

Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Der Rat der Stadt Rhede hat durch Satzung vom 29.11.2005 das Kommunalunternehmen Flächenentwicklung Rhede (KFR) als Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. Gem. § 2 der Satzung wurde der Anstalt u.a. die Entwicklung von Wohnbauland zur Durchführung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung übertragen.

Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt entsprechend der nachstehenden Richtlinie, die der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Stadt Rhede in seiner Sitzung am 09.06.2021 beschlossen hat.

1. Antrag

- 1.1 Die zu vergebenden Wohnbaugrundstücke werden allein nach der Wartezeit (Datum des Eingangs des Zahlungsentgeltes nach Nr. 1.4) vergeben.
- 1.2 Durch eine Antragstellung ergibt sich kein Anspruch auf eine Grundstücksvergabe. Im Übrigen kann der Bewerber/die Bewerberin nicht davon ausgehen, dass bei einem Grundstücksangebot durch das KFR alle individuellen Wünsche aus der Bewerbung (z.B. Kauf- oder Erbbaugrundstück, Bauform, Lage im Stadtgebiet) berücksichtigt werden.

- 1.3 Für den Fall der Ablehnung eines Grundstücksangebotes oder der Rücknahme des Antrags wird der Bewerber/die Bewerberin von der Bewerberliste genommen und mit einer Sperrfrist von drei Jahren für eine erneute Antragstellung belegt. Abweichend hiervon kann mit der ersten und zweiten Ablehnung eines Grundstückangebotes ein neuer Antrag gestellt werden. Als neues Antragsdatum wird das Datum der Ablehnung des Grundstücksangebotes genommen.
- 1.4 Für den Antrag auf Bereitstellung eines Wohnbaugrundstückes werden nachstehende Antragsentgelte erhoben:
- erstmaliger Antrag auf Bereitstellung = 100,00 €,
 - zweiter Antrag infolge der Ablehnung eines angemessenen Grundstückangebotes = 250,00 €,
 - dritter Antrag infolge der Ablehnung eines angemessenen Grundstückangebotes = 250,00 €.
- 1.5 Sollte die Ablehnung eines angemessenen Grundstücksangebotes auf einem besonderen Grund (z.B. unbillige Härte) basieren, kann nach Einzelfallprüfung mit Beschluss des KFR-Verwaltungsrates der bisherige Antrag weiterhin gelten.
- 1.6 Bewerbungen, die die Vorgaben der Vergaberichtlinie noch nicht erfüllen (z.B. Mindestdauer des Hauptwohnsitzes in Rhede von zwei Jahren), erhalten als Antragsdatum das Datum, an dem die Voraussetzungen erfüllt sind.
- 1.7 Grundsätzlich kann ein Bewerber/eine Bewerberin nur einmal ein Wohnbaugrundstück nach den Vergaberegelungen der Stadt erhalten. Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften werden nach einer erfolgten Grundstücksvergabe gemeinsam beurteilt. Das bedeutet, dass der Ausschluss einer erneuten Vergabe auch für den Partner/die Partnerin gilt.

Abweichend von der grundsätzlichen Regelung ist eine erneute Antragstellung auf Überlassung eines Wohnbaugrundstückes frühestens 20 Jahre nach der vorherigen Vergabe möglich, wobei Bewerbern nur im Einzelfall über die Ausnahmeregelung der Nr. 2.3 ein Baugrundstück zugeteilt werden kann. Das

Antragsentgelt richtet sich in diesen Fällen ebenfalls nach Nr. 1.4; ein Anspruch auf Erstattung des Antragsentgeltes besteht grundsätzlich nicht.

1.8 Im Fall einer Scheidung einer Ehe, der Trennung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder der Aufhebung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft kann, vorausgesetzt einer der Partner verbleibt im Wohnhaus und erfüllt damit die Eigennutzung, der ausziehende Partner einen Antrag auf Bereitstellung eines Wohnbaugrundstückes ohne den Ausschluss nach Nr. 1.7 und der dort festgesetzten Frist stellen. In besonderen Härtefällen erfolgt eine Einzelfallprüfung mit entsprechender Beschlussfassung des KFR-Verwaltungsrates.

2. Berechtigung

2.1 Bei der Zuteilung von Wohnbaugrundstücken durch die Stadt Rhede werden Personen mit Bezug zu Rhede vorrangig berücksichtigt. Als Nachweis des Bezuges zu Rhede muss eine der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen durch den Bewerber/die Bewerberin gegeben sein:

- a) Hauptwohnsitz in Rhede seit mindestens 2 Jahren,
- b) mindestens 5 Jahre ununterbrochen in Rhede mit Hauptwohnsitz gemeldet gewesen (gilt für aus Rhede verzogene Bewerber/innen),
- c) Arbeitsplatz in Rhede seit mindestens 1 Jahr,
- d) seit mindestens 1 Jahr Mitarbeiter/Mitarbeiterin an einer Einrichtung/ Institution in einer Nachbarkommune, die Versorgungsfunktion für Rhede hat.

