

**Richtlinien**  
(Stand: 27.04.2015)

der Stadt Recklinghausen zur Vergabe von städtischen Wohnbauflächen

Vorbemerkung:

Diese Richtlinien dienen im Rahmen einer aktiven Liegenschaftsverwaltung der effektiven Verfolgung langfristiger Stadtentwicklungsziele unter wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Gesichtspunkten.

Dauerhaft betrachtet stellt die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen der Begründung von Erbbaurechten die wirtschaftlichere Alternative zum Verkauf dar.

Um allerdings die finanzielle Handlungsfähigkeit insbesondere in der Phase der Haushaltsanierung zu erhalten, ist es erforderlich, auch Erlöse und Erträge aus Grundstücksverkäufen zu erzielen. Daher können die Grundstücke, die sich als Restgrundstücke in Neubaugebieten bzw. als Baulückengrundstücke darstellen, verkauft werden. Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in zukünftigen Baugebieten soll je zur Hälfte durch Erbbaurechts- und Kaufverträge erfolgen.

Die Auswahl der Interessenten erfolgt grundsätzlich nach Maßgabe der nachfolgend aufgeführten Richtlinien. Diese regeln ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren unter Berücksichtigung sachlicher Erfordernisse und familiärer Gegebenheiten der Bewerber.

Der Rat der Stadt Recklinghausen behält sich vor, bei Erforderlichkeit im Einzelfall eine von den Bestimmungen dieser Richtlinien abweichende Entscheidung zu treffen und/ oder gesonderte Vergaberichtlinien für Neubaugebiete zu beschließen.

Ebenso können durch Beschluss des Rates im Falle einer deutlichen Marktveränderung diese Richtlinien und sämtliche darin enthaltenen Werte dem Markt angepasst werden.

## **I. Bereitstellung von Grundstücken**

- 1) Die Stadt Recklinghausen vergibt Wohnbaugrundstücke durch Verkauf oder durch die Begründung eines Erbbaurechtes.

Grundsätzlich können Restgrundstücke in Neubaugebieten bzw. Baulückengrundstücke verkauft werden. Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in neu entwickelten Bereichen erfolgt je zur Hälfte durch Erbbaurechts- und Kaufverträge.

Die Stadt Recklinghausen begrüßt Initiativen zur Verwirklichung alternativer Wohnformen, wie Mehrgenerationenprojekte, Begleithäuser, Alten-WG's, etc. und wird diese Initiativen im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch Politik und Verwaltung positiv unterstützen und begleiten.

Zu diesem Zweck sollen im Rahmen der Entwicklung künftiger Baugebiete geeignete Grundstücke ausgewiesen und bei Bedarf Interessenten für derartige Projekte vorrangig angeboten werden. Die Verwaltung wird durch ihre Fachbereiche Hilfestellung bei der Umsetzung solcher Projekte, z.B. durch Hinweise und Unterstützung von Förderanträgen (KFW-Mittel bzw. NRW Bank) zur Verfügung stellen.

- 2) Grundstücke werden vorzugsweise an natürliche Personen abgegeben. Die Zuteilung an Minderjährige ist nicht möglich.
- 3) Natürliche oder juristische Personen, die eine Wohnbebauung planen, um die Wohneinheit(en) anschließend an Dritte zu veräußern, werden nachrangig behandelt und nur im Wege einer Einzelfallentscheidung durch den Rat der Stadt Recklinghausen zugelassen.

