

# Vergaberichtlinien der Stadt Herborn für die Veräußerung städtischer Wohnbaugrundstücke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herborn hat am 13.07.2023 folgende Bauplatzvergaberichtlinien beschlossen:

## **Vorbemerkung / Präambel:**

Ziel der Richtlinien ist es, ortsansässigen Familien, Bürgern und Senioren den Grunderwerb und die Errichtung von Eigenheimen im Heimatort zu angemessenen Grundstückspreisen zu ermöglichen, spekulative Einflüsse auf den Baulandmarkt zu unterbinden und eine angemessene Entwicklung der Stadt Herborn zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen soll auch der Zuzug junger Familien in die Stadt Herborn gefördert werden. Eine vergünstigte Vergabe von Bauland ist nicht vorgesehen, da die Stadt Herborn grundsätzlich dazu verpflichtet ist, Grundstücke nur zum vollen Wert zu veräußern.

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Sie sollen zur Transparenz, Gleichbehandlung sowie zu einem fairen Verfahren beitragen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Die Stadt Herborn behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

## **1. Anwendungsbereich:**

Die Bauplatzvergaberichtlinien finden Anwendung bei der Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken zur Bebauung mit selbst genutzten Eigenheimen. Keine Anwendung finden sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt oder gewerblich genutzt werden können oder bei Grundstücken, die dazu bestimmt sind, von Bauträgern/Investoren bebaut zu werden. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet, für welche Grundstücke die Bauplatzvergaberichtlinien anzuwenden sind.

Sobald mehrere ernsthafte/glaubwürdige Bewerbungen um einen oder mehrere Bauplätze konkret vorliegen, ist eine Bewerberrangfolge als Vorauswahl nach den nachfolgenden Ziffern vorzunehmen.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Falls einem Bewerber ein vertraglicher oder sonstiger rechtlicher Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes gegenüber der Stadt Herborn zusteht, so ist dieser Anspruch vorrangig zu erfüllen.

Voraussetzung ist, dass der Bewerber die uneingeschränkte Geschäftsfähigkeit besitzt.

## **2. Kriterien:**

Für die Vergabe der Bauplätze werden die folgenden Kriterien mit den genannten Punkten angewendet:

Ziff.	Kriterium	Erläuterung	Punkte
1	Aktuell mit Hauptwohnsitz wohnhaft in Herborn  a) Antragsteller/in b) Ehepartner/in, Lebenspartner/in, Lebensgefährtin/Lebensgefährtin		10 Punkte 5 Punkte

2	<p>Früher schon längere Zeit (mindestens 5 Jahre ununterbrochen) in Herborn gewohnt oder derzeit einen besonderen Bezug zu Herborn (Arbeitsstelle, Residenzpflicht, Gewerbebetrieb) hat.</p> <p>a) Antragsteller/in b) Ehepartner/in, Lebenspartner/in, Lebensgefährte/Lebensgefährtin</p>		<p>10 Punkte 5 Punkte</p>
3	<p>Kein ausreichend eigener „Grundbesitz“ vorhanden: wer bereits ein bebaubares Grundstück, ein Wohnhaus, ein gewerbliches Objekt (mit genehmigter Dienst- o.ä. Wohnung), eine Eigentumswohnung oder mindestens Miteigentumsanteile in Größe eines abgeschlossenen Wohnraumes im (Mit-) Eigentum hat oder wer bereits früher schon mal einen Bauplatz der Stadt Herborn erhalten hat, erhält Punktabzug. Eigentum an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück ist unbeachtlich, solange es baurechtlich nicht für Wohnzwecke genutzt werden darf.</p>	<p>Punktabzug gibt es i.d.R. auch, wenn z. B. ein Ehe-/ Lebenspartner (z. B. zu 50%) Miteigentümer ist, auch wenn er nicht im Haus wohnt bzw. formal kein abgeschlossener getrennter Wohnraum vorliegt.</p>	<p>- 10 Punkte je Objekt</p>
4	<p>Bewerber, die selbst auf eine behindertengerechte Wohnung angewiesen sind oder behinderte / pflegebedürftigen Familienmitglieder im Haushalt haben und dadurch auf eine behindertengerechte Wohnung angewiesen sind.</p> <p>Mindestens Grad der Behinderung &gt; 50 % (Schwerbehinderung) oder mindestens Pflegegrad: 3 (schwere Beeinträchtigung der Selbständigkeit)</p>		<p>10 Punkte</p>
5	<p>Anzahl der steuerlich berücksichtigten, minderjährigen Kinder, die gemeinsam mit dem Bauplatzbewerber im Haushalt leben.</p>	<p>Bei Personen, die in ehe-ähnlicher Gemeinschaft leben, werden somit alle leiblichen sowie unterhaltsberechtigten minderjährigen Kinder berücksichtigt.</p>	<p>Für die ersten beiden Kinder: je 5 Punkte;  für jedes weitere Kind: je 10 Punkte  es werden maximal 4 Kinder berücksichtigt, also höchstens: 30 Punkte</p>
6	<p>Bewerbungs-Datum (Eingang bei der Stadt Herborn)</p>	<p>Eingangsstempel oder Mail-Datum</p>	<p>je vollem Wartejahr 1 Punkt</p>

