



Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke -Grundstücke für Geschosswohnungen und Mehrfamilienhäuser- gemäß Ratsbeschluss vom 09.08.2022

I. Präambel:

Diese Richtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von unbebauten städtischen Grundstücken, die gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für Geschosswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser ausgewiesen sind.

Die Stadt Bielefeld ist sich ihrer Verantwortung bei der Veräußerung von Flächen auf dem Stadtgebiet bewusst. Boden ist ein endliches Gut. Da in Zukunft Wohnbauflächen in Bielefeld nicht mehr in beliebiger Anzahl erschlossen und zur Verfügung gestellt werden können, dennoch weiterhin Wohnraum zur Verfügung stehen muss, hat der Rat der Stadt Bielefeld empfohlen, eine Leit- bzw. Richtlinie für die Veräußerung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern in der Stadt Bielefeld zu beschließen.

Die Stadt Bielefeld verfolgt mit den Bauplatzveräußerungsrichtlinien angelehnt an § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch Nordrhein-Westfalen das Ziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern oder sozial-bedürftigen Personengruppen, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens zu fördern. Auch den Belangen des Klimaschutzes soll durch Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen werden.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes kann aus vorliegender Richtlinie nicht abgeleitet werden. Sie dient ausschließlich der verwaltungsinternen Abwicklung der Bauplatzveräußerung und stellt ein transparentes, diskriminierungsfreies und mit dem geltenden Recht in Einklang stehendes Auswahlverfahren sicher.

II. Verfahren:

Der Preis für die Grundstücke ist fest definiert. Es werden keine Flächen in Form eines Bieterverfahrens veräußert.

- 1) Interessierte Bauherren bzw. Bauherrngemeinschaften geben eine unverbindliche Interessensbekundung für ein Baugrundstück in einer oder mehreren Ortschaften ab. Diese werden von der Stadt Bielefeld in einer Liste gesammelt.
- 2) Sobald die Vermarktungsphase beginnt, wird dieses öffentlich bekannt gemacht. Die entsprechenden Bewerbungsunterlagen stehen auf der Website der Stadt Bielefeld und direkt bei den zuständigen Mitarbeitern zur Verfügung.
- 3) Alle gelisteten Interessenten werden über den Preis und den Start der Bewerbungsphase informiert. Während der Bewerbungsfrist können die Bewerbungen eingereicht werden.
- 4) Eine Bewerbung kann auf ein oder mehrere Grundstücke erfolgen. Bei Bewerbungen auf mehrere Grundstücke sind jeweils separate Bewerbungen abzugeben.
- 5) Sämtliche für die Bewerbung erforderliche Unterlagen und Nachweise sind unaufgefordert, qualifiziert, pünktlich und schriftlich einzureichen. Die Bewerber sammeln alle nötigen Unterlagen sowie Nachweise und reichen diese in einem verschlossenen Umschlag bei der Stadt Bielefeld ein. Es folgt keinerlei Prüfung durch die Verwaltung der

eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit. Alle Bewerbungen werden zeitgleich gebündelt in einem Termin geöffnet und von der Verwaltung dahingehend geprüft, ob alle Voraussetzungen für den Erwerb eines Grundstückes erfüllt sind. Für die Abgabe der Bewerbungen gilt eine Bewerbungsfrist von 8 Wochen nach öffentlicher Bekanntmachung. Sollten sich im Laufe des Verfahrens wesentliche, relevante, betriebliche Änderungen ergeben, die die Realisierung des Bauvorhabens gefährden oder unmöglich machen, ist dieses der Stadt Büren unverzüglich mitzuteilen. Alle Bewerbungen werden dem Rat der Stadt Büren hierarchisch (nach dem Punktestand) zur Entscheidung vorgelegt.

Die Nachweise dürfen zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als drei Monate sein. Die Bewerber versichern mit der Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie der Unterlagen. Diese werden im Rahmen des Auswahlverfahrens durch die Verwaltung geprüft. Unvollständige und offensichtlich falsche Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Fehlende Angaben, die üblicherweise eine positive Bepunktung zur Folge hätten, werden nicht mit bewertet.

Bereits mit Abgabe der Bewerbung ist von den Bewerbern eine verpflichtende Kautionsleistung (Sicherheitsleistung) in Höhe von 1.000 € je Bewerbung bei der Stadt Büren zu hinterlegen. Diejenigen Bewerber, die bei der Veräußerung nicht berücksichtigt werden, erhalten die Kautionsleistung zurück. Kommt es zu einem Vertragsschluss, wird die Höhe der Kautionsleistung mit dem Kaufpreis verrechnet.

