

Richtlinien der Gemeinde Ascheberg über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses des Rates der Gemeinde
Ascheberg vom 03.07.2018

Hinweis: Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

I. Allgemeine Vorgaben

Der Bewerber trifft im Bewerbungsbogen ausschließlich Angaben, die für ihn selbst gelten. Angaben für den Ehepartner, Angehörige oder Dritte sind ausgeschlossen. Die Angaben müssen zum Zeitpunkt des von der Gemeindeverwaltung zu setzenden Ablaufs der Bewerbungsfrist (Stichtag) der Wahrheit entsprechen. Der Bewerber hat für die Richtigkeit der von ihm gemachten Angaben im Bewerbungsbogen zum Stichtag Sorge zu tragen und Nachweise hierfür zu erbringen. Die Gemeindeverwaltung behält sich das Recht vor, die im Bewerbungsbogen gemachten Angaben durch die Vorlage von weiteren Nachweisen zu überprüfen. Bei schuldhaft falschen Angaben zu den persönlichen Verhältnissen des Bewerbers behält sich die Gemeinde Ascheberg das Recht vor, diesen aus dem Bewerbungsverfahren auszuschließen.

Wer einmal ein Grundstück erhalten hat, wird nicht neu bedacht. Dies gilt auch für den Lebenspartner des Bewerbers. Personen, die in die Wertung nach Nr. 1 des Bewertungskataloges einbezogen wurden, können unabhängig vom Bewerber nur einmal berücksichtigt werden.

Der Bewerber muss das Grundstück zu mindestens 50 Prozent selbst erwerben. Sollte der Bewerber beabsichtigen, das Grundstück gemeinsam mit einer oder mehreren weiteren Person(en) zum Zwecke der Errichtung eines Doppelhauses zu erwerben, muss dieser das Grundstück nur zu mindestens 25 Prozent erwerben, sofern sich das Grundstück in der Summe zu 50 Prozent im Eigentum des Bewerbers und der im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen befindet.

Der Bewerber kann lediglich Punkte erhalten, wenn dieser beabsichtigt, das auf dem Grundstück zu errichtende Objekt zu mindestens 50 Prozent selbst und durch seine Haushaltsangehörigen zu bewohnen. Das auf dem Grundstück errichtete Objekt muss für mindestens 5 Jahre durch den Bewerber selbst bewohnt werden, andernfalls ist ein Investorenzuschlag zu zahlen. Ein Investorenzuschlag ist darüber hinaus auch bei einer Teilung und Veräußerung des Grundstückes bezogen auf den abgetrennten Grundstücksteil zu zahlen. Dieser Investorenzuschlag für den abgetrennten Grundstücksteil entfällt jedoch, sollte der Bewerber das Grundstück gemeinsam mit einer oder mehreren weiteren

Person(en) zum Zwecke der Errichtung eines Doppelhauses erwerben, sofern diese Person(en) die abgetrennte Doppelhaushälfte ebenfalls mindestens 5 Jahre selbst bewohnt/bewohnen. Die Höhe des Investorenzuschlags beträgt 35 Prozent des Kaufpreises (Bruttopreis, voll erschlossen). Zudem sind gewährte Kinderrabatte nachzuzahlen. Bei besonderen persönlichen Umständen des Bewerbers obliegt die Entscheidung dem HFA. Dem HFA obliegt die Abwägung, ob der Investorenzuschlag ggf. geringer ausfallen oder vollständig entfallen kann (Beispiel: Das Grundstück wird für den „sozialen Wohnungsbau“ erworben).

II. Anwendung der Vergaberichtlinien

Die Vergaberichtlinien sind für die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke in allen WA- und WR-Gebieten anzuwenden, sofern der HFA dies nicht explizit anders beschließt. Für weitere Gebietskategorien, die nach der BauNVO eine Wohnnutzung zulassen können, kann der HFA im Einzelfall beschließen, dass die Kriterien ebenfalls anzuwenden sind.

Über alle Grundstücksvergaben an Investoren und Bauträger entscheidet der HFA und setzt dabei den Kaufpreis fest.

Die Gemeinde Ascheberg behält sich das Recht vor, einzelne Grundstücke für besondere gemeindliche Zwecke auszusondern (insbesondere für Tauschzwecke, darüber hinaus z.B. für „bezahlbaren“ Wohnungs- und Mietwohnungsbau bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau“).

III. Rechtsfolgen bei Vertragsverstößen

Verstöße gegen vertraglich vereinbarte Verpflichtungen können mit Nachzahlungen sanktioniert werden (Beispiele für Vertragswerke: Grundstückskaufverträge, Ablöseverträge, Vorverträge). Eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Ascheberg wird grundbuchlich gesichert.

Bei schuldhaft falschen Angaben zu persönlichen Verhältnissen hat der Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 50 Prozent des Kaufpreises (Bruttopreis, voll erschlossen) zu entrichten. Zudem sind gewährte Kinderrabatte nachzuzahlen. Die Gemeinde behält sich darüber hinaus vor, rechtliche Schritte einzuleiten.