### **3. Vorhandenes Wohneigentum**

Zur Prüfung des Kriteriums unter Nr. 3 gilt Folgendes:

Als vorhandenes Wohneigentum gilt neben einer Eigentumswohnung, ein Wohngebäude, ein lebenslanges Wohnrecht oder auch ein gemischt genutztes Gebäude, wenn es ausreichend Wohnfläche aufweist.

Die Wohnfläche gilt als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 15 m<sup>2</sup> zu erhöhen bzw. zu vermindern.

### **4. Bedingungen:**

Bebauungs- und Bezugsfrist:

Die Vergabe bezieht nur Bewerber ein, welche zeitnah den Bauplatz bebauen und selbst beziehen möchten. In der Regel ist innerhalb von drei Jahren nach Erwerb mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb der Bau zu beziehen und fertig zu stellen. Bei Grundstücksveräußerungen sind diese Ziele vertraglich zu vereinbaren und durch eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch abzusichern. Auf Verlangen der Stadt Herborn hat der Bauplatzbewerber im Vorhinein die finanzielle Leistungsfähigkeit darzulegen.

Anschlusszwang:

Der Eigentümer verpflichtet sich, sein Grundstück an ein vorhandenes Nahwärmenetz (Heizung und Warmwasser) der Stadtwerke Herborn GmbH anzuschließen. Bei Grundstücksveräußerungen sind diese Ziele vertraglich zu vereinbaren und durch eine Vormerkung „Energieversorgungsrecht“ in Verbindung mit einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch abzusichern.

### **5. Ausnahmen:**

Die Entscheidung über Ausnahmen trifft der Magistrat. Dem Ältestenrat ist darüber zu berichten.

### **6. Verfahren:**

Allen Bauplatzbewerbern soll ein Fragebogen (Anlage 1) zusammen mit Angaben der zum Verkauf stehenden Bauplätze (Größe, Katasterplanauszug, Hinweis auf Bebauungsplan im Internet) zugesandt werden.

**Wird der Fragebogen einer Bewerbung um einen Bauplatz nicht oder unvollständig bzw. ohne Unterschrift eingereicht, so bleibt diese Bewerbung unbearbeitet und wird spätestens nach sechs Monaten gelöscht.**

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl für einen Bauplatz, entscheidet das Los.

Mit der Abgabe der Bewerbung um einen Bauplatz willigen die Bewerber ein, dass die Stadt Herborn die personenbezogenen Daten für die Dauer des Vergabeverfahrens verarbeitet und speichert. Dies schließt auch das Einverständnis ein, dass die Stadtverordnetenversammlung Kenntnis von der Bewerberliste und der geplanten Zuteilung erhält.

Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt die Stadtverordnetenversammlung in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung ohne Namensnennung.

**7. Geltungsdauer:**

Die Bauplatzvergaberichtlinien mit den Auswahlkriterien gelten ab der Beschlussfassung auf unbestimmte Zeit.

Diese Richtlinien treten am 1. Dezember 2023 in Kraft.

Herborn, den 21. November 2023

Magistrat der Stadt Herborn

gez. Katja Gronau  
Bürgermeisterin