Die Bewerber haben nach Zusage durch den Rat der Stadt Büren innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Information schriftlich zu erklären, ob sie den zugewiesenen Bauplatz erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den betreffenden Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Die Kautionsleistung wird in diesem Fall einbehalten. Fällt nach dem Veräußerungsbeschluss des Rates ein Bewerber aus, rücken die in der Rangliste nachfolgenden Bewerber auf und werden entsprechend ihrer neuen Platzierung in der Rangliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Die Veräußerung erfolgt dann durch die Stadtverwaltung ohne weitere Beschlussfassung des Rates. Letzteres gilt auch für den Fall, dass bei einer Bauherrengemeinschaft nach dem Veräußerungsbeschluss des Rates ein Mitbewerber innerhalb der Bauherrengemeinschaft ausfällt.

Die ausgewählten Bewerber erhalten den Entwurf für einen notariellen Kaufvertrag. Der notarielle Kaufvertrag muss spätestens vier Monate nach der Ratssitzung beurkundet werden. Bei Beantragung einer Förderung kann der Kaufvertrag auch später beurkundet werden, wenn der vollständige Antrag der Stadt Büren in Kopie vorgezeigt wird. Nach Zusage der Förderung ist der Vertrag spätestens innerhalb von zwei Monaten zu beurkunden. Andernfalls kann die Stadt Büren die Zusage für die Veräußerung des Grundstückes nach eigenem Ermessen zurücknehmen und das Grundstück erneut in die Vermarktung geben.

III. Punktevergabe:

In der Bewerbung muss ein schriftliches, schlüssiges und kompaktes Planungskonzept enthalten sein. Das Planungskonzept weist einen formellen Charakter auf und wird Bestandteil des späteren Kaufvertrages.

Das Planungskonzept muss Angaben zu den Themen Wohnraumförderung, Stellplätze und Klimaschutz beinhalten. In allen drei Kategorien sind jeweilige Mindestanforderungen für eine Bewerbung zu erfüllen. Die entsprechenden Angaben werden Grundlage für die Bewertung. Das Planungskonzept muss mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sein und das geltende Baurecht berücksichtigen. Alle Angaben sind bei einem Zuschlag verpflichtend in dem Neubau umzusetzen und verstehen sich als Gestaltungsrahmen.

In dem Planungskonzept werden über die Mindestanforderungen hinausgehende Verpflichtungen dargestellt, welche entsprechend der nachfolgenden Auflistung bepunktet werden. Punkte werden nur vergeben, wenn die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht nur eingehalten, sondern überschritten werden. Die Veräußerung erfolgt anhand einer Rangliste in der Reihenfolge der vom jeweiligen zugelassenen Bewerber erzielten Gesamtpunktzahl.

1. Wohnraumförderung

Mindestanforderung: Zwei Wohnungen (je Gebäude) und 40 % der Wohnfläche werden als geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungsbau¹ für 25 Jahre vermietet

Zusätzliche Verpflichtungen (maximal 33 Punkte):

- | | |
|---|------------|
| a) Geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungsbau | |
| I. Drei Wohnungen (je Gebäude) und 60 % der Wohnfläche
als geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungsbau | 7 Punkte |
| II. Vier Wohnungen (je Gebäude) und 80 % der Wohnfläche
als geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungsbau | 9 Punkte |
| III. Alle Wohnungen und 100 % der Wohnfläche
als geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungsbau | 11 Punkte |
| b) Bindungszeit | |
| I. Bindungszeit von 30 Jahren | 6 Punkte |
| II. Bindungszeit von 35 Jahren | 8 Punkte |
| c) Unterschiedliche Wohnungsgrößen | 2-7 Punkte |
| d) Förderung von besonderen Formen des Zusammenlebens | 2-7 Punkte |

Erläuterung zu Buchstabe c): Potentielle Mieter haben abhängig von Altersstrukturen und dem Familienstand unterschiedliche Anforderungen. Die Verfügbarkeit von verschiedenen Wohnungsgrößen bietet differenzierten Gruppen die Möglichkeit zum Wohnen.

Erläuterung zu Buchstabe d): Die Schaffung von barrierefreien oder altersgerechten Strukturen vereinfachen das Wohnen. Besondere Modelle zur Förderung der Inklusion, Mehrgenerationenwohnen, Ambulant unterstütztes Wohnen oder vergleichbaren Konzepte werden positiv berücksichtigt.

2. Stellplätze

Mindestanforderung: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Zusätzliche Verpflichtungen (maximal 20 Punkte):

- | | |
|---|------------|
| a) 2 Stellplätze je Wohneinheit oder mehr | 4-7 Punkte |
| b) Besucherparkplätze | 1-3 Punkte |
| c) Förderung von Elektromobilität (beispielsweise E-Ladesäulen) | 1-5 Punkte |
| d) Qualifizierte Fahrradstellplätze (beispielsweise Boxen, Überdachung) | 1-5 Punkte |

¹ Vgl. Ziffer V „Begriffserklärung“

3. Klimaschutz

Mindestanforderung: Der Neubau muss mindestens dem Standard eines Effizienzhauses 70 entsprechen.

