

ENTWURF



Kriterien der Stadt Kamen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Privatpersonen zur Eigennutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 36 Ka-Me – Wohnbebauung südlich Dorf Methler“

I. Vorbemerkung

Die Stadt Kamen hat mit dem Bebauungsplan „Nr. 36 Ka-Me – Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ Baurecht geschaffen, um entsprechend dem Ratsbeschluss vom 27.03.2014 beschlossenen „Handlungskonzept Wohnen“ ein ergänzendes Wohnbauangebot zur Verfügung zu stellen und auf diese Weise auf die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kamen zu reagieren. Das „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Kamen hat als ein zentrales Handlungsfeld für den Kamener Wohnungsmarkt die Schaffung ergänzender Angebote identifiziert und als einen Handlungsansatz zielgruppenorientierte Konzepte mit hoher städtebaulicher Qualität vorgeschlagen. Dementsprechend zielt die Planung des Baugebietes „Nr. 36 Ka-Me – Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ darauf ab, als Zielgruppe insbesondere die Altersklasse der 30 - 50jährigen anzusprechen. Nach Erlass des Bebauungsplans stehen 21 Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung. Die Stadt Kamen kann insgesamt 21 Baugrundstücke zum Verkauf anbieten.

Mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke in einem transparenten Verfahren an die angesprochene Interessentengruppe vergeben werden, um auf diese Weise städtebauliche und sozialpolitische Ziele der Stadt Kamen zu verwirklichen. Die Vergabekriterien sollen es insbesondere den mit der Stadt verbundenen Personen, die hier bereits ihren Lebensmittelpunkt haben oder hatten und/oder Arbeitsmittelpunkt haben, ermöglichen, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Dem Wegzug gerade junger Familien, die für den Erhalt der demographischen Struktur der Gemeindebevölkerung wichtig sind, soll auf diese Weise entgegengewirkt werden. Kinderreiche Familien, die naturgemäß einen größeren Bedarf an Wohnraum haben, sowie Haushalte, in denen behinderte oder pflegebedürftige Personen leben, sind strukturell am Grundstücksmarkt häufig benachteiligt. Mit den Vergabekriterien soll dieser Benachteiligung entgegengewirkt und ermöglicht werden, dass die betroffenen Personen in der Stadt Kamen bleiben können und nicht zum Wegzug gezwungen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Außerdem sollen Bewerber, insbesondere auch junge Familien Zugang zum Grundstücksmarkt erhalten, die in beengten Wohnverhältnissen leben. Damit kommt die Stadt Kamen ihrer Verantwortung für die Wohnraumversorgung und soziale Betreuung ihrer Einwohner nach. Die Vergabekriterien dienen dazu, dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Kamen zu ermöglichen und auf diese Weise die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft und eine sozial stabile und ausgewogene Bewohnerstruktur zu stärken (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 BauGB).

Der Schwerpunkt bei den Vergabekriterien liegt im sozialen Bereich, so dass auch Neubürgerinnen und Neubürger gewonnen werden können.

Um eine Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Vergabeverfahrens sicherzustellen und dem Anspruch der Bewerber auf Gleichbehandlung gerecht zu werden, werden die Vergabekriterien mit einer Punktzahl belegt und bewertet. Durch die Festlegung und Gewichtung der Kriterien wird die Vergabe im Sinne der o.g. Zielsetzungen durch den Rat gesteuert.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Kamen kann aus den Vergabekriterien nicht abgeleitet werden.

II. Vergabekriterien

1. Ortsbezogene Kriterien

Berücksichtigt werden Personen, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Kamen haben und daher bereits eine besondere Bindung an die Stadt aufweisen und in die Bevölkerung integriert sind.

