

VO 044/2021  
Anlage 2  
Disharmoniegrund-  
lage Öffentlichkeits-  
beteiligung



**HAVIXBECK**

**Richtlinien für die Vergabe von kommunalen  
Einfamilienhausgrundstücken zur Förderung der Eigentumsbildung**  
(Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.2021)

## **I. Einleitung**

---

Die Gemeinde Havixbeck ist eine wachsende Gemeinde im Münsterland, geprägt von ihrer Zugehörigkeit zum Kreis Coesfeld und ihrer Lage in der Stadtregion Münster.

Die Nachfrage nach Wohnraum und speziell nach Einfamilienhausgrundstücken ist seit Jahren größer als das Angebot, was auch in Havixbeck zu stetig steigenden Grundstückspreisen führt.

Die Analysen aus der s.g. „Pestel-Studie“ (Gut Wohnen im Münsterland, <https://www.wohnbau-wml.de/downloads-kreis-coesfeld>) belegen für die kleinräumigen Wanderungsbewegungen ein positives Wachstumssaldo aus der Stadt Münster und ein negatives Wachstumssaldo in die umliegenden Gemeinden bzw. den Kreis Coesfeld.

Das zeigt, dass die Wohnungsnot in der Stadt Münster, und hier insbesondere die knappe Verfügbarkeit von Einfamilienhausgrundstücken, unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Havixbeck und Umgebung hat. Die Entwicklungen der qm-Preise der Kommunen in der Stadtregionen belegen dies eindrucksvoll. Dies wiederum führt zu einem Verdrängungseffekt, nach dem immer mehr Menschen ins weitere Umfeld ziehen müssen.

Die Gemeinde Havixbeck verfolgt das Ziel, mit ihrer Wohnraumflächen-Politik breiten Kreisen der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, Wohneigentum zu schaffen und in Havixbeck dauerhaft wohnhaft zu bleiben oder in Havixbeck sesshaft zu werden.

Gleichzeitig muss eine reine Zersiedlung des Gemeindegebietes auch langfristig unterbunden werden und die Flächenpolitik zum Schutze von Natur und Klima zunehmend auch strengere Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

Die entsprechenden Vergaben von Baugrundstücken in Havixbeck müssen transparent und nachvollziehbar sein und klaren und berechenbaren Regeln folgen. Darüber hinaus soll eine bevorzugte Vergabe an Familien aus Havixbeck mit mittleren Einkommen gefördert werden.

Die folgenden Vergaberichtlinien sollen diese Vorgaben transparent und einheitlich für die Vergabeverfahren regeln. Sie sind von Baugebiet zu Baugebiet auf ihre Wirksamkeit hin zu evaluieren und bedarfsweise anzupassen.

Zusammengefasst sollen durch die festgelegten Richtlinien folgende Ziele erreicht werden:

- Bevorzugte Vergabe an Ortsansässige und Arbeitnehmer, die ihren Lebens- oder Arbeitsmittelpunkt in Havixbeck haben oder erneut hierhin verlegen wollen
- Förderung kinderreicher Familien
- Berücksichtigung sozialer Kriterien
- Förderung des Ehrenamtes
- Förderung nachhaltiger Baulandentwicklung

## **II. Verfahren nach Bewerbergruppen**

---

Der Rat der Gemeinde legt zu Beginn eines Vergabeverfahrens fest, wie hoch der Anteil von Baugrundstücken für mittlere Einkommen sein soll. Dafür werden zwei Bewerbergruppen gebildet:

**Bewerbergruppe 1:** Haushalte der Einkommen, die die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§13 Abs.1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW)<sup>1</sup>) um bis zu 30% überschreiten.

Anteil: für diese Bewerbergruppe werden ca. 70% der jeweiligen Grundstückskontingente reserviert.

**Bewerbergruppe 2:** Haushalte der 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% überschreiten.

Anteil: für diese Bewerbergruppe werden ca. 30% der jeweiligen Grundstückskontingente reserviert.