Zusätzliche Verpflichtungen (maximal 27 Punkte):

- | | |
|--|------------|
| a) Energieeffizienz | |
| I. Effizienzhaus 55 | 6 Punkte |
| II. Effizienzhaus 40 | 8 Punkte |
| b) Photovoltaik/Solar und dergleichen | 3-8 Punkte |
| <i>(Mindestens 50 % der Dachfläche sind hierfür zu nutzen)</i> | |
| c) Dachbegrünung | 1-3 Punkte |
| <i>(Mindestens 50 % der Dachfläche sind hierfür zu nutzen)</i> | |
| d) Fassadenbegrünung | 2 Punkte |
| e) Garten- und Freiraumgestaltung | 2-6 Punkte |
| <i>(eine ökologisch-nachhaltige Gestaltung der Freifläche ist wünschenswert)</i> | |

4. Flächen im Eigentum

Keine Grundvoraussetzung.

Stehen den Bewerbern aktuell eigene vergleichbare unbebaute, aber bebaubare Freiflächen im Eigentum zur Verfügung, erfolgt ein Punktabzug in Höhe von 12 Punkten.

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.

Folgende Eckpunkte sind hierbei anzugeben:

- Vollständige Flurstücksbezeichnung
- Flächengröße (auch Teilflächen sind möglich)
- Angaben zur aktuellen Nutzung / Bewirtschaftung (Vermietung, Verpachtung, Eigennutzung)
- Anzusetzender Gesamtwert

Grundsätzlich sind folgende Flächenarten für die Stadt Büren interessant:

- Baulücken im weiteren Sinne
- Flächen zur potentiellen Wohnbebauung
- Potentielle Gewerbefläche
- Land- und Forstwirtschaftliche Fläche

Über den angesetzten Tauschwert kann nachverhandelt werden. Ein marktgerechter Preis wird als Grundlage der Verhandlung angesetzt. Es können Flächen mit einem geringeren oder höheren Wert als das Grundstück der Stadt Büren angeboten werden. Die entsprechende Differenz ist in Geld auszugleichen.

Der Rat bewertet die angebotene Fläche und vergibt bis zu 12 Punkte.

Auswahl bei Punktgleichheit:

Soweit die Bewerber für das selbe Grundstücke die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet das Los.

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 enthalten, wie die dauerhafte Einhaltung der im Vergabeverfahren maßgeblichen Plankonzepte und zugrunde gelegten Pflichten gesichert wird. Die folgenden Bedingungen ersetzen den notariellen Grundstückskaufvertrag nicht und sind auch nicht abschließend. Sie dienen vielmehr als Orientierungshilfe.

- a) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Büren zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, zu einem bedingten Veräußerungsverbot sowie zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgelegten textlichen und zeichnerischen Darstellungen. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises samt Erschließungsbeiträgen.
- b) Ausschließlich der entsprechende Bewerber wird anschließender Vertragspartner.
- c) Der Bewerber hat das Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Vertragsunterzeichnung bezugsfertig zu bebauen.
- d) Es ist nicht erlaubt, Grundstück bzw. die Geschäftsanteile in unbebauten Zustand ganz oder teilweise zu veräußern (der Veräußerung stehen die Eintragung einer Zwangshypothek, die Anordnung der Zwangsversteigerung und die Eröffnung des Insolvenzverfahrens gleich). Das Grundstück darf einmalig geteilt werden, um zwei separate Mehrfamilienhäuser zu errichten. Sämtliche Mindestanforderungen beispielsweise der Wohnraumförderung sind je Gebäude zu erfüllen. Somit sind pro Gebäude mindestens zwei Wohneinheiten und insgesamt 40 % der gesamten Wohnfläche als geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungsbau anzubieten. Es ist möglich, diese Anforderungen für beide Gebäude in einem Gebäude zu erfüllen und das andere Gebäude frei zu gestalten.
- e) Das bebaute Grundstück muss mindestens für acht Jahre in dem Eigentum des Bewerbers verbleiben. Bis zu zwei Wohnungen je Gebäude, die maximal 40 % der gesamten Wohnfläche ausmachen, dürfen veräußert werden. Alles Weitere bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt Büren. Entsprechende Verpflichtungen, die die veräußerten Wohneinheiten betreffen, sind dem Erwerber aufzuerlegen.
- f) Sämtliche Verpflichtungen im Kaufvertrag sind Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- g) Die folgenden eingereichten Unterlagen werden Bestandteil des notariellen Kaufvertrages: Planungskonzept und Bewerbungsunterlagen.
- h) Die Beachtung der Festsetzungen des jeweils rechtskräftigen Bebauungsplans muss gewährleistet werden. Bei einem Verstoß gegen den Bebauungsplan bzw. bei einem Abweichen von der Baugenehmigung wird neben den üblichen rechtlichen Folgen, zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 25.000 € fällig.
- i) Zur Absicherung der verschiedenen Verpflichtungen wird der Kaufvertrag Vertragsstrafen und unter gewissen Umständen Rückabwicklungsrechte beinhalten.
- j) 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, die Bewerbung ausschließen. Die Stadt Büren erhält bei arglistiger Täuschung ein Rückabwicklungsrecht und eine wird Vertragsstrafe fällig. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Bewerber.
- k) Der Bewerber versichert schriftlich, dass er in der Lage ist, den Grundstückskaufpreis samt den Erschließungsbeiträgen zu der bei Vertragsabschluss festgesetzten Fälligkeit zu zahlen.
- l) Die Stadt Büren ist berechtigt, das Grundstück nach Veräußerung zu betreten, um die entsprechenden Verpflichtungen und Angaben im Zuge der Bauphase und darüber hinaus zu überprüfen. Der Stadt Büren sind die jeweiligen Mietverträge rechtzeitig und unaufgefordert einzureichen. Sie ist berechtigt, den Einzug und die Umsetzung der Mietförderung zu prüfen. Dies wird Bestandteil des Kaufvertrages.
- m) Die Stadt Büren ist berechtigt, individuelle Einzelnachweise bzw. Bestätigungen der Bewerber einzufordern, wenn nötig.