Berücksichtigung finden aber auch Personen, die bereits längere Zeit in Kamen gelebt haben und hier sozial verwurzelt sind, die aber bspw. für eine Ausbildungszeit oder einen beruflichen Abschnitt die Stadt verlassen haben und als junge Familie zurückkehren, etwa weil sie hier noch Angehörige haben oder an gewachsene Sozialstrukturen anknüpfen können.

a) Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes in Kamen

| | |
|--|----------|
| Hauptwohnsitz seit mind. 3 Jahren ununterbrochen in Kamen: | 5 Punkte |
| jedes weitere Jahr: | 1 Punkt |

Bei Bewerbungen von Paaren werden die Punkte kumuliert berücksichtigt (z.B. ein Partner seit 3 Jahren und einer seit 5 Jahren in Kamen: zusammen 8 Jahre = 10 Pkt.).

Maximal können in dieser Kategorie 20 Punkte berücksichtigt werden.

b) Früherer Hauptwohnsitz

Derzeit kein Hauptwohnsitz in Kamen, aber früherer Hauptwohnsitz innerhalb der letzten 10 Jahre für mind. 5 Jahre ununterbrochen in Kamen:

| | |
|---------------------|----------|
| | 5 Punkte |
| jedes weitere Jahr: | 1 Punkt |

Bei Bewerbungen von Paaren werden die Punkte kumuliert berücksichtigt.

Maximal können in dieser Kategorie 20 Punkte berücksichtigt werden.

c) Zeitdauer seit Begründung der Arbeitsstätte in Kamen

| | |
|---|----------|
| Regelmäßige Arbeitsstätte (Stellenanteil mind. 50%, auch Elternzeit) seit mind. 3 Jahren ununterbrochen in Kamen: | 5 Punkte |
| jedes weitere Jahr: | 1 Punkt |

Bei Bewerbungen von Paaren werden diese kumuliert berücksichtigt (z.B. ein Partner seit 3 Jahren und einer seit 5 Jahren in Kamen tätig: zusammen 8 Jahre = 10 Pkt.).

Maximal können in dieser Kategorie 20 Punkte berücksichtigt werden.

Die Punkte nach a) - c werden addiert; insgesamt können nach Nr. 1 maximal 30 Punkte berücksichtigt werden.

2. Soziale Kriterien

Durch die Anwendung der Vergabekriterien sollen insbesondere junge und kinderreiche Familien und Haushalte mit pflegebedürftigen oder behinderten Angehörigen einen vorrangigen Zugang zu einem Baugrundstück erhalten sowie Personen, die in beengten Wohnverhältnissen leben.

a) Familienstand

| | |
|--|-----------|
| alleinstehend | 0 Punkte |
| Ehepaar, eheähnliche Gemeinschaft, Partnerschaft nach LPartG | 10 Punkte |
| alleinerziehend | 10 Punkte |

b) Kinder

| | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Kind | 10 Punkte |
| 2. Kind | 10 Punkte |
| 3. und jedes weitere Kind | je 12 Punkte |

Berücksichtigt werden alle im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres sowie noch nicht geborene Kinder, wenn die Schwangerschaft nachgewiesen ist.

c) Derzeitige Wohnverhältnisse

Es liegt eine unangemessene Wohnsituation vor (dies ist in Anlehnung an § 18 Abs. 2 WFNG und Ziff. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW der Fall, wenn die Wohnfläche weniger als 50 qm für eine alleinstehende Person oder weniger als 65 qm oder zwei Wohnräume für ein Paar zzgl. je 15 qm für jede weitere haushaltsangehörige Person und zzgl. Arbeitsküche und Nebenräumen beträgt; besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse können im Einzelfall berücksichtigt werden, vgl. Ziff. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen).

5 Punkte

d) Pflegedürftigkeit

Pflegebedürftige Haushaltsangehörige, die seit mindestens 2 Jahre zum Haushalt gehören (mind. Pflegegrad 3 nach SGB XI)

je 5 Punkte

e) Behinderungen

Schwerbehinderte Haushaltsangehörige, die seit mindestens 2 Jahre zum Haushalt gehören, mit einem Grad der Behinderung nach dem Schwerbehindertenrecht von mind. 80 v.H. nach SGB IX

je 5 Punkte

Punkte für Pflegebedürftigkeit und Behinderung nach d) und e) können kumulativ berücksichtigt werden.

