



### **Richtlinie der Universitätsstadt Siegen für die Veräußerung städtischer Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

Ordnungsziffer	Zuständigkeit	Ratsbeschluss
90.230	Arbeitsgruppe 4/5-3 Liegenschaften	26.08.2020

## **1. Grundsätze der Veräußerung und Geltungsbereich**

Die Universitätsstadt Siegen betreibt aktive Wohnungsbaupolitik, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen. Nach der Entwicklung von Wohnbaugebieten verkauft die Stadt ihre neu geschaffenen Baugrundstücke sowie Baulücken im Stadtgebiet zur Förderung der Eigentumsbildung an Bauwillige. Die Abgabe der Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der Haushaltssituation bevorzugt an Siegerner Familien, die aktuell nicht über bedarfsgerechtes Wohneigentum verfügen. Die Verkaufspreise errechnen sich nach dem aktuellem Bodenrichtwert (falls vorhanden) oder, bei Grundstücken in neu erschlossenen Gebieten, nach den Bodenrichtwerten der Umgebung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Baugebietes (Lage, erlaubte Bebauung etc.).

Die Auswahl der Bewerber bei der Veräußerung städtischer Wohnbaugrundstücke in Siegen erfolgt, sofern die Bewerberzahl im Bewerbungszeitraum größer ist als die Zahl der zu vergebenden Wohnbaugrundstücke, grundsätzlich in Anlehnung an das unter Punkt 3 erläuterte Punktesystem. Die einzelnen Kriterien werden bei den Kaufinteressierten über einen Bewerbungsbogen abgefragt und durch die Arbeitsgruppe 4/5-3 Liegenschaften ausgewertet.

Den Bewerbern, die sich in einer Gruppe für eine gemeinsame Planung und Durchführung zusammenschließen wollen (Baugruppe, Mehrgenerationen-Projekt), kann im Einzelfall ein besonderer Vorrang bei der Veräußerung von Grundstücken eingeräumt werden.

### **1.1 Zweck der Veräußerung**

Vorrangig wird der Zweck verfolgt, nach sozialen Kriterien die Möglichkeit zum Erwerb eines Kaufgrundstückes zur Errichtung eines eigengenutzten Einfamilienhauses (bzw. eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus je nach Bebauungsplan) zu geben.

### **1.2 Auswahlbedingungen**

Die Auswahl der Erwerberin/des Erwerbers eines Baugrundstücks erfolgt nach einem Punkteverfahren gemäß der unter Punkt 3 aufgeführten Kriterien.

Bewerber, die bedingt durch eine zu geringe Zahl von Bauplätzen nicht berücksichtigt werden können, finden bei zurückgegebenen Bauplätzen Berücksichtigung nach ihrem jeweiligen Listenplatz.

## **2. Bewerbung**

### **2.1 Kreis der berechtigten Bewerberinnen und Bewerber**

Um einen städtischen Bauplatz kann sich in einer ersten Bewerbungsrunde bewerben, wer

- das 18. Lebensjahr vollendet hat,
- den Bauplatz mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut,
- nicht über ein selbst nutzbares, bedarfsgerechtes Wohnhaus oder Wohnbaugrundstück in der Universitätsstadt Siegen verfügt (durch schriftliche Erklärung zu begründen).

Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft, lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder Alleinerziehender/m kann für ein und dasselbe Grund-

stück nur eine Grundstücksbewerbung abgegeben werden. Als Bewerberin/Bewerber wird die bzw. derjenige gewertet, die bzw. der die höhere Punktzahl erreicht. Mögliche weitere Bewerbungsrunden stehen dann allen Interessierten offen.

## 2.2 Bewerbungsverfahren

Für jedes Baugebiet respektive separat angebotenes Grundstück hält die Universitätsstadt Siegen einen eigenen Bewerbungsvordruck bereit, der für die Bewerbung um ein Baugrundstück dieses Baugebietes zu verwenden ist. Der jeweilige Vordruck befindet sich auf der Internetseite der Universitätsstadt Siegen bei den Angaben zum entsprechenden Baugebiet. Für die Baugebiete, für die eine festgelegte Bewerbungsfrist gilt, ist der Bewerbungsvordruck nur innerhalb dieser Bewerbungsfrist im Internet auf der Webseite der Stadtverwaltung erhältlich. Der ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen ist innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist digital über das Serviceportal einzureichen (<https://serviceportal.siegen.de/>) oder bei der

Universitätsstadt Siegen  
Arbeitsgruppe 4/5-3 Liegenschaften  
Lindenplatz 7  
57078 Siegen  
E-Mail: [liegenschaften@siegen.de](mailto:liegenschaften@siegen.de)

abzugeben.

*(Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist bei analoger Bewerbung der Eingangsstempel der Stadtverwaltung auf der Bewerbung ausschlaggebend, bei digitaler Bewerbung der Nachweis einer fristgerechten Einreichung durch automatische Eingangsbestätigung oder Übermittlungsprotokoll).*

Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

### **Weitere Bewerbungsrunden:**

Für Baugebiete, für die das vorgenannte erste Veräußerungsverfahren abgeschlossen ist, in denen aber noch Restgrundstücke zur Einzelvermarktung zur Verfügung stehen, bleibt der Bewerbungsvordruck für jeweils einen Kalendermonat im Internet verfügbar oder liegt bei der Stadtverwaltung - Arbeitsgruppe Liegenschaften - aus. Nach Ablauf eines Monats werden eingegangene Bewerbungen erneut wie unter 2.3 erläutert, ausgewertet.