V. Begriffserklärung:

In dem folgenden Abschnitt werden verschiedene Begrifflichkeiten verwendet. Abweichend von einer möglichen juristischen Auslegung dieser Begrifflichkeit wird bei Anwendung dieser Richtlinie die nachfolgende Definition zu Grunde gelegt.

- Bewerber sind diejenigen juristischen und natürlichen Personen, auf deren Namen die vollständige Bewerbung bei der Stadt Büren eingereicht wird. Bewerbungsberechtigt sind juristische Personen und volljährige, geschäftsfähige, natürliche Personen. Ausländische Bewerber werden deutschen Bewerbern gleichgestellt, wenn sie ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht nach den jeweils gültigen ausländerrechtlichen Bestimmungen besitzen.
- Einzelne Privatpersonen können in Form einer Bauherrengemeinschaft auch gemeinsam eine Bewerbung auf ein Grundstück abgeben und dieses nach einem möglichen Erwerb gemeinsam nutzen. Eine Bauherrengemeinschaft ist der Zusammenschluss mindestens zwei privater Bauherren (natürliche Personen), die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung auf den ausgeschriebenen Baugrundstücken gemeinschaftlich Wohneinheiten planen, finanzieren und bauen. Eine Bauherrengemeinschaft hat die Entscheidungshoheit bei allen Verträgen und trägt selbständig das Termin- und Kostenrisiko. Eine Abhängigkeit von Bauunternehmern / Bauträgern o. ä. darf nicht bestehen.
- Geförderter Mietwohnungsbau im Sinne dieser Richtlinie ist ausschließlich die Regelung nach dem „Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen“ (oder nach Ablauf die nachfolgende Förderrichtlinie) geförderter Mietwohnraum mit einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren, der nur gegen Vorlage eines in Nordrhein-Westfalen gültigen Wohnberechtigungsschein überlassen werden darf.
- Preisgedämpfter Mietwohnungsbau im Sinne dieser Richtlinie ist nicht geförderter Mietwohnraum ohne Belegungsbindung, welcher den Bewohnern für die Dauer von mindestens 25 Jahren zu einer Kaltmiete überlassen wird, die mindestens 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete orientiert sich gemäß dieser Richtlinie an den Mietobergrenzen für den geförderten Mietwohnungsbau in Büren.
- Grundstücke für Geschosswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser gelten als solche, wenn gemäß Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus drei oder mehr beträgt.

Aus diesen Richtlinien entsteht für den Bewerber kein Anspruch auf Zuteilung eines entsprechenden Grundstückes. Im Sonderfall kann der Rat der Stadt Büren Abweichungen von diesen Grundsätzen zulassen, darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf ausschließliche Anwendung dieser Grundsätze und kein Anspruch auf Schadensersatz bei abweichender Handhabung.

Mit der Bewerbung erkennen die Bewerber diese Richtlinie uneingeschränkt und für sich verbindlich an. Einschränkungen, Vorbehalte o. ä. führen zum Ausschluss der Bewerbung.

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 10.08.2022 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 unter www.bueren.de/rathaus/Datenschutz.php abrufen können oder auf Nachfrage bei dem zuständigen Fachbereich erhalten.