



Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke -Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser-

gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.04.2021 und
Beschluss der 1. Änderung des Rates der Stadt Büren vom 27.10.2022

I. Präambel:

Die Stadt Büren verfolgt mit den vorliegenden Veräußerungsrichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Veräußerungsrichtlinie wäre die in Büren und dessen Ortschaften verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Veräußerungsrichtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade die junge Generation mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft ist auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in Büren bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Veräußerungsrichtlinie ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in einem eingetragenen Bürener Verein oder einer sozialen Organisationen mit Sitz in Büren engagieren, besonders berücksichtigt werden.

Vorrangig wird der Zweck verfolgt, nach sozialen Kriterien die Möglichkeit zum Erwerb eines Kaufgrundstückes zur Errichtung eines eigengenutzten Einfamilienhauses (bzw. eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus je nach Bebauungsplan) zu geben.

Die Veräußerung von städtischen Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt gemäß dieser Richtlinie und dem darin enthaltenen Punkteverfahren.

II. Verfahren:

- 1) Interessierte Bürger geben eine unverbindliche Interessensbekundung für ein Baugrundstück in einer oder mehreren Ortschaften ab.
- 2) Nach Beendigung eines jeweiligen Bauleitplanverfahrens wird im Rat der Stadt Büren der Preis für die Grundstücke in einem Neubaugebiet definiert.
- 3) Alle - für dieses Neubaugebiet - gelisteten Interessenten werden über den Preis informiert. Sie erhalten das Bewerbungsformular für städtische Baugrundstücke und bestätigen durch die Abgabe dieser nun verbindlichen Bewerbung, dass das Interesse weiterhin aktuell ist. Die Bewerbung kann schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) eingereicht werden. **Die letztendliche Berechnung der Punktevergabe gemäß Ziffer III erfolgt durch die Stadt Büren.**
- 4) Die Bewerber sind verpflichtet, **benötigte Nachweise** (Kindergeld, Ehrenamt etc.) **unaufgefordert, schriftlich oder in Textform einzureichen**. Die Nachweise dürfen zum Bewerbungszeitpunkt **nicht älter als drei Monate** sein.
- 5) Mit Abgabe der Bewerbung ist von den Bewerbern eine verpflichtende Kautions in Höhe von 200,00 € bei der Stadt Büren zu hinterlegen. Diejenigen Bewerber, die kein Grundstück zum Erwerb zugesprochen bekommen, erhalten die Kautions zurück. Bei einer Doppelbewerbung für zwei Baugebiete muss ebenfalls die doppelte Kautions hinterlegt werden (grundsätzlich wird ausschließlich ein Grundstück je Bewerber vergeben). Kommt es zu einem Vertragsschluss, wird die Höhe der Kautions mit dem Kaufpreis verrechnet.
- 6) Nach Eingang der schriftlichen Bewerbung werden die wertbaren Bewerbungen gemäß dem Punkteverfahren aufgereiht. Das Bewerbungsdatum ist das Datum, an dem die Bewerbung mit prüffähigen und vollständigen Unterlagen der Stadt Büren vorliegt.
- 7) Die rechtzeitig eingegangenen Bewerbungen werden dem Rat der Stadt Büren zur Entscheidung vorgelegt. Die Veräußerung erfolgt nach Beschluss durch den Rat der Stadt Büren. Die hierfür vorgesehenen Sitzungen werden regelmäßig auf der Seite der Stadt Büren veröffentlicht. Die Bewerbung ist zwingend spätestens 14 Tage vor Versendung der Ratspost einzureichen. Nach diesem Stichtag können keine Unterlagen mehr eingereicht werden. Nicht eingereichte Unterlagen haben nach diesem Stichtag keinen Einfluss auf die Bepunktung. Eine Veränderung in der Person des Bewerbers ist nach dem Stichtag nicht mehr möglich. Ändern sich nach Abgabe der Bewerbung, jedoch noch vor Ablauf des Stichtages Umstände, die Auswirkungen auf die Bepunktung haben, so ist der Bewerber berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt Büren mitzuteilen. Die entsprechenden Termine und Fristen werden regelmäßig auf der Website der Stadt Büren veröffentlicht.
- 8) Der Rat der Stadt Büren legt eine Reihenfolge der zu berücksichtigenden Bewerbungen fest und legitimiert die Verwaltung, die Zuordnung der Grundstücke je nach Verfügbarkeit durchzuführen.
- 9) Die Bewerber werden zu einem separaten, persönlichen Aufteilungstermin gemäß der Bewerberliste eingeladen.
- 10) Die Bewerber entscheiden sich im Termin verbindlich für eines der dann noch freien Grundstücke. In diesem Aufteilungstermin kann die Bewerbung zurückgezogen werden. Die Kautions gemäß Absatz 5) wird in diesem Fall erstattet. Erscheint der Bewerber ohne Abmeldung nicht zu diesem Termin oder zieht die Bewerbung für ein reserviertes Grundstück nach diesem Termin zurück, wird die Kautions nicht erstattet.
- 11) Die Bewerber erhalten den Entwurf für einen notariellen Kaufvertrag, welcher frühestens nach zwei Wochen beurkundet werden kann. Der notarielle Kaufvertrag muss spätestens vier Monate nach Versendung des Erstentwurfes beurkundet werden. Andernfalls kann die Stadt Büren die Zusage für die Veräußerung des Grundstückes nach eigenem Ermessen zurücknehmen und das Grundstück erneut in die Vermarktung geben. Der Bewerber versichert schriftlich, dass er in der Lage ist, den Grundstückskaufpreis samt den Erschließungsbeiträgen zu der bei Vertragsabschluss festgesetzten Fälligkeit zu zahlen. Zudem ist eine redaktionelle Begründung für die Bauplatzbewerbung abzugeben.
- 12) Nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages wird der Bescheid über die Erschließungsbeiträge versandt. Der Kaufpreis samt Erschließungsbeiträgen ist innerhalb eines Monats zu bezahlen.