## **II. Vergabeverfahren**

- 1) Das Verfahren zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken beginnt mit der öffentlich Mitteilung/Bekanntgabe der Veräußerungsabsicht durch die Stadt Recklinghausen. Die Annahme von Bewerbungen erfolgt in einer von der Stadt mitgeteilten Frist.
- 2) Die Vergabe von Grundstücken an natürliche Personen erfolgt mit Hilfe einer Wertpunkteermittlung. Es werden Wertpunkte für die Erfüllung sozialer Kriterien bzw. persönlicher Merkmale der Bewerber vergeben (siehe III.). Die Reihenfolge der Auswahl der Bewerber bei der Vergabe der Grundstücke richtet sich sodann nach der Höhe der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Wertpunktzahl.
- 3) Die Bewerber verpflichten sich, sämtliche Angaben und Informationen über die persönlichen Verhältnisse, die für das Vergabeverfahren von Bedeutung sind, freiwillig, vollständig und wahrheitsgemäß zu erbringen. Auf Anforderung der Stadt Recklinghausen sind zum Nachweis des Vorliegens der Vergabekriterien (siehe III.) Nachweise bzw. aussagekräftige Unterlagen beizubringen.  
Sollten sich im Laufe des Vergabeverfahrens wesentliche Änderungen in den persönlichen oder finanziellen Verhältnissen der Bewerber ergeben, die die Finanzierung des Bauvorhabens gefährden oder unmöglich machen, haben sie dieses der Stadt unverzüglich mitzuteilen.
- 4) Nachrücklisten für zunächst nicht berücksichtigte Bewerber werden nur bis zum Ende eines jeweiligen Vergabeverfahrens geführt. Ein eventuelles Nachrücken von Bewerbern wird dann möglich, wenn vorrangig zu berücksichtigende Interessenten ihre Bewerbung aufgeben bzw. deren Recht auf Berücksichtigung bei der Vergabeentscheidung (z. B. durch nachträgliches Bekanntwerden falsch gemachter Angaben) entfällt. Die Nachrücklisten verlieren nach dem Verkauf des letzten zu vergebenden Grundstücks ihre Bedeutung.

- 5) Über die Vergabe des Grundstückes an den/die Bewerber entscheidet das zuständige Beschlussgremium der Stadt Recklinghausen. Ein Rechtsanspruch des Bewerbers auf Vergabe des Grundstückes an ihn entsteht hieraus nicht. Ebenso entsteht kein Anspruch auf Erstattung der vor einem Vertragsschluss von den Bewerbern auf eigene Veranlassung getätigten Kosten oder Auslagen.

### III. Bewerberauswahl

Für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke maßgeblich ist die Höhe der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage folgender persönlicher Voraussetzungen/ Kriterien an einem in der Bekanntmachung festgelegten Stichtag ermittelt wird:

#### 1) **Kinder und Senioren**

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zukünftig im Haushalt der Bewerber leben sowie nachgewiesene Schwangerschaft      | 15 Punkte<br>pro Kind   |
| b) Unterhaltspflichtige Kinder zwischen 18 und 21 Jahren, die zukünftig im Haushalt der Bewerber leben                                   | 5 Punkte<br>pro Kind    |
| c) Kinder von getrennt lebenden Elternteilen bis 18 Jahren, die im Rahmen ihres Umgangsrechtes zeitweise im Haushalt der Bewerber wohnen | 5 Punkte<br>pro Kind    |
| d) Senioren bzw. rentenberechtigte Personen, die zukünftig im Haushalt der Bewerber leben  | 15 Punkte<br>pro Person |

#### 2) **Behinderungen und sonstige gesundheitliche Beeinträchtigungen**

Familienmitglieder, die

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) Schwerbehindert im Sinne des Schwerbehindertenrechts des SGB IX oder diesen gleichgestellt sind und die zukünftig im Haushalt leben werden | 10 Punkte<br>pro Person |
| b) Pflegebedürftige Familienmitglieder, die zukünftig im Haushalt leben werden  | 10 Punkte<br>pro Person |

### IV. Bestellung von Erbbaurechten, Laufzeitverlängerungen

- 1) Bei Neubegründung sowie Verlängerung der Laufzeit von Erbbaurechten beträgt der Erbbauzins für Erbbaurechtsgrundstücke 4 % des Betrages, den die Stadt Recklinghausen als möglichen Kaufpreis ermittelt. Der Erbbauzins ist bei Neubegründung als auch bei Verlängerung der Laufzeit im Vertrag mit einer Gleitklausel (Koppelung an den Verbraucherpreisindex) zu versehen.
- 2) Die Laufzeit der Erbbaurechte beträgt mindestens 40 Jahre. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes.

## V. Regelungen im Erbbaurechts-/Kaufvertrag

In dem notariellen Erbbaurechts-/ Kaufvertrag sind folgende Regelungen und Pflichten für den Erbbauberechtigten/ Erwerber aufzunehmen:

- a) Mit den baulichen Maßnahmen zur Errichtung des Wohngebäudes ist innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und die bezugsfertige Umsetzung des Vorhabens ist innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss abzuschließen. Diese Verpflichtung ist im Vertrag mit einer entsprechenden Rückauflassungsvormerkung zu sichern.

