

Richtlinie der Stadt Friesoythe für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug Stand 14.07.2021

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften), die von den Endnutzern erworben werden und von diesen mindestens 5 Jahre selbst bezogen werden.

Die Festlegung, welche städtischen Wohnbaugrundstücke gemäß dieser Richtlinie für den Selbstbezug vergeben werden, trifft der Rat der Stadt Friesoythe.

2. Verfahren

2.1 Für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken wird für einzelne Wohnbauquartiere, ggfs. Teilbereiche eines Bebauungsplanes jeweils ein eigenständiges Vergabeverfahren gemäß den folgenden Regularien durchgeführt.

2.2 Die Eröffnung des jeweiligen Vergabeverfahrens wird in den Medien (u.a. NWZ, MT, Internetpräsentation der Stadt) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der städtischen Homepage näher beschrieben (Exposé). Bestandteil des Exposés ist ein Lageplan aus dem sich die Anzahl, die Nummerierung und die Größe der Grundstücke ergeben. Diese Vergaberichtlinie ist ebenfalls Bestandteil des Exposés.

Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit (mindestens drei Wochen) mit einem Formblatt für ein Wohnbaugrundstück zu bewerben. In der Bewerbung ist die gewünschte Gebäudeform (siehe vorstehend zu Nr. 1) anzugeben, wobei eine Bewerbung auch eine Bewerbung für andere Gebäudeformen möglich ist; wobei hierüber dann jedoch der Rat separat entscheidet.

2.3 Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Bewerbungsbogen der Stadt Friesoythe zu erfolgen, der vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen ist. Der Bewerber hat durch seine Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung der Richtlinie über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke zu bestätigen.

Eine Online-Bewerbung ist über die Homepage der Stadt Friesoythe (Baugrundstücke --> online bewerben) möglich. Ein unterschriebener Bewerbungsbogen ist dabei zeitnah bei der Stadt Friesoythe nachzureichen. Das Vorliegen des unterschriebenen Bewerbungsbogens ist Voraussetzung für die Berücksichtigung bei der Vergabe eines Wohnbaugrundstückes.

2.4 Entscheidend für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergabe zugrunde gelegt werden.

2.5 Für jedes Wohnbauquartier werden hierfür einzelne Bewerberlisten erstellt. Die Rangfolge innerhalb dieser Liste richtet sich nach der individuell erreichten Gesamtpunktzahl im Rahmen des Punktesystems, das im Folgenden zu Nr. 3 näher festgelegt ist.

- 2.6 Die persönlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des letzten Tages der veröffentlichten Bewerbungsfrist sind maßgebend für die Ermittlung der Punktzahl.
- 2.7 Soweit in Ortsteilen mehr Bauplätze als Bewerber vorhanden sind, erfolgt die Vergabe nach Eingang der Bewerbung. Bei gleichzeitiger Bewerbung an den Bewerber mit der höheren Punktzahl entsprechend den nachfolgenden Punktkriterien.
- 2.8 Die Zuteilung der Einzelgrundstücke erfolgt an den nach dem Punktsystem berechtigten Personenkreis zunächst in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl und der angegebenen Wunschgrundstücke. Bei Punktgleichheit bei zwei oder mehreren Bewerbungen erhält die Bewerbung den Zuschlag, bei dem ein Bezug zur jeweiligen Ortschaft nachgewiesen ist. Dieser Bezug ist festzumachen am Wohnort zum Zeitpunkt der Geburt bzw. Wohnort in der überwiegenden Kindheit/Jugendzeit, aktuellem Wohnort und/oder ehrenamtliche Tätigkeit in der jeweiligen Ortschaft. Über den Bezug zur jeweiligen Ortschaft ist ein Nachweis zu führen.
Sollten sich die punktgleichen Bewerbungen auch im Hinblick auf den Bezug zur Ortschaft als gleichwertig darstellen, ist der zeitliche Eingang der Bewerbung maßgeblich.
- 2.9 Soweit das Wunschgrundstück vergeben ist, wird von der Verwaltung ein vergleichbares der verbleibenden Grundstücke angeboten. Grundstücke, die von den erfolgreichen Bewerbern nicht angenommen oder abgesagt werden, soll dem Ranking nach dem nächsten Ersatzbewerber angeboten werden.