III. Punktevergabe:

- Bei jeder Bewerbung gibt es mindestens einen Bewerber. Der Bewerber ist somit der Unterzeichner des zukünftigen Kaufvertrages. Dieser Kaufvertrag wird ausschließlich mit dem Bewerber abgeschlossen. Eine Veränderung in der Person des Bewerbers ist nach dem Bewerbungsstichtag nicht mehr möglich.
- Bewerbungsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen. Ausländische Bewerber werden deutschen Bewerbern gleichgestellt, wenn sie ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht nach den jeweils gültigen ausländerrechtlichen Bestimmungen besitzen.
- Weitere Haushaltsmitglieder der Bewerber können die Punktevergabe teilweise beeinflussen. Diese werden keine Vertragspartner.
- Mehrere Personen oder Paare, die gemeinsam eine Bewerbung abgeben, müssen angeben, welche Personen als Bewerber und welche Personen als weitere Haushaltsmitglieder zählen. Mehrere Personen können Bewerber sein.
- Sämtliche für die Bewerbung erforderliche Nachweise sind unaufgefordert, pünktlich und schriftlich oder in Textform einzureichen. Die Nachweise dürfen zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als drei Monate sein. Die Stadt Büren ist berechtigt, individuelle Einzelnachweise bzw. Bestätigungen einzufordern.
- Bewerber, bei denen eine negative Punktzahl vorliegt, sind von dem Verfahren ausgeschlossen.

III.1 Sozialer Bezug (maximal 13 Punkte)

Maßgeblich ist der Nachweis über die Berechtigung für den Erhalt des Kindergeldes durch den Bewerber.

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird angerechnet.

Ein Nachweis über eine Schwerbehinderung von mindestens 50 % oder des Pflegegrades 1 oder höher ist einzureichen.

