

Richtlinien

für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung (gem. Beschluss des Rates vom 06.05.2015)

Grundlagen:

Die Stadt Münster betreibt aktive Wohnungsbaupolitik, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen:

- Münster als attraktiven Lebensstandort mit zufriedener und wirtschaftlich gut gestellter Bürgerschaft im demographischem Gleichgewicht erhalten;
- Verkehrsprobleme durch Pendlertum Stadt-Umland reduzieren;
- die Zersiedlung der Landschaft vermeiden.

Für die Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten entwickelt die Stadt Münster daher nach den Vorgaben des Handlungsprogramms Wohnen neue Wohnbaugebiete auf städtischen Eigentumsflächen. Breiten Kreisen der Bevölkerung soll damit die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu schaffen und qualitativ in Münster zu wohnen.

Die Vergabe städtischer Baugrundstücke unterliegt nach dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 14.11.2001 den Regeln von Ausschreibung und Gebotsverfahren. Für jedes neue Wohnbaugebiet kann das zuständige Gremium des Rates der Stadt Münster einen Beschluss über die in einem „Ausschreibungs- und Gebotsverfahren“ zu vergebenden Baugrundstücke treffen. Darüber hinaus legt er die Grundstücke fest, die im Vergabeteil der besonderen Förderung der Eigentumsbildung durch vergünstigte Preise sowie eine bevorzugte Vergabe an münsterische Familien mit Normaleinkommen dienen. Weiterhin legt das zuständige Gremium den Basispreis und die angrenzenden Stadtteile fest.

Die folgenden Vergaberichtlinien sind die transparenten und einheitlichen Maßgaben für das Vergabeverfahren von Grundstücken im Förderwege.

I. Stichtagsregelung

Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren.

II. Vergabe nach Bewerbergruppen

Die Zuordnung der Bewerber erfolgt in zwei Gruppen:

Bewerbergruppe 1:

Haushalte deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§ 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW)) um bis zu 30 % überschreitet.

Anteil: ca. 70% der Grundstücke des jeweiligen Grundstückskontingents

Bewerbergruppe 2:

Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§ 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW)) um mehr als 30 % überschreitet.

Anteil: ca. 30% der Grundstücke des jeweiligen Grundstückskontingents

Für die Einkommensberechnung sind die §§ 13 und 15 WFNG-NRW maßgeblich. In Abweichung vom § 15 Abs. 1 WFNG wird bei Selbständigen und Freiberuflern das durchschnittliche Haushaltseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor dem Stichtag zugrunde gelegt.

Die angegebenen Anteilverhältnisse der einzelnen Bewerbergruppen sind als Richtgrößen zu verstehen; situationsbedingte Anteilsverschiebungen sind mit Zustimmung des zuständigen Gremiums möglich.

III. Bewerberauswahl

Innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke nach der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage folgender persönlichen Merkmale ermittelt wird:

A. Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

1. Aufgabe einer im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnung in Münster, sofern die Wohnung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus noch mindestens 3 Jahre unterliegt 6 Punkte
- Zu Ziffer 1:
Nachweis durch das Amt für Wohnungswesen
2. Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der Bewerber in Münster 10 Punkte
3. Arbeitsplatz der Bewerber (einschließlich Erziehungsurlaub) in Münster 11 Punkte
4. Wohnung und/oder Arbeitsplatz der Bewerber im selben oder angrenzenden Stadtteil wie das zu vergebende Baugrundstück 6 Punkte
5. Vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl) 7 Punkte
6. Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche, Politik im selben oder angrenzenden Stadtteil seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden p.a. 7 Punkte
- Zu Ziffer 6:
Nachweis durch Bescheinigung der Organisation

B. Kinder

Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (durch ärztliches Attest bis zum Bewerbungsstichtag nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben.

je Kind 15 Punkte

Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 6 Punkte

C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für schwerbehinderte (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX) Familienmitglieder, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben mit einem Grad der Behinderung:

ab 70	7 Punkte
ab 70 und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinderung) im Schwerbehindertenausweis	9 Punkte
ab 80 und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehindertenausweis	12 Punkte
ab 100	15 Punkte

oder alternativ (der höhere Punktwert ist anzusetzen)

Für **pflegebedürftige** (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes) Familienmitglieder im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

in Pflegestufe I (erheblich Pflegebedürftige)	7 Punkte
in Pflegestufe II (Schwerpflegebedürftige)	9 Punkte
in Pflegestufe III (Schwerstpflegebedürftige)	15 Punkte

IV. Kaufpreis

1. Basispreis

Für die städt. Baugrundstücke setzt das zuständige Gremium des Rates der Stadt Münster vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete den Basispreis fest.