Der jeweils zuständige Ortsvorsteher wird gem. § 96 i.V. mit § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr.5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) bzw. gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i der Hauptsatzung der Stadt Friesoythe vor Vergabe der Baugrundstücke durch die Stadtverwaltung beteiligt.

3. Vergabekriterien

3.1 Punktevergabe für die verschiedenen Vergabekriterien

A. Kinder

Kinder bis Vollendung des 10. Lebensjahres sowie pflegebedürftige Kinder (i.S.d. § 15 Abs.1 Nr. 2 SGB XI - Pflegestufe 2; altersunabhängig), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben

je Kind 3 Punkte

Kinder im Alter von 10 Jahren bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 1 Punkt

Eine Berücksichtigung als Kind im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses tatsächlich im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen wird. Nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat werden ebenfalls berücksichtigt (auf ärztlichen Nachweis).

Die maximale Punktzahl nach Buchstabe A beträgt 12 Punkte, darüber hinaus gehende Punkte bleiben unberücksichtigt. Pflegekinder sind leiblichen Kindern gleichgestellt.

B. Schwerbehinderung

Schwerbehinderte (im Sinne des SGB IX)
Bewerberinnen/Bewerber und Familienangehörige, die zum Zeitpunkt der
Bewerbung im gemeinsamen Haushalt gemeldet sind, mit einem Grad der
Behinderung ab 70 % und dem amtlichen Vermerk „G“, „aG“ oder „H“.
Hierüber sind Nachweise vorzulegen. Soweit bereits Berücksichtigung
nach Ziffer A. Nr.1 keine Punkte nach Ziffer B. je 5 Punkte

C. Bewerber ohne Grundeigentum

Bereits in Friesoythe wohnende Bewerberinnen/Bewerber und
Ehegatten/ Lebenspartner ohne Wohneigentum bzw. ohne ein/e
Eigentümer/Eigentümerin eines bebaubaren Wohnbaugrundstückes
zu sein, erhalten 5 Punkte

D. Bewerber mit Hauptwohnsitz in Friesoythe

Bewerberinnen/Bewerber mit Hauptwohnsitz in Friesoythe seit

- länger als vier Jahren 4 Punkte
- einem Jahr bis vier Jahren 2 Punkte

Bei Unterbrechung der Hauptwohnsitzeigenschaft werden frühere
Zeiten summiert bewertet.

Bewerberinnen/Bewerber mit Hauptwohnsitz außerhalb Friesoythes,
wenn diese in der Vergangenheit durchgängig mehr als vier Jahre
mit Hauptwohnsitz in Friesoythe gemeldet waren 4 Punkte

Bei Bewerbungen von Paaren wird nur die jeweils höhere Punktzahl eines der beiden
Bewerber anerkannt, es findet keine Doppelbewertung statt.

E. Auswärtige mit Arbeitsplatz in Friesoythe

Auswärtig wohnende Bewerberinnen/Bewerber und/oder Ehegatte/
Lebenspartnerinnen/Lebenspartner mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen
Arbeitsplätzen oder sonstigen dauerhaften Arbeitsplätzen in Friesoythe seit

- mehr als vier Jahren 4 Punkte
- einem Jahr bis vier Jahren 2 Punkte

Bei Selbstständigkeit ist ein entsprechender Nachweis über die Ausübung der
Erwerbstätigkeit, z. B. durch Gewerbeschein, Steuererklärung oder vergleichbare
Unterlagen vorzulegen.