- a) Anzahl und Alter der Kinder, die mit Hauptwohnsitz bei dem Bewerber gemeldet sind (maximal 9 Punkte)
- | | | |
|--|---------|----------|
| (1) unter 6 Jahren und bei Schwangerschaft | je Kind | 3 Punkte |
| (2) zwischen 6 und 14 Jahren | je Kind | 2 Punkte |
| (3) zwischen 15 und 18 Jahren | je Kind | 1 Punkt |
- b) Im Haushalt des Bewerbers ist eine schwerbehinderte oder pflegebedürftige Person mit Hauptwohnsitz gemeldet 4 Punkte

III.2 Wohnortbezug (maximal 6 Punkte)

Nur eine Auswahl ist möglich.

Die Wohnzeit wird auch bei Unterbrechung angerechnet.

- a) Hauptwohnsitz in der Ortschaft, in der das Grundstück liegt (nur Bewerber)
- unter 5 Jahre 2 Punkte
 - über 5 und unter 10 Jahre 4 Punkte
 - über 10 Jahre 6 Punkte
- b) Hauptwohnsitz in einer anderen Ortschaft Bürens (nur Bewerber)
- unter 5 Jahre 1 Punkte
 - über 5 und unter 10 Jahre 2 Punkte
 - über 10 Jahre 4 Punkte

III.3 Ehrenamt (maximal 7 Punkte)

Eine ehrenamtliche Tätigkeit liegt vor, wenn ein ehrenamtliches oder bürgerschaftliches Engagement von durchschnittlich wenigstens fünf Stunden pro Woche bzw. 250 Stunden im Jahr, zum Beispiel in einem Verein, einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche oder Politik seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen aktiv ausgeübt wird - bzw. in den letzten fünf Jahren ausgeübt wurde - oder jemand Träger der NRW-weit geltenden Ehrenamtskarte ist.

Beispielsweise: Ausübung einer Tätigkeit im Vorstand, Übungsleiter und dergleichen. Die Wochenstunden der ehrenamtlichen Tätigkeiten in verschiedenen Bereichen und Vereinigungen können kumuliert werden. Es ist in jedem Fall ein entsprechender schriftlicher oder textlicher Nachweis nötig. Dieser muss von dem Vereinsvorstand oder einer vergleichbaren bevollmächtigten Person ausgestellt werden. Zusätzlich ist zum Nachweis der bevollmächtigten Person ein Auszug aus dem Vereinsregister oder ein vergleichbarer Nachweis einzureichen.

- a) Ein Bewerber ist ehrenamtlich
 - auf dem Stadtgebiet Büren tätig 7 Punkte
 - in einem anderen Stadtgebiet tätig 4 Punkte

- b) Ein weiteres Haushaltsmitglied ist ehrenamtlich
 - auf dem Stadtgebiet Büren tätig 4 Punkte
 - in einem anderen Stadtgebiet tätig 2 Punkte

III.4 Eigentum:

Maßgeblich ist das vorhandene Eigentum des Bewerbers und Ehepartners bzw. eingetragenen Lebenspartners.

Wenn eine Bewohnung in dem vorhandenen Eigentum bzw. Grundstück aufgrund der Größe oder anderer Faktoren nicht zumutbar scheint, erfolgt kein Punktabzug. Dies ist gegenüber der Stadt Büren schriftlich oder in Textform zu erläutern. Die Beurteilung über die Zumutbarkeit übernimmt die Stadt Büren bzw. der Rat der Stadt Büren.

Wenn das vorhandene Grundstück der Stadt Büren zu einem moderaten Verkaufspreis verbindlich zum Kauf angeboten wird, erfolgt kein Punktabzug.

- a) Vorhandenes Wohneigentum
 - Eigentumswohnung im Stadtgebiet Büren pro Einheit - 3 Punkte
 - Eigenheim / Einfamilienhaus in Büren pro Einheit - 6 Punkte
 - bereits ein städtisches Wohnbaugrundstück erhalten Komplettausschluss
(innerhalb der letzten 15 Jahre)

- b) Vorhandenes Baugrundstück
 - in derselben Ortschaft wie das städt. Grundstück pro Einheit -10 Punkte
 - in einer anderen Ortschaft wie das städt. Grundstück pro Einheit - 5 Punkte

- c) Vorhandene Flächen im Eigentum können der Stadt Büren zum Tausch angeboten werden. Hierfür werden je Tauschfläche bis zu 6 Punkte vergeben. Die Bemessung möglicher Tauschflächen ist im Anhang auf Seite 6 dargestellt.