Die Punkte nach a) - e) werden addiert; insgesamt können nach Nr. 2 maximal 50 Punkte berücksichtigt werden.

3. Gesamtsumme

Die Punkte nach Nr. 1 und Nr. 2 werden zu einer Gesamtsumme addiert.

Maximale Punktzahl:

80 Punkte

III. Hinweise

1. Hinweise zum Bewerbungsverfahren

a) Der Rat der Stadt Kamen beschließt die Vergabekriterien.

b) Die Grundstücksvergabe und die Vergabekriterien werden auf der Homepage der Stadt Kamen, evtl. in der Tagespresse und im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung werden der Bewerbungsbeginn und eine Bewerbungsfrist benannt, bis zu deren Ablauf Bewerbungen erfolgen können.

c) Schon vor Beginn des Vergabeverfahrens konnten sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Stadtverwaltung eintragen lassen. Sie werden nach der Beschlussfassung des Rates und Veröffentlichung der Vergabe der Grundstücke, über das Bewerbungsverfahren und die Bewerbungsfrist informiert.

d) Zu einer Bewerbung berechtigt sind alle natürlichen Personen, die am Bewerbungstichtag das 18. Lebensjahr vollendet haben. Paare (Ehepaare, Lebenspartner, eheähnliche Gemeinschaften) dürfen nur eine Bewerbung einreichen.

e) Ausgeschlossen sind Bewerber, die zum Stichtag Eigentümer eines Grundstücks in Kamen sind oder in der Vergangenheit bereits ein Grundstück von der Stadt Kamen erhalten haben, es sei denn, sie können nachweisen, dass das vorhandene Wohneigentum nicht ausreichend ist. Dabei gelten die Kriterien der Ziff. II. 2. c) entsprechend.

f) Alle Bewerber müssen sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist bewerben. Die Bewerbung ist an folgende Adresse zu richten: Stadtverwaltung Kamen, Fachbereich 23, Rathausplatz 1, 59174 Kamen oder per E-Mail an Liegenschaften@Stadt-Kamen.de. Dabei ist das von der Stadt Kamen bereitgestellte Formular zu verwenden. Erforderliche Nachweise sind der Bewerbung beizufügen. Jeder Bewerber erstellt für sein Wunschgrundstück eine Prioritätenliste. Die Bewerbung ist zu unterschreiben.

g) Entscheidend für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Stadtverwaltung, bei E-Mail das Eingangsdatum auf dem Server. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform (schriftlich oder per E-Mail) bestätigt.

h) Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung und ihrer Unterschrift die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

2. Hinweise zum Vergabeverfahren

a) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Vergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge gebracht. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

b) Nach dem Ergebnis der Auswertung der Punktzahlen werden die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Stadt informiert. Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der Reihenfolge der ermittelten Plätze der Bewerber. Die konkreten Grundstücke werden dabei entsprechend der von den Bewerbern abgegebenen Prioritätenliste zugeteilt (der Erstplatzierte erhält seinen Erstwunsch, jeder nachfolgende das noch zur Verfügung stehende Grundstück, das in seiner Prioritätenliste den höchsten Rang einnimmt).

c) Nach Zuteilung aller Bauplätze vereinbart die Stadt Kamen nach Vorlage eines Finanzierungsnachweises mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung.

3. Hinweise zu Pflichten der Bewerber und vertraglichen Bestimmungen

Die Käufer verpflichten sich, das Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 Ka-Me zu bebauen. Darüber hinaus hat die Stadt Kamen ein auf 5 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht, wenn diese Verpflichtung nicht erfüllt wird oder wenn das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung der Stadt Kamen weiterveräußert wird. Sollte das bebaute Grundstück innerhalb von 5 Jahren weiterveräußert werden, erhält die Stadt Kamen den eventuellen Wertzusatz für Grund und Boden.

