

Richtlinie der Stadt Greven
für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung
(gemäß Ratsbeschluss vom 24.06.2020, geändert durch
Beschluss des Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschusses vom 24.04.2024)

Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke der Stadt Greven an Privatpersonen erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Richtlinien:

I. Allgemeines

Die Stadt Greven führt eine allgemeine Interessentenliste für künftige Baugebiete im Stadtgebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber durch Übersendung eines entsprechenden Links auf die Internetseite der Stadt Greven informiert.

Mit der Übersendung des Links werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Stadt Greven angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

Parallel erfolgt der Hinweis auf die anstehende Vergabe über die üblichen Medien.

II. Bewerbungsverfahren

1. Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Stadt Greven gegenüber unter Verwendung des online bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungsstichtages einzureichen. Die Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Die Stadt Greven fordert die erforderlichen Nachweise zu den Bewertungskriterien nur von den ausgewählten Bewerbern vor konkreter Vergabe eines Grundstückes ein. Dazu zählt auch eine Bestätigung eines Kreditinstitutes, dass die Finanzierung des Vorhabens (Grunderwerb und Baukosten) gesichert ist. Im Laufe des Verfahrens unvollständig eingereichte Nachweise gehen zu Lasten der Bewerber und führen nach Ablauf einer bestimmten Frist zum vollständigen Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.
2. Neben dem Antragsteller sind der Stadt Greven alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen (Erwerber und spätere Miteigentümer). Die als Erwerber aufgeführten Personen bewerben sich gemeinsam um ein Baugrundstück der Stadt Greven und erwerben durch den abzuschließenden notariellen Grundstückskaufvertrag einen Miteigentumsanteil an dem Baugrundstück.
3. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der aus dem Punktesystem (VI.) gebildeten Reihenfolge der Antragsteller, die sich zum jeweiligen Bewerbungsstichtag, der von der Stadt Greven einzeln festgesetzt und ortsüblich bekannt gemacht wird, ergibt. Nach dem Bewerbungsstichtag eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt. Maßgebendes Datum ist der Eingang der Bewerbung bei der Stadt Greven.

4. Maßgeblich sind die Umstände, die beim Antragsteller und/oder dessen Familienangehörigen vorliegen. Bewertet wird die Erfüllung vorgegebener Kriterien zum Bewertungsstichtag. Die genauen Bewertungskriterien und die Übersicht und Grenzen der einzelnen Punktevergabe ergeben sich aus Punkt VI.
Die Ergebnisse aller zulässigen Bewerber werden in einer Matrix gegenübergestellt und ausgewertet.
5. Der Antragsteller sollte bereits bei seiner Bewerbung eine konkrete Wunsch-Parzelle ebenso wie eine mögliche alternative Parzelle benennen. Sofern (beide) vom Bewerber gewählten Parzellen nicht mehr verfügbar sein sollten, hat der Bewerber nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt Greven maximal 10 Tage Zeit, sich eine andere, noch verfügbare Parzelle auszuwählen und diese verbindliche Auswahl der Stadt Greven schriftlich mitzuteilen. Maßgebliches Datum ist der Eingang der schriftlichen Mitteilung bei der Stadt Greven.
6. Sollte der Bewerber diese Mitteilung überhaupt nicht oder verspätet gegenüber der Stadt Greven erklären, verliert er seinen Anspruch auf Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem betreffenden Baugebiet, zumindest für den gegenständlichen Bewertungsstichtag, nicht mehr berücksichtigt. Sofern der Bewerber keine alternative Ersatzparzelle benannt hat und die von ihm ausschließlich mitgeteilte Parzelle bereits vergeben sein sollte, wird die Stadt Greven die Bewerbung ebenfalls ersatzlos zurückweisen.
7. Bei punktgleichen Bewerbungen auf ein Baugrundstück bzw. auf ein Alternativgrundstück entscheidet letztendlich das Los.
8. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Der Rat der Stadt Greven behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Greven und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.
9. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Rat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt. (Datenschutzgrundverordnung).

