

Grundsätze

für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken

I.

Die Gemeinde Borchten ist bemüht, Bauland für breite Bevölkerungsschichten zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung zu stellen. Das Ziel der Gemeinde Borchten ist es, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Borchten zu stärken und zu festigen. Mit der Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen möchte die Gemeinde vorrangig den Borchener Bürgerinnen und Bürgern eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit ermöglichen. Gerade junge Generationen mit Bindung zu Borchten sollen auch zukünftig in Borchten bleiben können und nicht zum Wegzug gezwungen werden.

Die von der Gemeinde Borchten verkauften Bauplätze liegen meist weit unter dem Marktwert. Dadurch ist es erforderlich, für eine geordnete Vergabe der Bauplätze Grundsätze aufzustellen, die bei der Vergabe der Bauplätze zu beachten sind.

Besonderen Wert soll dabei auf eine Bindung zu Borchten gelegt werden sowie auf ehrenamtliches Engagement in und für Borchten. Aber auch andere soziale Kriterien sollen bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt werden.

Die Vergabe der gemeindlichen Bauplätze erfolgt gemäß dieser Grundsätze und dem darin enthaltenen Punktesystem.

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen sind für das weibliche, männliche und diverse Geschlecht in gleicher Weise zu verstehen.

II.

Um die Vergabe von Bauplätzen können sich bewerben:

- a) Personen, die in Borchten zu den Gemeindewahlen zugelassen sind, das 18. Lebensjahr vollendet und ihre Hauptwohnung in Borchten haben;

- b) Personen, die in Borchchen als Selbständige oder Unselbständige mindestens 2 Jahre ihrem Haupterwerb nachgehen und ihre Hauptwohnung von auswärts an den Erwerbort in Borchchen verlegen möchten;
- c) Personen, die mindestens fünf Jahre in Borchchen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren und ihre Hauptwohnung wieder nach Borchchen verlegen möchten;
- d) Personen, die ohne gültige Ausweispapiere eines Mitgliedsstaates der Europäischen Gemeinschaft sind, das 18. Lebensjahr vollendet, in Borchchen ihre Hauptwohnung haben und eine dauernde Aufenthaltsberechtigung besitzen;
- e) Personen, die den Erwerb eines Bauplatzes für den sozialen Wohnungsbau beabsichtigen. Über die Vergabe dieser Grundstücke entscheidet der Rat der Gemeinde Borchchen gesondert;
- f) Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und ihre Hauptwohnung außerhalb Borchchens haben, soweit Borchchener Bewerber nicht benachteiligt werden.

Treffen mehrere der unter a) – d) genannten Voraussetzungen auf einen Bewerber zu, wird nur die Voraussetzung berücksichtigt, für die der Bewerber die meisten Punkte erhält. Eine Summierung von Punkten ist nicht möglich.

Bei Eheleuten oder anderen Lebensgemeinschaften müssen diese Voraussetzungen für mindestens einen Partner vorliegen.

III.

Bewerber, die eine der vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, erhalten ein Baugrundstück im Rahmen der Möglichkeiten zu den vom Rat festgelegten Verkaufsbedingungen.

IV.

An der Zuteilung der folgenden Bedingungen nehmen alle Bewerber teil, die die Voraussetzungen nach II a, b, c, d und f erfüllen, sofern sie nicht nach Punkt IV. und V. der Vergaberichtlinien von der Zuteilung ausgeschlossen sind. Diese Personengruppen sollen die Möglichkeit haben, einmal im Leben ein gemeindliches Baugrundstück zu erwerben.

a) An der Zuteilung nach diesen Kriterien nehmen nicht teil die Bewerber, die selbst oder deren Ehegatte bzw. deren in Lebensgemeinschaft zusammen lebende/r Partner/in bereits über ein eigenes Haus mit ausreichendem Wohnraum oder Wohneigentum oder Teil eines Hauses mit entsprechender Nutzungsmöglichkeit und Verfügungsberechtigung verfügen (ausreichender Wohnraum ist nach dem Wohnraumförderungsgesetz, dem Wohnungsbindungsgesetz und den Verwaltungsvorschriften NRW zum Wohnungsbindungsgesetz zu bestimmen) oder Eigentümer anderer Baugrundstücke sind. Mehrere Wohneinheiten werden zusammengezählt und als eine Einheit gewertet.

b) An der Zuteilung nehmen die Bewerber teil, die selbst oder deren Ehegatte bzw. deren in Lebensgemeinschaft zusammen lebende/r Partner/in bereits über ein eigenes Haus oder Wohneigentum oder Teil eines Hauses mit entsprechender Nutzungsmöglichkeit und Verfügungsberechtigung ohne ausreichenden Wohnraum verfügen. Sie haben pro 10 qm Wohnfläche des vorhandenen Wohneigentums einen Aufschlag auf den Kaufpreis in Höhe von 10 % des Kaufpreises pro qm Grundstücksfläche des zu erwerbenden Grundstückes zu zahlen. Mehrere Wohneinheiten werden zusammengezählt und als eine Einheit gewertet.

