablauf dieser Frist kann nach Aufforderung durch die Stadt Wesel innerhalb eines Monats schriftlich das weitere Interesse angezeigt werden, da sonst die Daten gelöscht werden.

**1.2** Interessenten, die sich nicht auf ein angebotenes Baugrundstück bewerben, bzw. bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden, bleiben bis zum Ablauf der 2-Jahres-Frist gelistet.

**1.3** Bewerberinnen und Bewerber, die nach Durchführung eines Vergabeverfahrens ein Baugrundstück erworben oder den Erwerb eines Baugrundstücks nach Beschlussfassung abgelehnt haben, fallen grundsätzlich aus der Interessentenliste heraus.

## **2. Antragsberechtigter Personenkreis / Antragsvoraussetzungen**

Grundsätzlich kann sich jedermann um die Zuteilung eines Baugrundstückes bei der Stadt Wesel bewerben.

**2.1** Bewerbungen bleiben unberücksichtigt, wenn der Antragsteller oder eine zum Haushalt gehörende Person Eigentümer eines Grundstücks ist, das mit einem Haus bebaut ist oder bebaut werden kann und dadurch der angemessene Wohnbedarf abgedeckt ist oder sich abdecken lässt (Grundsatz: eigenes Zimmer für jedes Kind).

Dies gilt auch für Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser.

**2.2** Ausnahmen können zugelassen werden, sofern durch die künftige Wohnfläche die bisherige deutlich unterschritten werden soll, bzw. die Bewerberin oder der Bewerber aus gesundheitlichen oder Altersgründen barrierefrei neu bauen will oder es keinen weiteren Interessenten für den Bauplatz gibt.

**2.3** Bewerberinnen und Bewerber, die in der Vergangenheit bereits ein städt. Baugrundstück erhalten haben, können bei einer Grundstücksvergabe allenfalls nachrangig und bei Vorliegen der in Ziff. 2.2 genannten Voraussetzungen berücksichtigt werden.

## **3. Vergabegrundsätze**

Das Bewerbungsverfahren für ein konkretes Baugrundstück wird aufgrund einer schriftlichen Bewerbung eingeleitet.

Für die Bewerberinnen und Bewerber werden gemäß den nachfolgenden Kriterien Punkte vergeben. Die Baugrundstücke werden grundsätzlich jeweils an die Bewerberin oder den Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben.

Bei Punktegleichheit erhält die Bewerberin oder der Bewerber den Zuschlag, der am längsten in der Interessentenliste eingetragen ist. Sind die Bewerber zeitgleich eingetragen worden, entscheidet das Los.

Bewerberinnen und Bewerber, die bereits über Wohneigentum verfügen, das den angemessenen Wohnbedarf abdeckt (s. Pkt. 2.1), bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.

**Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:**

**3.1 Wohnverhältnisse**

- |       |  |                  |
|-------|--|------------------|
| 3.1.1 | kein Eigentum vorhanden  | <u>10</u> Punkte |
| 3.1.2 | vorhandenes Wohneigentum wird der Lebenssituation nicht mehr gerecht (z. B. wegen Behinderung, kein eigenes Zimmer für jedes Kind) | <u>5</u> Punkte  |

**3.2 Lebensalter**

- |       |  |                 |
|-------|--|-----------------|
| 3.2.1 | Bewerberinnen oder Bewerber, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben | <u>5</u> Punkte |
|-------|--|-----------------|

**3.3 familiäre Situation**

- |       |                       |                  |
|-------|-----------------------|------------------|
| 3.3.1 | in Lebensgemeinschaft | <u>10</u> Punkte |
| 3.3.2 | alleinerziehend       | <u>10</u> Punkte |
| 3.3.3 | alleinstehend         | <u>5</u> Punkte  |

**3.4 Kinder, soweit sie im künftigen Haushalt der Bewerberinnen und Bewerber leben**

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 3.4.1 | bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres und bei einer nachgewiesenen Schwangerschaft | je Kind <u>15</u> Punkte |
| 3.4.2 | vom 7. bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres                                      | je Kind <u>10</u> Punkte |
| 3.4.3 | vom 11. bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres                                     | je Kind <u>5</u> Punkte  |

**3.5 Sonstiges**

- |       |  |                 |
|-------|--|-----------------|
| 3.5.1 | Landesmittelberechtigung gem. §§ 13 u. 14 WFNG   | <u>5</u> Punkte |
| 3.5.2 | Behinderung ab einem GdB von 50 % bzw. Pflege einer Person im Haushalt mit Pflegestufe | <u>5</u> Punkte |
| 3.5.3 | Arbeitsplatz in der Stadt Wesel bzw. Wechsel beabsichtigt, je Bewerberin oder Bewerber | <u>5</u> Punkte |

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Auswahlkriterien ist der Zeitpunkt der Bewerbung.

Während eines laufenden Vergabeverfahrens eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

#### **4. Abweichende Vergabe**

Bei Vorliegen besonderer Gründe kann abweichend von den genannten Kriterien über die Vergabe von Baugrundstücken entschieden werden. Gründe dieser Art liegen insbesondere dann vor, wenn die Vergabe eines Baugrundstücks im besonderen städtischen Interesse ist.

Planungsbetroffene, die ein bebauten Grundstück zur Realisierung städtebaulicher Maßnahmen abgeben müssen, sollen bevorzugt berücksichtigt werden.

Ein Rechtsanspruch auf Vergabe nach dem vorstehenden Punktesystem ist insoweit ausdrücklich ausgeschlossen und kann gegenüber der Stadt Wesel nicht geltend gemacht werden.