Bei Bewerbungen von Paaren wird nur die jeweils höhere Punktzahl eines der beiden Bewerber anerkannt, es findet keine Doppelbewertung statt.

F. Ehrenamtliche Tätigkeit für örtliche Gemeinschaft

Bewerberinnen/Bewerber erhalten für die dauerhafte und nachhaltige ehrenamtliche Tätigkeit in einem örtlichen Verein, Verband oder Organisation Punkte, wenn es sich um die Ausübung einer Vorstandstätigkeit, eines gewählten Postens oder um ein vergleichbares Ehrenamt handelt. Die reine Mitgliedschaft in einem Verein zählt nicht als Ehrenamt im Sinne dieser Vorschrift, auch nicht nur die aktive Mitwirkung in einer Mannschaft, einem Chor oder ähnliches.

Die ehrenamtliche Tätigkeit ist durch einen schriftlichen Nachweis zu belegen.

Es werden folgende Punkte vergeben:

- aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr mit 50%iger Teilnahme an Übungs- und Ausbildungsdiensten in den letzten drei Jahren 6 Punkte
- aktives Mitglied der DLRG (Ortsgruppe Friesoythe) 50 % Teilnahme an Übungs- und Ausbildungsdiensten in den letzten drei Jahren
- Antragsteller mit mehr als zweijähriger nachgewiesener ehrenamtlicher Tätigkeit 4 Punkte
- Im Haushalt lebender Angehöriger mit mehr als zweijähriger nachgewiesener ehrenamtlicher Tätigkeit 4 Punkte

Bei Bewerbungen von Paaren wird nur die jeweils höhere Punktzahl eines der beiden Bewerber anerkannt, es findet keine Doppelbewertung statt.

G. Wiederholungsbewerbungen

Bewerber/Bewerberinnen, die bei früheren Bauplatzvergaben in den Letzten 5 Jahren nicht berücksichtigt wurden, erhalten bei einer erneuten Bewerbung einmalig 3 Punkte

Dies gilt ausdrücklich nicht für Bewerber/Bewerberinnen, die ihre Bewerbung in einem früheren Verfahren zurückgezogen haben. Bei Bewerbungen von Paaren gilt dieser Ausschluss auch, wenn dies auf nur einen der beiden Bewerber zutrifft.

- 3.2 Bewerber, die die unter 3.1. genannten Kriterien nicht erfüllen, können sich alternativ meistbietend um einen Bauplatz bewerben. Pro Baugebiet werden hierfür zunächst 20 % der Bauplätze zurückgehalten. Über die Lage der Bauplätze entscheidet der Rat der Stadt Friesoythe vor Einleitung des Vergabeverfahrens. Das Gebot ist bis zum angegebenen Bewerbungsende (12:00 Uhr) zusätzlich zum offiziellen Bewerbungsbogen in einem verschlossenen Umschlags bei der Stadt Friesoythe einzureichen. Eine Online Bewerbung gem. Ziffer 2.4 ist in diesem Falle nicht möglich. Das Mindestgebot darf den vom Rat festgelegten Kaufpreis gem. Ziffer 7 nicht unterschreiten.

4. Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages

Der notarielle Grundstückskaufvertrag ist innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Zusage des Baugrundstückes abzuschließen. Bei nicht Zustandekommen des Kaufvertrages ist das angebotene Grundstück dem nächsten auf der Liste stehenden Bewerber (Ersatzbewerber) anzubieten.

5. Bauverpflichtung und Selbstbezug

Die Käufer eines für die direkte Endnutzung vorgesehenes Grundstück verpflichten sich, innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Vertrages (mindestens) ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung und eines Vorkaufsrechtes grundbuchlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

6. Selbstnutzungsklausel

Die Käufer verpflichten sich, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab Bezug mindestens fünf zusammenhängende Jahre überwiegend, d.h. mindestens 60 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes, selbst zu bewohnen.