Bewerber, die die Voraussetzungen zur Bauplatzzuteilung nach II a, b, c, d, und f erfüllen, erhalten bei dem Erwerb eines Baugrundstücks eine Familienförderung in der Art, dass ihnen pro Kind, für das Kindergeld zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gezahlt wird, ein Nachlass von 4,00 €/qm auf den Grundstückskaufpreis gewährt wird; Voraussetzung ist allerdings, dass das Haus direkt nach Fertigstellung selbst bewohnt wird.

V.

Die Ortsteile Alfen, Dörenhagen und Etteln sollen sich nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in ihrer Größenordnung nicht über den Rahmen ihrer natürlichen Zunahme hinaus weiterentwickeln. Diese gesetzliche Vorgabe macht eine einschränkende Anwendung dieser Vergabegrundsätze notwendig, und zwar in der Weise, dass in diesen Ortsteilen eine Bauplatzvergabe grundsätzlich nur an Borchener Bewerber vorgenommen wird (Punkt II a-d). Im Entwurf des neuen Regionalplanes wird der Ortsteil Alfen dargestellt. Sollte der neue Regionalplan in Kraft treten, ist Alfen von der Regelung in Punkt V. der Vergaberichtlinien nicht weiter betroffen.

VI.

Die Gemeinde stellt alternativ Bauplätze eines Baugebiets im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung. Der Erbbauzins beträgt 4 % pro Jahr vom gültigen Grundstückskaufpreis; Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kosten für Hausanschlussleitungen und die Revisionsschächte sind in Geld zu bezahlen.

Leben zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags unterhaltsberechtigte Kinder im gemeinsamen Haushalt, für die Anspruch auf Kindergeld besteht, so kann bei einem eventuellen späteren Erwerb des Grundstücks nachträglich die Familienförderung gewährt werden. Voraussetzung ist, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags ein Nachweis über die Zahlung von Kindergeld vorliegt.

VII.

Die bei der Gemeinde Borchten eingehenden Bewerbungen werden in folgende Bewerbergruppen unterteilt:

Bewerbergruppe 1: Borchener Familien

Familien sind alle Eltern-Kind-Gemeinschaften, das heißt Ehepaare, nichteheliche (gemischtgeschlechtliche) und gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften sowie Alleinerziehende mit ledigen Kindern im Haushalt. Einbezogen sind neben leiblichen Kindern auch Stief-, Pflege- und Adoptivkinder ohne Altersbegrenzung. Damit besteht eine Familie immer aus zwei Generationen: Eltern/-teile und im Haushalt lebende ledige Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld besteht.

Auch Schwangere, die für die Schwangerschaft Punkte nach Punkt IX. c) der Vergaberichtlinien bekommen, fallen in die Bewerbergruppe 1.

Bewerbergruppe 2: Borchener Paare und Einzelpersonen ohne Kinder

Bewerbergruppe 3: Auswärtige Familien, Paare und Einzelpersonen

Bewerbergruppe 4: sozialer Wohnungsbau

Als Borchener zählen alle Bewerber, die unter Punkt II a-d der Vergaberichtlinien fallen.

Der Rat der Gemeinde Borchten legt jeweils pro Baugebiet durch Ratsbeschluss fest, wie viele Grundstücke an die einzelnen Bewerbergruppen vergeben werden.

VIII.

Die Käufer bzw. Erbbauberechtigten haben sich vertraglich zu verpflichten, das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude innerhalb einer Frist von 3 Jahren bezugsfertig zu erstellen und innerhalb dieser Frist erstmals selbst mit Hauptwohnung zu beziehen und mindestens 5 Jahre zu bewohnen. Von der 5-jährigen Wohnsitznahme ausgenommen sind diejenigen Käufer, die das Grundstück im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erworben haben.

Beim vorzeitigen Wohnungswechsel bzw. einer Vermietung des Wohnhauses eines Bewerbers, der zum Selbstbezug verpflichtet ist, ist innerhalb des Zeitraums von 5 Jahren ab der Bezugsfertigkeit eine Nachzahlung auf den regulären Kaufpreis in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem gültigen Bodenrichtwert, mindestens jedoch 20% des regulären Kaufpreises, an die Gemeinde Borchten zu entrichten. Ebenfalls ist eine nach Punkt IV. eventuell gewährte Familienförderung von den Käufern zu erstatten. Die Nachzahlungspflicht sowie die Erstattung der Familienförderung gelten jedoch nicht, wenn nachgewiesen wird, dass aus beruflichen oder schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen das Eigenheim aufgegeben wird. Erwerben Eheleute oder Bewerber, die in einer anderen Lebensgemeinschaft zusammenleben, das Grundstück gemeinsam, und gibt einer der Käufer das Eigenheim auf, gelten die Nachzahlungspflicht sowie die Erstattung der Familienförderung ebenfalls nicht, solange mindestens einer der Käufer weiterhin Eigentümer bleibt und das Haus bis zum Ablauf der Bewohnbarkeitsfrist bewohnt. Erbbaugrundstücke werden den verkauften Baugrundstücken gleichgestellt. Die Nachzahlungspflicht ist im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit aufzunehmen und in das betreffende Grundbuch einzutragen.