III. Antragsberechtigter Personenkreis:

1. Der Antragsteller muss eine natürliche, volljährige Person mit uneingeschränkter Geschäftsfähigkeit sein.
2. Jeder Antragsteller darf -auch zusammen mit einer anderen Person- nur einen Antrag stellen und auch nur ein Baugrundstück erwerben.
3. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

IV. Ausschlussgründe für die Grundstücksvergabe:

1. Städtische Baugrundstücke für Eigenheimbebauung werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind möglich, falls ein besonderes gemeindliches Interesse hierfür vorliegt und der Rat der Stadt Greven darüber entscheidet.
2. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte (schriftliche Eigenerklärung im Bewerbungsverfahren).
3. Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 10 Jahren selbst zu bewohnen (schriftliche Eigenerklärung im Bewerbungsverfahren).

V. Vertragsbestimmungen bzw. Vertragsverpflichtungen:

1. Abschluss Kaufvertrag

Nach Beschluss über die Bauplatzvergabe und Zustellung des konkreten Kaufangebotes an einen Bewerber wird das Baugrundstück kostenlos für einen Zeitraum von 2 Monaten reserviert. Eine Verlängerung der Frist auf maximal 6 Monate ist in begründeten Einzelfällen möglich.

Innerhalb dieser Reservierungsfrist ist ein notarieller Kaufvertrag bei einem/einer in Greven ansässigen Notar/in abzuschließen. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber seine Bindungswirkung.

Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb eines Monats nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Der Käufer übernimmt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges.

2. Vertragsstrafen

Bei nachträglicher Feststellung von Fehlangaben im Bewerbungsverfahren wird der Stadt Greven ein Rückübertragungsrecht zum Kaufpreis eingeräumt und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert. Gleichzeitig wird eine Konventionalstrafe in Höhe von 20 €/qm für den Käufer fällig. Die Bezugsfläche ist die erworbene Baulandfläche.

Ebenso wird eine Konventionalstrafe in Höhe von 20 €/qm für den Käufer fällig, wenn

- nicht innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichtet wird (Bauverpflichtung). Es erfolgt sodann die Rückübertragung zur Stadt Greven. Eine Entschädigung für etwaiger aufstehende Gebäudeteile wird nicht gewährt. Wertmindernde Aufbauten oder Einbauten werden durch eine angemessene Reduktion des Rückzahlungsbetrages gegenüber der Stadt Greven entschädigt.
- das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nicht innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 10 Jahren selbst bewohnt wird (Wohnverpflichtung). Aus nachzuweisenden wichtigen Gründen kann eine Ausnahme von der Wohnverpflichtung zugelassen werden. Darüber entscheidet im Einzelfall auf Antrag das Grundstücksmanagement der Stadt Greven.
- der Vertragsgegenstand ganz oder teilweise innerhalb von 10 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ohne Zustimmung des Grundstücksmanagements der Stadt Greven veräußert wird. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter (Veräußerungsbeschränkung).
- das Baugrundstück ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Grundstücksmanagements der Stadt Greven innerhalb von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit mit einem Nießbrauch oder Erbbaurecht belastet wird.

Für die vorab aufgeführten Vertragsverletzungen kann alternativ auch zusätzlich ein Rückübertragungsrecht eingetragen werden.

VI. Vergabekriterien/Punktesystem:

Die Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke in der Stadt Greven erfolgt unter Anwendung des nachfolgenden Punktesystems. Für welche Kriterien im einzelnen Punkte vergeben werden und wie viele Punkte Bewerber maximal erreichen können, ergibt aus der nachstehenden Auflistung:

1. Ortsbezugskriterien

1.1 Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz:

Der bzw. einer der Antragsteller, der mit Hauptwohnsitz i. S. des Meldegesetzes und bis zum Bewertungsstichtag in der Stadt Greven gemeldet ist bzw. gemeldet war, erhält für diese Zeiten folgende Punktwerte:

- für mindestens 10 Jahre: 10 Punkte
- für mindestens 5 Jahre: 8 Punkte
- unter 5 Jahren: 6 Punkte

Zeitliche Unterbrechungen der Wohndauer sind unschädlich; die Unterbrechungszeiten bleiben jedoch bei der Ermittlung der erreichten Zeitdauer unberücksichtigt.
Nebenwohnsitzzeiten finden keine Berücksichtigung.