Auswahl bei Punktgleichheit:

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

1. die größte Zahl an versorgungspflichtigen (minderjährige Kinder, Pflegebedürftige und Schwerbehinderte) Haushaltsangehörigen vorweist,
2. die Bewerbung früher vollständig eingereicht hat,
3. im Losverfahren zum Zuge kommt.

IV. Allgemeine Bedingungen:

Maßgeblich für die wechselseitigen Rechte und Pflichten ist der notariell zu beurkundende Grundstückskaufvertrag. Er beruht auf einem städtischen Mustervertrag, der dann unter Beachtung der Richtlinienbestimmungen individuell angepasst wird. Der notarielle Grundstückskaufvertrag wird auch Regelungen bezüglich der Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot enthalten. Die folgenden Bedingungen ersetzen den notariellen Grundstückskaufvertrag nicht und sind auch nicht abschließend. Sie dienen vielmehr als Orientierungshilfe.

- a) Der Bewerber hat das Grundstück innerhalb von **drei Jahren** nach Vertragsunterzeichnung mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu **bebauen**. Eine einmalige Verlängerung um zwei Jahre ist in begründeten Fällen möglich. Bei Nichteinhaltung wird das Grundstück auf Kosten des Bewerbers rückübertragen. Der gezahlte Kaufpreis samt Erschließungsbeiträgen wird zinslos zurückerstattet. Die Kautions gemäß Ziffer II Absatz 5) wird nicht zurückerstattet. Durch die Rückübertragung wird ebenfalls eine Aufwandspauschale in Höhe von 500,00 € fällig.
- b) Der Bewerber muss das fertige Wohnhaus **mindestens für fünf Jahre** nach Fertigstellung - mit Hauptwohnsitz - **selbst bewohnen**.
- c) Sind in der Bewerbung bewusst falsche Angaben vorhanden, so kann die Stadt Büren, sofern das Verfahren noch läuft bzw. der Kaufvertrag noch nicht unterzeichnet ist, den Bewerber von dem Verfahren ausschließen.
- d) Der Bewerber verpflichtet sich, die textlichen und zeichnerischen Verpflichtungen des Bebauungsplanes einzuhalten.
- e) Zur Absicherung der verschiedenen Verpflichtungen wird der Kaufvertrag Vertragsstrafen und unter gewissen Umständen Rückabwicklungsrechte beinhalten.
- f) Sollte ein Finanzierungskonzept für den Bewerber erforderlich sein, muss dieses 14 Tage vor Unterzeichnung des Kaufvertrages eingereicht werden.
- g) Es ist zu beachten, dass beim Erwerb von der Stadt gemäß § 87 Absatz 1 GO NRW Sicherheiten (Grundsschulden) nur für die Finanzierung des Kaufpreises des Grundstückes bestellt werden dürfen. Somit ist die Eintragung der Grundsschuld zunächst nur bis zur Kaufpreishöhe möglich. Erst nach Umtragung im Grundbuch kann das Grundstück auch mit einer Grundsschuld in beliebigen Höhe belastet werden.
- h) Die Stadt Büren ist berechtigt, individuelle Einzelnachweise bzw. Bestätigungen der Bewerber einzufordern, wenn nötig.
- i) Aus dieser Richtlinie entsteht für den Bewerber kein Anspruch auf Zuteilung eines entsprechenden Grundstückes.
- j) Im Einzelfall kann der Rat der Stadt Bad Büren Abweichungen von diesen Grundsätzen zulassen, darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf ausschließliche Anwendung dieser Grundsätze und kein Anspruch auf Schadensersatz bei abweichender Handhabung.

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 28.10.2022 in Kraft.