Hierfür ist eine Stichtagsregelung einzuführen.

---

<sup>1</sup> Damit sind die Einkommensgrenzen dynamisiert, die im Gesetz stehenden Werte sind also überholt. Es gibt also mittlerweile höhere Grenzwerte gibt. Maßgeblich für diesen Vorschlag ist die Berechnung der NRW Bank zu den Einkommensgrenzen unter <https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Eigentumsfoerderung-Neubau-oder-Kauf-von-selbst-genutztem-Wohnraum/15337/produktdetail.html?backToResults=true> (s. Anlage 1)

### III. Bewerberauswahl

Innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke nach der jeweils erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage persönlicher Merkmale ermittelt wird:

#### A. Lebensschwerpunkt / bisherige Wohnverhältnisse

1.	Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der Bewerber in Havixbeck - Der Bewerber wohnt seit mindestens 2 Jahren in Havixbeck (eigenständige Wohnung oder Haus) und gibt durch Umzug in das neue Eigenheim Wohnraum zur Miete oder zum Kauf frei.	10 Punkte
2.	Der Bewerber hat früher einmal in Havixbeck gewohnt und möchte nun seinen Wohnort dauerhaft zurück nach Havixbeck verlegen (z.B. nach Studium oder Ausbildung)	8 Punkte
3.	Arbeitsplatz der Bewerber in Havixbeck	11 Punkte
4.	Vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl)	8 Punkte
5.	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik <b>in Havixbeck</b> seit mehr als drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mind. 150h p.a. Nachweis hat durch Bescheinigung der jeweiligen Organisation zu erfolgen. Mehrere Tätigkeiten werden bei der Punktevergabe nicht akkumuliert.	6 Punkte
6.	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs-/Rettungsdienste <b>in Havixbeck</b> seit mehr als drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mind. 150h p.a. Nachweis hat durch Bescheinigung der jeweiligen Organisation zu erfolgen. Mehrere Tätigkeiten werden bei der Punktevergabe nicht akkumuliert.	8 Punkte
7.	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik <b>außerhalb</b> von Havixbeck seit mehr als drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mind. 150h p.a. Nachweis hat durch Bescheinigung der jeweiligen	4 Punkte

	Organisation zu erfolgen. Mehrere Tätigkeiten werden bei der Punktevergabe nicht akkumuliert.	
8.	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs-/Rettungsdienste <b>außerhalb</b> von Havixbeck seit mehr als drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mind. 150h p.a..  Nachweis hat durch Bescheinigung der jeweiligen Organisation zu erfolgen. Mehrere Tätigkeiten werden bei der Punktevergabe nicht akkumuliert.	5 Punkte

### B. Kinder & Schule

1.	Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben	je Kind 15 Punkte
2.	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
3.	Kinder, die in Havixbeck zur Schule gehen oder einen Platz an einer Havixbecker Schule zugesagt bekommen haben.	je Kind 5 Punkte

### C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX), 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 Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

	in Pflegegrad 1	3 Punkte
	in Pflegegrad 2	6 Punkte
	in Pflegegrad 3	9 Punkte
	in Pflegegrad 4	12 Punkte
	in Pflegegrad 5	15 Punkte

#### **IV. Bewerberauswahl**

---

##### **1. Basispreis**

Für die zu vergebenden Baugrundstücke setzt der Gemeinderat 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**

### Kinderermäßigungen

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. 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 Gemeinde Havixbeck das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

## **VI. 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 Gemeinde Havixbeck 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.

## **VII. Ausschluss vom Verfahren/Vertragsstrafe bei falschen Angaben**

---

Macht der Bewerber oder der Partner falsche Angaben, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Gemeinde Havixbeck eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Basispreises zu zahlen. Hat der Bewerber ein Grundstücksangebot angenommen, kann ihm kein weiteres Grundstück angeboten werden.