IV. Behandlung von Ausnahmefällen

Ist die Gemeindeverwaltung der Auffassung, dass eine Bewerbung aufgrund besonderer persönlicher Umstände des Bewerbers oder aufgrund der besonderen Bedeutung der Bewerbung für die gemeindlichen Interessen über die nachfolgenden Vergabekriterien nicht hinreichend abgebildet wird, legt sie dem HFA die Bewerbung zur Entscheidung vor. Der HFA entscheidet in diesem Fall über den Rang in der Vergabeliste nach pflichtgemäßem Ermessen. Darüber hinaus kann der HFA allgemein über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheiden.

V. Gewährung eines Rabattes für Kinder

Jedes im Haushalt lebende minderjährige Kind des Bewerbers (Voraussetzung: Bewerber als Eigennutzer) wird kaufpreismindernd angerechnet. Je Kind reduziert sich der Kaufpreis um 5,00 Euro pro qm. Die Gemeinde erstattet dem Bewerber von dem gezahlten Grundstückskaufpreis einmalig einen Teilbetrag von 5,00 Euro pro qm für jedes Kind des Bewerbers, das nach Abschluss des Kaufvertrages innerhalb einer Frist von fünf Jahren geboren oder adoptiert und in seinen Haushalt aufgenommen wird. Die Frist beginnt mit Vertragsabschluss.

Punktesystem/Bewertungskatalog

1. Personenbezogene Wertung:

In diese Wertung fallen ausschließlich Personen, die in das zu errichtende Objekt zu Wohnzwecken mit aufgenommen werden sollen.

Nr.	Beschreibung	Punkte
1.1	Unterhaltsberechtigta minderjährige Kinder und bei Schwangerschaft nach Ablauf des 3. Monats (mit ärztlichem Attest)	
	Für das 1. Kind	30
	Für das 2. Kind	35
	Für das 3. und jedes weitere Kind jeweils	40
1.2	Vorliegende Schwerbehinderung des Bewerbers und je schwerbehindertem Angehörigen; Staffelung nach Grad der Behinderung	
	Ab 70 %	20
	Ab 80 %	25
	Ab 100 %	30
1.3	Je pflegebedürftigem Angehörigen; Staffelung nach Pflegegraden	
	Pflegegrad I – geringe Beeinträchtigung der Selbstständigkeit	10
	Pflegegrad II – Erhebliche Beeinträchtigung der Selbstständigkeit	15
	Pflegegrad III – Schwere Beeinträchtigung der Selbstständigkeit	20
	Pflegegrad IV – Schwerste Beeinträchtigung der Selbstständigkeit	25

	Pflegegrad V – Schwerste Beeinträchtigung der Selbstständigkeit mit besonderen Anforderungen an die pflegerische Versorgung	30
--	---	-----------

2. Lebensschwerpunkt sowie ehrenamtliches Engagement:

Nr.	Beschreibung	Punkte
2.1	Bewerber ist seit mindestens 3 Jahren in der Gemeinde Ascheberg mit Hauptwohnsitz wohnhaft.	40
2.2	Bewerber ist in der Gemeinde Ascheberg mindestens 5 Jahre mit Hauptwohnsitz wohnhaft gewesen und möchte wieder hier wohnen.	40
2.3	Bewerber ist in der Gemeinde Ascheberg hauptberuflich abhängig beschäftigt.	10
2.4	Bewerber ist in der Gemeinde Ascheberg hauptberuflich nicht abhängig beschäftigt, betreibt ein hauptberufliches Gewerbe oder ist hauptberuflich als selbstständiger Freiberufler tätig und beschäftigt dabei ein bis zehn Vollzeitarbeitskräfte (Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte werden stundenmäßig aufaddiert). beschäftigt dabei mehr als zehn Vollzeitarbeitskräfte (Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte werden stundenmäßig aufaddiert).	10 15 30
2.5	Freiwillige Tätigkeit des Bewerbers in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich des Hilfs-/Rettungsdienstes oder im caritativen Bereich über mindestens zwei Jahre bei einem jährlichen Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden	10

Wartezeit:

Beschreibung	Punkte
Je Jahr von der Bewerbung bis zum von der Gemeinde definierten Stichtag im Bewerbungsverfahren (maximal für 3 Jahre); Zieht der Bewerber im Falle einer anstehenden Vergabe seine Bewerbung temporär zurück bzw. verzichtet auf eine Teilnahme am Vergabeverfahren, verfallen sämtliche Punkte, die auf Grundlage der der Wartezeit-Regelung gesammelt wurden, Referenzpunkt der Neuberechnung ist der Tag der Neueinreichung bzw. der Stichtag im Bewerbungsverfahren für die jeweils letzte Vergaberunde.	10