#### **5. Vorbehalt einer Vertragsstrafe**

Haben vorsätzlich falsche Angaben der Bewerberin oder des Bewerbers zu der Vergabe eines Baugrundstücks geführt, ist an die Stadt Wesel eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Kaufpreises zu zahlen.

Die Stadt Wesel behält sich vor, sofern die Bewerberin oder der Bewerber noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen hat, die Rückabwicklung des Kaufvertrages zu verlangen.

#### **6. Prüfung der Finanzierbarkeit von Bauvorhaben**

Die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse sind offenzulegen und nachzuweisen. Die Bewerberin oder der Bewerber hat durch Eigenmittel und/oder eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts darzulegen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben (Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Baumaßnahme) fristgerecht finanziert werden kann.

#### **7. Grundstücksvergabe**

Sofern die in der Zuständigkeitsordnung festgelegte Wertgrenze in Höhe von derzeit € 50.000,00 überschritten ist, erfolgt die Beratung über die Vergabe der Baugrundstücke an die Bewerberin oder Bewerber in nichtöffentlicher Sitzung im Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss bzw. im Rat der Stadt Wesel.

Die Verwaltung legt die Bewerbungen grundstücksbezogen zur Entscheidung vor. Das jeweils zuständige Gremium entscheidet insgesamt über die jeweilige Liste.

Sollte sich eine Bewerberin oder ein Bewerber nach dem Vergabebeschluss für ein anderes freies Baugrundstück entscheiden, gilt der Zuschlagsbeschluss auch für dieses Baugrundstück, sofern keine andere Bewerbung vorliegt.

#### **8. Reservierung des Grundstücks**

**8.1** Der Bewerberin oder dem Bewerber steht nach dem Vergabebeschluss das Baugrundstück vier Wochen zur Verfügung. Diese Zeit kann für Vorgespräche mit Architekten und Bauunternehmen genutzt werden. In diesem Zeitraum ist das Baugrundstück kostenfrei für den Erwerber reserviert. Innerhalb dieser Frist kann die Grundstücksreservierung ggf. noch storniert werden.

**8.2** Werden jedoch mehr als vier Wochen Zeit gefordert, ist ein kostenpflichtiger **Reservierungsvertrag** über maximal zwei weitere Monate abzuschließen. Das zu entrichtende Reservierungsentgelt beträgt jährlich 5 % des Kaufpreises und wird monatlich festgesetzt.

(Beispiel: Bei einem 400 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück mit einem Kaufpreis von € 180,00/m<sup>2</sup>, also gesamt € 72.000,00, sind monatlich € 300,00 zu zahlen.)

**8.3** Bei Abschluss des Kaufvertrages wird dieses Entgelt auf den Kaufpreis angerechnet. Sofern und solange keine andere Bewerbung für dieses Baugrundstück vorliegt, kann der Bewerberin oder dem Bewerber die Möglichkeit gegeben werden, die Frist jeweils um einen weiteren Monat entgeltlich zu verlängern.

Wenn innerhalb der Reservierungsfrist eine weitere Bewerbung eingeht, wird die ursprünglich erfolgreiche Bewerberin oder der Bewerber nach Ablauf der Reservierungsfrist kontaktiert. Wenn der Hinderungsgrund zum Abschluss des Kaufvertrages noch besteht, wird die Reservierung aufgehoben. Das bereits entrichtete Reservierungsentgelt verfällt und das Baugrundstück wird der weiteren Bewerberin oder dem Bewerber angeboten.

## **9. Bau- und Nutzungsverpflichtung**

**9.1** Die Erwerber sind verpflichtet, die Bebauung innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss durchzuführen und den gekauften Grundbesitz innerhalb dieser Frist selbst zu beziehen. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtungen ist die Stadt Wesel berechtigt, die lastenfreie Rückübertragung zum vereinbarten Kaufpreis auf sich oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu verlangen.

Für den Fall, dass das Wohnhaus nach Fertigstellung von den Erwerbern nicht selber bezogen wird, ist eine Vertragsstrafe i. H. v. 20 % des Kaufpreises an die Stadt zu entrichten.

**9.2** Eine Veräußerung eines Kaufgrundstückes innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Vertragsabschluss ist nur mit Zustimmung der Stadt Wesel zulässig. Die Käufer verpflichten sich, eine beabsichtigte Veräußerung innerhalb des genannten Zeitraumes der Stadt schriftlich anzuzeigen.

9.2.1 Wird das Grundstück nach Abstimmung mit der Stadt Wesel weiter veräußert, ist ein ggf. gewährter Familienrabatt zu erstatten und **ein Aufgeld in Höhe von 15 % des Kaufpreises** zu entrichten.

Wird das Grundstück innerhalb dieses Zeitraumes ohne vorherige Absprache mit der Stadt weiter veräußert, ist ein ggf. gewährter **Familienrabatt zu erstatten und ein Aufgeld in Höhe von 20 % des Kaufpreises** zu entrichten.

9.2.2 Die Stadt Wesel behält sich vor, bei besonderen Härtegründen das Aufgeld nicht geltend zu machen.

Besondere Härtegründe sind zum Beispiel:

- Sterbefall in der Kernfamilie
- Trennung
- Arbeitsplatzwechsel in nicht mehr zumutbarer Entfernung

- Krankheitsfall / Pflegebedürftigkeit

## **10. Rücknahme einer Bewerbung**

10.1 Ziehen Bewerber aus selbst zu vertretenen Gründen die Bewerbung nach einem zu ihren Gunsten gefassten Verkaufsbeschluss zurück, ist eine weitere Vergabe für 5 Jahre ausgeschlossen.