IX.

Für den Fall, dass die Nachfrage nach Bauplätzen in den einzelnen Baugebieten auf Grund der zur Verfügung stehenden Bauplätze nicht befriedigt werden kann oder mehrere Bewerber sich um dasselbe Grundstück bemühen, ist bei der erstmaligen Vergabe der Grundstücke für die Rangfolge der Bewerber die erreichte Punktzahl nach Punkt IX. maßgebend. Bei Punktgleichheit entscheidet das Datum des Bewerbungseingangs. Für Bewerbungen, die nach Beendigung des Bewerbungsverfahrens eingehen, ist der Eingang der Bewerbung maßgeblich.

Die Punkte werden folgendermaßen vergeben:

- a) Bewerber mit Hauptwohnung in Borchchen,
 Bewerber, die in Borchchen ihrem Haupterwerb nachgehen,
 Bewerber, die mindestens 5 Jahre mit Hauptwohnung in Borchchen gemeldet waren
 Bewerber, die ohne gültige Ausweispapiere eines Mitgliedsstaates der Europäischen
 Gemeinschaft sind und ihre Hauptwohnung in Borchchen haben:
- | | |
|---------------|-----------|
| über 2 Jahre | 1 Punkt |
| über 5 Jahre | 3 Punkte |
| über 10 Jahre | 5 Punkte |
| über 20 Jahre | 10 Punkte |
| über 30 Jahre | 15 Punkte |

- b) Unterhaltsberechtigter Kinder mit Hauptwohnung im gemeinsamen Haushalt, solange Anspruch auf Kindergeld besteht:
- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1) Kinder unter 10 Jahren | 8 Punkte je Kind |
| 2) Kinder zwischen 10 und 15 Jahren | 5 Punkte je Kind |
| 3) Kinder ab 16 Jahren | 3 Punkte je Kind |

Die Staffelung der Punkte gilt nicht für Kinder, die unter § 2 Abs. 2 Nr. 3 Bundeskindergeldgesetz fallen. Bewerber erhalten unabhängig vom Alter des Kindes acht Punkte für das Kind.

- c) Bei bestehender Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche und wenn die Schwangerschaft ärztlich (z. B. durch Mutterpass) nachgewiesen ist (der Nachweis darf nicht älter als 14 Tage sein): 8 Punkte je Kind
- d) Ortsteilzuschlag für Personen, die in dem jeweiligen Ortsteil, in dem sie bis zu ihrem 18. Lebensjahr mindestens 12 Jahre gelebt haben, ihre Bauabsicht verwirklichen wollen: 5 Punkte
- e) Für Nichtberücksichtigung bei früheren Bauplatzvergaben: Übernahme von ½ der erreichten Punkte pro Nichtberücksichtigung.

Die Mitnahme von Punkten ist nur für Borchener Bewerber und nur für den Ortsteil möglich, in dem der Bewerber bei früheren Bauplatzvergaben nicht berücksichtigt wurde.

Dieser Absatz findet keine Anwendung bei Bewerbern, die einen früher zugeteilten Bauplatz abgelehnt haben.

- f) Aktive Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr, dem THW oder einer anderen allgemein anerkannten Hilfsorganisation in einem der Ortsteile der Gemeinde Borchten von mehr als 2 Jahren (eine Bescheinigung ist erforderlich): 2 Punkte je Organisation
- g) Schwerbehinderung einer im Haushalt lebenden Person von mind. 80% und dem Merkzeichen aG (Nachweis erforderlich): 3 Punkte

Bei verheirateten Bewerbern oder solchen, die in einer anderen Lebensgemeinschaft zusammen leben, wird bei der Punktevergabe derjenige Partner berücksichtigt, der die meisten Punkte auf sich vereinigen kann.

X.

Im Einzelfall kann der Rat der Gemeinde Borchten Abweichungen von diesen Grundsätzen zulassen. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf ausschließliche Anwendung dieser Grundsätze und kein Anspruch auf Schadensersatz bei abweichender Handhabung.

XI.

Die rechtlichen Nachweise für die Voraussetzungen nach diesen Vergabegrundsätzen haben die Bewerber zu erbringen.

XII.

Diese Grundsätze wurden vom Rat der Gemeinde Borchten am 01.07.2021 beschlossen und gelten ab Beschlussdatum.