4. Rechtlicher Hinweis

Die Vergabekriterien und das Punktesystem dienen der transparenten Bauplatzvergabe anhand sachlicher Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Für begründete Ausnahmefällen behält sich die Stadt Kamen vor, abweichend von den Vergabekriterien vorzugehen. Mit seiner Unterschrift unter der Bewerbung erkennt der Bewerber die Vergabekriterien ausdrücklich an.

Zur Orientierung einige Berechnungsbeispiele

Erstes Fallbeispiel:

Kamener Familie mit 2 Kindern, beide Ehepartner leben seit 10 Jahren in Kamen und arbeiten nicht in Kamen:

1. Ortsbezogene Kriterien

1a) beide Partner zusammen 20 Jahre = 5 Punkte (für mind. 3 Jahre) + 17 Punkte (für jedes weitere Jahr) = 22 Punkte, **maximal werden 20 Punkte berücksichtigt**

2. Soziale Kriterien

2a) Ehepaar = 10 Punkte

2b) 2 Kinder = 20 Punkte

1. + 2. insgesamt: 50 Punkte

Zweites Fallbeispiel:

Kamener Familie mit einem Kind, ein Partner lebt seit 30 Jahren und einer seit 20 Jahren in Kamen, beide Partner arbeiten nicht in Kamen:

1. Ortsbezogene Kriterien

1a) beide Partner zusammen 50 Jahre = 5 Punkte (für mind. 3 Jahre) + 47 Punkte (für jedes weitere Jahr) = 52 Punkte, **maximal werden 20 Punkte berücksichtigt**

2. Soziale Kriterien

2a) Lebenspartnerschaft = 10 Punkte

2b) 1 Kinder = 10 Punkte

1. + 2. insgesamt: 40 Punkte

Drittes Fallbeispiel:

Kamener Familie mit 3 Kindern, ein Partner lebt seit 30 Jahren und einer seit 15 Jahren in Kamen, ein Partner arbeitet seit 10 Jahren in Kamen, ein Kind ist behindert mit einem Grad von 80 v.H.

1. Ortsbezogene Kriterien

1a) beide Partner zusammen 45 Jahre = 5 Punkte (für mind. 3 Jahre) + 42 Punkte (für jedes weitere Jahr) = 47 Punkte, **maximal werden 20 Punkte berücksichtigt**

1b) 5 Punkte (für min. 3 Jahre) + 7 Punkt (für jedes weitere Jahr) = 12 Punkte

1a) + 1b) insgesamt: 32 Punkte

maximal werden 30 Punkte berücksichtigt

2. Soziale Kriterien

2a) eheähnliche Gemeinschaft = 10 Punkte

2b) 1. Kind = 10 Punkte

2. Kind = 10 Punkte

3. Kind = 12 Punkte

2e) 5 Punkte

2a) + 2b) + 2e) insgesamt = 47 Punkte

1. + 2. insgesamt: 77 Punkte

Viertes Fallbeispiel:

Ein auswärtiges Ehepaar hat 2 Kinder und eine pflegebedürftige Haushaltsangehörige, die seit mind. 2 Jahren zum Haushalt gehört mit Pflegegrad 3

2. Soziale Kriterien

2a) Ehepaar = 10 Punkte

2b) 1. Kind = 10 Punkte

2. Kind = 10 Punkte

2d) 5 Punkte

2a) + 2b) + 2d) insgesamt = 35 Punkte

insgesamt: 35 Punkte

Fünftes Fallbeispiel:

Ein auswärtiges Ehepaar hat 3 Kinder, ein Kind ist behindert mit einem Grad von 80 v.H. und es liegt eine unangemessene Wohnsituation vor

| <u>2. Soziale Kriterien</u> | |
|------------------------------------|------------------|
| 2a) Ehepaar = | 10 Punkte |
| 2b) 1. Kind = | 10 Punkte |
| 2. Kind = | 10 Punkte |
| 3. Kind | 12 Punkte |
| 2c) | 5 Punkte |
| 2e) | 5 Punkte |
| 2a) + 2b) + 2c) + 2e) insgesamt = | 52 Punkte |
| insgesamt: | 52 Punkte |