## 2.3 Rangfolge

Die städtischen Baugrundstücke der Universitätsstadt Siegen werden an die Bewerber entsprechend der sich aufgrund der unter Punkt 3 aufgeführten, persönlichen Merkmale ergebenden Rangfolge verkauft. Bei Punktegleichheit erhält die früher eingegangene Bewerbung den Vorzug. Bei Punktegleichheit und zeitgleichem Bewerbungseingang entscheidet das Los.

### 3. Kriterien zur Bewertung eingehender Bewerbungen

Kriterium	Punkte
<b>1. Persönliche Haushaltssituation:</b>	
Unterhaltsberechtigten, minderjährige Kinder <sup>1)</sup> in der Haushaltsgemeinschaft - je Kind (max. 3 Kinder anrechenbar)	10
Schwerbehinderte Personen in der Haushaltsgemeinschaft mit einem Grad der Behinderung (GdB <sup>2)</sup> von mind. 50 oder gleichgestellt - je Person (max. 3 Personen anrechenbar) - je weitere 10 GdB	10 5
Pflegebedürftige Personen in der Haushaltsgemeinschaft (mind. Pflegestufe 1) - je Person (max. 2 Personen anrechenbar) - je weitere Pflegestufe	10 5
<i><u>Hinweis:</u> Falls eine Person gleichzeitig schwerbehindert und pflegebedürftig ist, geht jeweils nur das in Punkten höher bewertete Kriterium in die Berechnung ein.</i>	
<b>2. Wohnortbezug:</b>	
Hauptwohnsitz im Stadtteil, in dem das Grundstück liegt (mind. 5 Jahre) - je zusätzliches Jahr (max. 20 Punkte)	20 1
Hauptwohnsitz in anderen Stadtteilen Siegens - je Jahr (max. 20 Punkte)	3
<b>3. Arbeitsplatzbezug:</b>	
Ausübung der sozialversicherungspflichtigen Haupttätigkeit in Siegen oder selbstständig mit Unternehmenssitz in Siegen (mind. 50 % der regelmäßigen Wochenarbeitszeit)	20
<b>4. Sonstiges:</b>	
Ehrenamtliche Tätigkeit in Siegen (seit > 3 Jahren, Nachweis erforderlich)	5

<sup>1)</sup> Definition Kind laut Steuerkarte mit 1. Wohnsitz im Haushalt des Bewerbers/der Bewerberin

<sup>2)</sup> GdB = Grad der Behinderung unabhängig von Merkzeichen bzw. Minderung der Erwerbsfähigkeit

#### **4. Beurteilung der Kriterien**

Für die Beurteilung der Kriterien sind grundsätzlich die Angaben der schriftlichen Bewerbung maßgebend. Es besteht die Verpflichtung, im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäße Angaben zu machen. Diese sind bei einem Zuschlag für ein Grundstück durch entsprechende Nachweise zu belegen.

#### **5. Allgemeine Bedingungen zum Erwerb eines Grundstückes zur Errichtung eines eigengenutzten Einfamilienhauses**

##### **5.1 Rückübertragungsverpflichtung**

Wer ein städtisches Wohnbaugrundstück erwirbt, muss sich verpflichten, das Grundstück innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages zu bebauen. Einzelheiten zur Bebauungsverpflichtung werden im Kaufvertrag geregelt.

Für den Fall von unrichtigen Angaben im Bewerbungsverfahren oder Nichteinhaltung der Bauungsfrist, wird der Universitätsstadt Siegen ein Rückübertragungsrecht eingeräumt und im Grundbuch durch eine Rückkaufassungsvormerkung abgesichert. Es wird zudem in jedem Falle eine Kaufpreiszahlung in Höhe von 10 % für jedes angefangene, die Frist überschreitende Jahr festgelegt.

##### **5.2 Eigennutzung**

Die Baugrundstücke sind mit einem Wohnhaus zu bebauen, dieses ist spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung selbst zu beziehen und ab Einzug mindestens 5 Jahre selbst zu bewohnen. Als selbst bewohnt gilt ein Wohnhaus auch dann, wenn in diesem eine zweite (kleinere) Wohneinheit vermietet wird.

Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, ist eine Kaufpreiszahlung in Höhe von 40 % auf den Kaufpreis an die Universitätsstadt Siegen zu entrichten. Diese Regelung ist ebenfalls in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Über Härtefälle entscheidet der Rat im Einzelfall.

##### **5.3 KfW-Effizienzhaus-Standard**

Die Baugrundstücke sind mit einem Wohngebäude zu bebauen, das mindestens den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erfüllt (siehe hierzu [www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

#### **6. Rechtliche Hinweise**

Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf einen Bauplatzerwerb oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Der Rat der Universitätsstadt Siegen behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Universitätsstadt Siegen und den einzelnen Bauplatzbewerbern/-bewerberinnen sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der vorstehenden Bewertungskriterien durch die Verwaltung.

*+++ Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.09.2020 in Kraft. +++*