1.2 Erwerbstätigkeit:

Der bzw. einer der Antragsteller, der in Greven bis zum Bewertungsstichtag ein hauptberufliches Arbeitsverhältnis hat bzw. einer selbstständigen Tätigkeit nachgeht (mindestens 50 % Stellenanteil), erhält für diese Zeiten folgende Punktwerte:

- für mindestens 10 Jahre: 7 Punkte
- für mindestens 5 Jahre: 5 Punkte
- unter 5 Jahren: 3 Punkte

1.3 Ehrenamtliche Tätigkeiten:

Bürgerschaftliches Engagement leistet einen wichtigen Beitrag für das Gemeinwohl der Stadt Greven.

Für Inhaber der Ehrenamtskarte für Nordrhein-Westfalen sind die Voraussetzungen als erfüllt anzusehen, wenn die Ehrenamtskarte bzw. die Voraussetzungen der Ehrenamtskarte zum Stichtag mindestens 3 Jahre vorliegen.

Ebenso liegen die Voraussetzungen für Mitglieder der Einsatzabteilung der Feuerwehr Greven sowie für aktive Mitglieder der Hilfsorganisationen wie DRK, Malteser, DLRG und sonstigen Hilfsorganisationen mit BOS-Zugehörigkeit (in den jeweiligen Greven Ortsverbänden) vor.

Voraussetzungen der Ehrenamtskarte sind:

- mindestens 5 Stunden Engagement pro Woche bzw. 250 Stunden pro Jahr
- Mindestdauer des Engagements zum Zeitpunkt der Antragstellung 1 Jahr
- keine pauschale Aufwandsentschädigung für das Engagement über die reine Kostenerstattung hinaus
- keine Anerkennung von Bereitschaftszeiten und geselligen Zusammenkünften für die Mindesttätigkeitszeit
- Wohnsitz des/der Antragstellers/in in Greven (Ausnahme: Das Engagement wird in Greven erbracht, der Wohnort gehört aber nicht zu den Kommunen, die sich an der Ehrenamtskarte beteiligen.)

Des Weiteren werden Punkte für eine ehrenamtliche Tätigkeit vergeben, die die Anforderungen der Ehrenamtskarte nicht erfüllen aber seit mindestens 2 Jahren bestehen. Ebenso werden Punkte für ein ehrenamtliches Engagement in einer freiwilligen Feuerwehr sowie für aktive Mitglieder der Hilfsorganisationen wie DRK, Malteser, DLRG und sonstigen Hilfsorganisationen mit BOS-Zugehörigkeit (außerhalb Grevens) seit min. 2 Jahren und der Bereitschaft in Greven in die jeweilige Hilfsorganisation einzutreten, vergeben.

Es werden grundsätzlich Ehrenämter von 2 zum Haushalt gehörenden volljährigen Personen berücksichtigt.

- Besitz der Ehrenamtskarte bzw.
Erfüllung der Voraussetzungen seit mindestens 3 Jahren
und das Ehrenamt wird in Greven ausgeübt: 4 Punkte
- **maximale Punktzahl bei Berücksichtigung von 2 ehrenamtlichen Tätigkeiten: 7 Punkte**
- ehrenamtliches Engagement in Greven seit 2 Jahren
oder Mitgliedschaft in einer Hilfsorganisation (außerhalb von Greven)
und Bereitschaft in Greven in die Hilfsorganisation einzutreten 2 Punkte
- **maximale Punktzahl bei Berücksichtigung von 2 ehrenamtlichen Tätigkeiten: 3 Punkte**
- **Im Fall der Kombination aus dem Besitz der Ehrenamtskarte bzw. deren Voraussetzung sowie dem 2 jährigen ehrenamtlichen Engagement, beträgt die maximale Punktzahl 5 Punkte.**

Grenzen der Punktevergabe bei Ortsbezugskriterien:

Erreichbare maximale Punktzahl für Kriterium 1-3: 50 % der Gesamtpunkte = max. 24 Punkte

Die rechnerische Maximalzahl für die Ortsbezugskriterien beträgt 24 Punkte. Dies entspricht dem Maximum der zu erreichenden Sozialkriterien.