Diese überwiegende Selbstnutzung des errichteten Gebäudes soll durch eine Nachschussverpflichtung entsprechend der Regelung unter Ziffer 8 vertraglich abgesichert werden. Der sich ergebende Nachzahlungsbetrag ist grundbuchlich abzusichern. Nach Ablauf der Bindefrist kann auf Antrag eine Löschung dieses Rechtes im Grundbuch auf Kosten des Eigentümers erfolgen.

Nur für ausgewählte Baugebiete und Baugrundstücke entfällt der Selbstbezug. Voraussetzung hierfür ist ein spezieller Ratsbeschluss. Über die Vergabe der Rat der Stadt Friesoythe in jedem Einzelfall. Der Verkauf dieser Grundstücke ist ortsüblich (siehe Pkt. 2.2) bekannt zu machen. Hierüber ist ein gesondertes Vergabeverfahren durchzuführen.

7. Kaufpreis

Der Kaufpreis (Verkaufspreis für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken) wird für jedes (neue) Baugebiet jeweils vom Rat der Stadt Friesoythe festgesetzt. Entscheidungsgrundlage hierfür ist eine von der Verwaltung zu erstellenden Kalkulation.

8. Ausschluss von der Bewerbung

Von der Möglichkeit der Bewerbung bzw. des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstücks sind Bewerberinnen und Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 20 Jahren bereits ein städtisches Wohnbaugrundstück oder Erbbaurecht für ein städtisches Wohnbaugrundstück erworben oder in den letzten zwei Jahren ein Wohnbaugrundstück (bebaut oder unbebaut) aus dem Stadtgebiet veräußert haben. Dabei bleibt unerheblich, aus welchem Grund zum Zeitpunkt der Entscheidung das damalige Verkaufsgrundstück nicht mehr selber genutzt wurde.

Abweichend davon kann ein städtisches Grundstück erworben werden, wenn die zu Nr. 3 ermittelte Punktzahl eine Vergabe zulässt und ein besonders begründeter Härtefall vorliegt.

Ein solcher Härtefall liegt insbesondere dann vor, wenn durch nachgewiesene Krankheit oder Behinderung das bisherige Objekt nicht mehr umgebaut oder bewohnt werden kann.

9 Nachschussverpflichtung

Der Antragsteller erklärt durch seine Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom aktuellen und künftigen Vergabeverfahren führen.

Sollte sich erst nach der Vergabe zu einem Zeitpunkt, zu dem eine Rückabwicklung nicht mehr möglich ist, herausstellen, dass falsche oder unvollständige oder unzutreffende Angaben der Bewerberinnen/Bewerber gemacht wurden, wird eine Nachschusspflicht in Höhe von 25 % des Grundstückskaufpreises, mindestens 30.000 € fällig, wenn bei korrekter Datenangabe ein Grundstückskaufverkauf nicht erfolgt wäre.

Soweit die überwiegende Selbstnutzung entsprechend nach Punkt 4 ohne nachvollziehbaren und plausiblen Grund (Arbeitsplatzwechsel, Ehescheidung oder ähnliches.) nicht eingehalten wird, wird eine Nachschussverpflichtung in Höhe von 25 %, mindestens 30.000 € des Grundstückskaufpreises fällig.

Soweit nachvollziehbare und plausible Gründe für die Aufgabe der Selbstnutzung belegt werden, reduziert sich die Nachschusspflicht auf 10.000 €. In Härtefällen kann per Beschluss der Ratsgremien auf die Nachschusspflicht verzichtet werden.

10. Rechtsanspruch

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Kosten für Nachweise werden den Bewerberinnen und Bewerbern weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet. Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Stadtrat der Stadt Friesoythe gesetzt hat, ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Friesoythe sind ausgeschlossen.

11. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Friesoythe hat diese Richtlinie am 20.06.2018 (Vorlage BV/032/2018/1) beschlossen und am 14.07.2021 per Beschluss geändert (Vorlage BV/172/2020/1). Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.