Für die **Bewerbergruppe 1** gilt der durch das zuständige Gremium festgesetzte jeweilige Basispreis.

2. Ermäßigungen bzw. Erhöhungen

Kinderermäßigung:

Haushalte der Bewerbergruppe 1 erhalten für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) einen Preisnachlass von 3.000,- € auf den Basispreis.

Erhöhungen

Auf den Basispreis werden für die Haushalte der **Bewerbergruppe 2** folgende Aufschläge vorgenommen:

Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW

- a) von mehr als 30,00 – 80,00 %: Basispreis + 10 %
- b) von mehr als 80,00 – 120,00 %: Basispreis + 15 %
- c) von mehr als 120,00 – 160,00 %: Basispreis + 20 %
- d) von mehr als 160,00 %: Basispreis + 25 %

V. Erbbaurecht

Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW liegt, kann in besonderen Härtefällen auf Beschluss des zuständigen Gremiums ein Erbbaurecht eingeräumt werden. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt in der Regel 99 Jahre.

Der Erbbauzins beträgt **4%** des Basispreises (lt. Ziffer IV.1). Eine Wertsicherungsklausel ist zu vereinbaren.

Diese Haushalte erhalten für einen Zeitraum von **15 Jahren** ab Vertragsabschluss einen (auf den Ersterwerb beschränkten) Preisnachlass auf den zu zahlenden Erbbauzins in Höhe von jährlich 300,-€ für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollen- dung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder). Sind diese Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Vergabe erfüllt, gilt der Preisnachlass für den gesamten Anspruchszeitraum.

VI. Berücksichtigung von Bewerbern mit vorhandenem Grundeigentum

Eine generelle Veräußerung vorhandenen Grundeigentums wird nicht verlangt. Der Bewerber ist verpflichtet, genaue Auskünfte über vorhandenes Grundeigentum zu geben.

Der Bruttomietwert bzw. der Pachtwert des Grundeigentums ist dem Familieneinkommen hinzuzurechnen.

Bewerber, die in der Vergangenheit bereits ein städt. Baugrundstück erhalten haben, können nicht mehr an einer Grundstücksvergabe teilnehmen.

VII. 1. Bauverpflichtung

Die Erwerber haben mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen möglich. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Münster das Recht vom Vertrag zurückzutreten.

2. Bewerber die ihre Bauverpflichtung offensichtlich nicht erfüllen können

Von der Bereitstellung eines Grundstücks wird abgesehen, wenn die finanzielle Belastung aus der Realisierung des Gesamtvorhabens (Grunderwerb, Hausbau, Nebenkosten) die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Haushalts gefährdet. Davon ist bei den Haushalten auszugehen, die die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW um mehr als 30 % unterschreiten. Dieses gilt nicht, wenn sie nachweisen, dass sie über erhebliches Eigenkapital verfügen bzw. erhebliche Selbsthilfeleistungen erbringen können, so dass sie die Bauverpflichtung nach Ziffer VII. 1. dieser Richtlinien offensichtlich erfüllen können.

Sofern im Rahmen der Einkommensprüfung im Amt für Wohnungswesen bei einem Haushalt, der die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW um weniger als 30 % unterschreitet, Tatsachen bekannt werden, die Bedenken an der Erfüllung der Bauverpflichtung nach Ziffer VII. 1. begründen, kann der Haushalt ebenfalls vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden, es sei denn er kann belegen, dass die Bedenken unbegründet sind.

VIII. Rückzahlung des Förderbetrages bei vertragswidriger Nutzung der Kaufgrundstücke

Die Käufer müssen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst bewohnen. Wird das Gebäude innerhalb dieses Zeitraumes verkauft, vermietet (mit Ausnahme einer Einliegerwohnung) oder wird daran ein grundstücksgleiches Recht eingeräumt, wird zugunsten der Stadt Münster die Rückzahlung des Förderbetrages zeitanteilig fällig. Gleiches gilt bei der Bildung von Wohnungseigentum (nach dem Wohnungseigentumsgesetz). Der rückzuzahlende Förderbetrag wird wie folgt ermittelt:

Differenz zwischen dem Basispreis zzgl. 25 % Aufschlag und dem vom Käufer tatsächlich gezahlten Kaufpreis.

Dieser Differenzbetrag ermäßigt sich für jedes volle abgelaufene Jahr ab Bezug des Bauwerkes um je 1/10.

IX. Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Stadt Münster eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Basispreises zu zahlen.

X. Ausnahmeregelung

Das zuständige Gremium des Rates kann im Rahmen seiner Zuständigkeiten in besonderen Fällen von den Richtlinien abweichen.