2. Sozialkriterien

2.1 Familiäre Situation:

▪ Familienstand:

- Ehe oder eingetragene Lebensgemeinschaft: 5 Punkte
- Alleinerziehende: 5 Punkte
- eheähnliche Gemeinschaften mit gemeinsamen Wohnsitz: 5 Punkte

▪ Kinder:

Für kindergeldberechtigte Kinder unter 18 Jahren, die zum Bewerbungstichtag in der Familie des Antragstellers leben, werden Punktwerte angerechnet:

- pro Kind unter 3 Jahren: 4 Punkte
- pro Kind zwischen 3 und 6 Jahren: 3 Punkte
- pro Kind zwischen 6 und 16 Jahren: 2 Punkte
- pro Kind über 16 Jahren: 1 Punkte
- eine zum Bewerbungstichtag ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft 2 Punkte

Maximal können 12 Punkte erreicht werden.

▪ Schwerbehinderteneigenschaft / Pflegebedürftigkeit:

Pro Haushaltsangehörigen des Antragstellers mit einer Schwerbehinderteneigenschaft bzw. einer festgestellten Pflegebedürftigkeit können Punktwerte angerechnet werden:

Bei einem amtlich festgestellten Grad der Behinderung von

- mindestens 50: 1 Punkt
- 51 bis 80: 2 Punkte
- 81 bis 100: 3 Punkte

alternativ:

Bei einem durch eine Bescheinigung der Pflegeversicherung nachgewiesenem Pflegegrad von

- 1 bis 2: 2 Punkte
- 3 bis 5: 3 Punkte

- **Vereinbarkeit von Familie und Beruf / Verwandtschaftsteil 1. Grades des Antragstellers oder dessen Ehepartner wohnhaft in Greven:**

→ Berücksichtigung eines Verwandten 1. Grades, wohnhaft in Greven: 2 Punkte

→ **Maximale Punktzahl:** 2 Punkte

- **Freimachen einer öffentlich geförderten Wohnung in Greven durch den Antragsteller:**

→ 2 Punkte

- **Freimachen einer Wohnung in Greven durch den Antragsteller:**

→ 1 Punkt

Grenzen der Punktevergabe Sozialkriterien:

Erreichbare maximale Punkte für die Kriterien 2: 50 % der Gesamtpunktzahl = max. 24 Punkte

Mustertabelle:

Vergabekriterien	Einzelpunkte	Maximalbetrachtung	Minimalbetrachtung	Max-Ortsbezug/ Min Sozial	Min-Ortsbezug/ Max Sozial	Beispiel 1	Beispiel 2
Ortsbezugs-kriterien							
Hauptwohnsitz min. 10 Jahren	10	10		10		10	
Hauptwohnsitz min. 5 Jahren	8						
Hauptwohnsitz unter 5 Jahren	6						6
Erwerbstätigkeit min. 10 Jahre	7	7		7		7	
Erwerbstätigkeit min. 5 Jahre	5						
Erwerbstätigkeit unter 5 Jahre	3						3
Ehrenamtskarte liegt 3 Jahre vor bzw. Voraussetzung sind erfüllt	0 oder 4, max. 7	7		7		7	
ehrenamtliches Engagement seit 2 Jahren	0 oder 2, max. 3	0				0	
Summe		24	0	24	0	24	9
Sozialkriterien							
Ehe oder eingetragenen Lebensgemeinschaft	5	5			5	5	
Alleinerziehende	5						
eheähnliche Gemeinschaften mit gemeinsamen Wohnsitz im Haushalt lebende Kinder	5						4
nachgewiesene Schwangerschaft	2						
Kind(er) unter 3 Jahre	4	12			12	4	
Kind(er) zwischen 3 und 6 Jahren	3						
Kind(er) zwischen 6 und 16 Jahren	2					2	
Kinder(er) über 16 Jahre	1						
Schwerbehinderung/ Pflege eines Haushaltsangehörigen							
mind. 50%	1						
51-80%	2						
81-100%	3	3			3		
oder							
Pflegegrad 1-2	2						
Pflegegrad 3-5	3						
Vereinbarkeit von Familie und Beruf							
Verwandtschaftsteil 1. Grades der Haushaltsangehörigen	2	2			2	2	
bisherige Wohnung							
Freimachen einer öffentlich geförderten Wohnung	2	2			2	2	
Freimachen einer nicht öffentlich geförderten Wohnung	1						1
Summe		24	0	0	24	15	5
Summe Ortsbezugs-kriterien		24	0	24	0	24	9
Summe Sozialkriterien		24	0	0	24	15	5
individuelles Punkteergebnis		48	0	24	24	39	14