2.2 Bewerber/innen müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 18 Jahre alt sein.

2.3 Bewerbern, die nach Nr. 1.7 einen erneuten Antrag auf Überlassung eines Wohnbaugrundstückes gestellt haben, kann nach Ablauf der Wartezeit (Nr. 1.1) ausnahmsweise mit Beschluss des KFR-Vorstandes ein Wohnbaugrundstück zugeteilt werden, wenn sich die Begründung für ein neues Wohnbaugrundstück insbesondere durch eine Verkleinerung der Wohnfläche und eine altersgerechte Bauweise ergibt. Voraussetzung für die Anwendung dieser

Ausnahmeregelung ist, dass der Verkauf der Altimmobilie (entweder das ursprünglich über die Stadt erhaltene Grundstück oder im Falle des zwischenzeitlichen Verkaufs das aktuell bewohnte Grundstück) an Personen mit Bezug zu Rhede nach den Kriterien der Nr. 2.1 sichergestellt ist.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines den individuellen Wünschen des Bewerbers/der Bewerberin entsprechenden Grundstücks besteht auch in diesen Fällen nicht. Sofern Bewerber nach Ablauf der Wartezeit (1.1) ein Grundstücksangebot erhalten, sie dieses aber aufgrund der nicht passenden individuellen Wünsche ablehnen oder die Voraussetzungen für eine Ausnahmeentscheidung durch den KFR-Verwaltungsrat nicht vorliegen, wird nach den Nrn. 1.3 und 1.4 verfahren.

Über Entscheidungen nach Nr. 2.3 hat der KFR-Vorstand den KFR-Verwaltungsrat in der folgenden Sitzung zu informieren.

2.4 Neben den v.g. Bewerber/innen können mit Beschlussfassung durch den KFR-Verwaltungsrat auch besondere Einzelfälle berücksichtigt werden.

3. Vertragsbestimmungen

3.1 Der Erwerber/die Erwerberin verpflichtet sich im Kaufvertrag:

- a) das Bauvorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss und nach planungs- und bauordnungsrechtlicher Zulässigkeit sowie ausreichender Erschließung zu beginnen und das Bauvorhaben spätestens 2 Jahre nach Baubeginn fertigzustellen und zu beziehen,
- b) das zu errichtende Gebäude selbst für mindestens 10 Jahre ab Fertigstellung (Datum des Einzuges) zu nutzen. Abweichend hiervon ist die Vermietung einer untergeordneten Einliegerwohnung von maximal 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung zulässig. Die Hauptwohnung ist in diesem Fall selbst zu nutzen. In begründeten Ausnahmefällen ist eine Veräußerung des Grundstücks oder eine Vermietung der Hauptwohnung innerhalb dieser Frist mit Zustimmung des KFR-Verwaltungsrates möglich.

3.2 Sollte der Erwerber/die Erwerberin gegen die Verpflichtungen aus 3.1 a) oder b) verstoßen, ist das KFR berechtigt, die Rückübertragung des Grundstücks zu fordern. Davon unberührt bleibt die Regelung in Nr. 3.3.

Wenn im Falle der Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs der Grundbesitz bebaut sein sollte, ist eine Entschädigung in Höhe von 80 % des Verkehrswertes der baurechtlich legal errichteten baulichen Anlagen zu zahlen.

3.3 Der Kaufpreis beträgt 265,00 € pro m² Grundstücksfläche. Im Hinblick auf die vom Erwerber übernommenen Verpflichtungen (Bau- und Eigennutzungsverpflichtung) wird ein (Teil-)Kaufpreis in Höhe von 100,00 € pro m² zinslos gestundet. Die Stundung entfällt, sobald der Erwerber gegen die Verpflichtungen verstößt. Für die erfüllte Eigennutzung verzichtet das KFR anteilmäßig auf den gestundeten (Teil-)Kaufpreis. Nachfolgende Abschläge werden gewährt:

- ab 2,5 Jahre: 25 %,
- ab 5,0 Jahre: 50 %,
- ab 7,5 Jahre: 75 %,
- ab 10,0 Jahre: 100 %.

Die vorgenannte Stundungsregelung findet bei im Erbbaurecht vergebenen Grundstücken analoge Anwendung.

In Härtefällen (z.B. schwere Erkrankung oder Behinderung) kann mit Beschluss des KFR-Verwaltungsrates auf eine Zahlung des (Teil-)Kaufpreises innerhalb des Eigennutzungszeitraumes von 10 Jahren verzichtet werden.

3.4 Sollte ein wirksamer Grundstückskaufvertrag trotz Zusage des Bewerbers/der Bewerberin nicht zustande kommen, trägt der Bewerber/die Bewerberin die anfallenden Notargebühren. Darüber hinaus ist ein Pauschalbetrag in Höhe von 200,00 € für die Abgeltung des dem KFR entstandenen Kostenaufwandes zu zahlen.

4. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am 10.06.2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Vergaberichtlinie vom 29.06.2016 außer Kraft.