Zur generellen Information:

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

Hinweis zum Datenschutz:

Die Stadt Büren verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten, um Ihr Anliegen zu bearbeiten. Wir halten uns dabei stets an die Vorschriften des Datenschutzrechtes sowie anderer einschlägiger Vorschriften. Allgemeine Informationen zu der Verarbeitung Ihrer personenbezogener Daten, Ihren Rechten nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie Ihrem Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte der allgemeinen Datenschutzerklärung unter www.bueren.de/datenschutz.php oder den Informationspflichten nach Art. 13 für den Erwerb von Baugrundstücken welche Sie Sie unter www.bueren.de/rathaus/Datenschutz.php abrufen können oder auf Nachfrage bei dem zuständigen Fachbereich erhalten.

Anhang

Bewertung Tauschflächen (siehe Ziffer III.4 c)

Der Stadt Büren kann durch den Bewerber eine adäquate Tauschfläche auf dem Stadtgebiet Büren angeboten werden. Es können alle möglichen Flächenarten der Stadt Büren angeboten werden. Die Stadt Büren beurteilt, ob die angebotene Fläche in Frage kommt.

Die angebotenen Tauschflächen müssen sich nicht zwangsläufig im Eigentum des Bewerbers befinden. Eine verbindliche Zusage des Eigentümers ist notwendig.

Die Tauschfläche wird in einem notariellen Tauschvertrag beurkundet. Der Bewerber erhält ein entsprechendes Grundstück (wenn er bei der Veräußerung berücksichtigt wird) und die Stadt erhält die Tauschflächen. Ein jeweiliger Differenzbetrag ist auszugleichen.

Wenn für die angebotene Fläche ein Punktabzug gemäß Ziffer III.4 erfolgen würde, entfällt durch den Tausch die negative Bepunktung.

Tauschflächen werden mit folgenden Punkten bewertet:

- Ackerland
 - Ab einer Größe von 3.500 m² 1 Punkt
 - Ab einer Größe von 7.000 m² 2 Punkte
 - Ab einer Größe von 10.000 m² 3 Punkte
 - Ab einer Größe von 15.000 m² 4 Punkte
 - Ab einer Größe von 20.000 m² 5 Punkte
 - Ab einer Größe von 25.000 m² 6 Punkte
- Grünland
 - Ab einer Größe von 5.000 m² 1 Punkt
 - Ab einer Größe von 10.000 m² 2 Punkte
 - Ab einer Größe von 15.000 m² 3 Punkte
 - Ab einer Größe von 20.000 m² 4 Punkte
 - Ab einer Größe von 25.000 m² 5 Punkte
- Waldfläche
 - Ab einer Größe von 10.000 m² 1 Punkt
 - Ab einer Größe von 15.000 m² 2 Punkte
 - Ab einer Größe von 20.000 m² 3 Punkte
 - Ab einer Größe von 25.000 m² 4 Punkte
 - Ab einer Größe von 30.000 m² 5 Punkte
- (Potentielle) Wohnbaufläche
 - Ab einer Größe von 500 m² 1 Punkt
 - Ab einer Größe von 1.000 m² 2 Punkte
 - Ab einer Größe von 2.000 m² 4 Punkte
 - Ab einer Größe von 3.000 m² 6 Punkte
- (Potentielle) Gewerbefläche
 - Ab einer Größe von 500 m² 1 Punkt
 - Ab einer Größe von 1.000 m² 2 Punkte
 - Ab einer Größe von 2.000 m² 4 Punkte
 - Ab einer Größe von 3.000 m² 6 Punkte

Bei Acker- und Grünlandflächen gilt der Bodenrichtwert mit einem Zuschlag von 10 % als anzusetzender Wert. Wenn das Angebot den Bodenrichtwert um mehr als 10 % übersteigt, wird die Tauschfläche mit 2 Punkten weniger angesetzt.

Bei Waldflächen erfolgt eine Bewertung anhand des Bodens und Aufwuchses durch eine neutrale Stellungnahme.

Bei potentieller Wohnbau- und Gewerbeflächen gilt bei vollerschlossenen Grundstücken der Bodenrichtwert als anzusetzender Wert. Bei unerschlossenen Grundstücken sind die jeweiligen voraussichtlichen Erschließungsbeiträge abzuziehen.