Bei Eintreten von Umständen, die ohne Verschulden seitens der Bewerber zu zeitlichen Verzögerungen sowie zur Unzumutbarkeit der Fristeinhaltung führen, ist eine individuell mit der Stadt Recklinghausen zu vereinbarenden Verlängerung der Frist möglich.

- b) Das Objekt muss nach Bezugsfertigkeit durch die Bewerber selbst genutzt werden. Anders gestaltete Nutzungskonzepte, die von der ausschließlichen Eigennutzung abweichen, sind nur im Rahmen von Einzelfallabsprachen zulässig.

- c) Der Stadt ist ein vertragliches Heimfallrecht/ Rückkaufrecht für den Fall einzuräumen, dass der Erbbauberechtigte/ Erwerber gegen die unter V. a)-c) aufgeführten Pflichten verstößt.

In Erbbaurechtsfällen hat der Erbbaurechtsnehmer die ggf. durch den Heimfall entstandenen Kosten zu tragen und keinen Anspruch auf Rückzahlung bereits entrichteter Erbbauzinsen. Die Rückübertragung und Rückauflassung des Grundstücks sowie die entsprechende Umtragung im Grundbuch erfolgt im Falle eines Verkaufs gegen Rückzahlung des unverzinsten ursprünglichen Kaufpreises und unter Auferlegung etwaiger Kosten an den Käufer.

Die Stadt lässt entsprechende Vormerkungen ins Grundbuch eintragen.

- d) Die Stadt ist zur Ausübung des Heimfallrechtes berechtigt, wenn

- 1) die/der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück anders als für den vorgesehenen Zweck nutzt,
- 2) die/der Erbbauberechtigte ohne Genehmigung der Stadt als Erbbaurechtsausgeberin bauliche Veränderungen vornimmt, durch die die Zweckbestimmung ganz oder teilweise wesentlich verändert wird, die Gebäude nicht ordnungsgemäß unterhält und bewirtschaftet sowie die Gebäude nicht vertragsgemäß versichert,
- 3) die/der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeiträge oder mit den im Erbbaurechtsvertrag geregelten zu leistenden sonstigen Zahlungen länger als drei Monate in Verzug ist,
- 4) über das Vermögen des/der Erbbauberechtigten das Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes angeordnet wird,

- e) Ein Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten an die Stadt zu zahlen. Ein Kaufpreis ist nach Vertragsabschluss innerhalb eines Monats an die Stadt zu zahlen.

- f) Der Erbbauzins nebst Wertsicherungsklausel ist im Grundbuch einzutragen.

- g) Haben falsche Angaben eines Bewerber zur Vergabe der Wohnbaugrundstücke an diesen und damit zur Begründung des Erbbaurechts bzw. zur Veräußerung des Grundstückes an diesen Bewerber geführt, hat dieser wegen Verstoßes gegen seine Pflichten im Vergabeverfahren an die Stadt Recklinghausen eine Strafzahlung in Höhe von 10 % des Kaufpreises bzw. des Betrages, auf dessen Basis die Stadt Recklinghausen den Erbbauzins ermittelt hat, zu leisten.
- h) Der Stadt steht für sämtliche Verkaufs-/ Erbbaurechtsfälle nach dieser Richtlinie ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch dinglich gesichert wird. Vorränge vor dieses Recht werden von der Stadt nicht gewährt, es besteht die grundsätzliche Bereitschaft zur Abgabe von Stillhalteerklärungen.

## **VI. Energieeffizientes Bauen**

- a) Die Bewerber verpflichten sich, innerhalb des Bauvorhabens unter den Gesichtspunkten ressourcenschonender Bauweise die neusten energetischen Standards umzusetzen und bevorzugt nachhaltige Energiequellen zu nutzen.
- b) Empfehlenswert ist die Umsetzung weitergehender Energiekonzepte bezüglich der Beheizung und Warmwasserbereitung, zum Beispiel durch geothermische oder solarthermische Anlagen sowie bestenfalls die Erreichung einer optimalen Energieeffizienz durch den Standard eines Passivhauses.
- c) Die Objektplanung soll an geeigneter Stelle die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien beinhalten. So zum Beispiel die bevorzugte Verarbeitung von Kunststoffen auf Basis nachwachsender Rohstoffe, Unzulässigkeit von Tropenhölzern, keine PVC-haltigen Bauteile, kein großflächiger Verbau von Aluminium.
- d) Innerhalb der Baubeschreibung ist auszuweisen, welche energietechnischen Standards verfolgt werden können.