

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
04.03 Kaß

## Vergabe der städtischen Bauplätze im Bereich des Bebauungsplanes „MA9 Kamp an der Mühle“

Sehr geehrte Damen und Herren,

um der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Marbeck gerecht zu werden, sollen nach den Sommerferien die Bauarbeiten zur Erschließung von Bauplätzen im Bereich „MA 9 – Kamp an der Mühle“ durchgeführt werden.

Künftig stehen dann in diesem Bereich 37 Bauplätze für Bauinteressierte zur Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern zur Verfügung.

Der Rat der Stadt Borken hat in der Sitzung vom 26.06.2024 die Vergabekriterien für die Baugrundstücke in diesem neuen Baugebiet wie folgt festgelegt:

### 1. Kaufpreis

Der Kaufpreis ist gestaffelt und beträgt zwischen 210,00 und 260,00 Euro pro m<sup>2</sup>. Dieser Gesamtkaufpreis enthält:

- den Grundstückskaufpreis,
- den Erschließungsbeitrag,
- den Kanalbaubeitrag
- die Vermessungs- und Katasterkosten und
- den Beitrag für ökologische Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen.

Rathaus  
Im Piepershagen 17  
46325 Borken  
Telefon: 02861 939-0  
Telefax: 02861 939-253

**Internet:**  
www.borken.de

**Datum**  
05. Juli 2024

**Für Sie zuständig:**  
Matthias Kass  
Fachabteilung 04.3 -  
Liegenschaften

**Zimmer:**  
D-203

**Telefon:**  
02861 939-270

**Telefax:**  
02861 93962-270

**E-Mail:**  
matthias.kass@borken.de

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN:  
DE34 4015 4530 0051 0202 79  
BIC:  
WELADE3WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG  
IBAN:  
DE27 4286 1387 0004 9605 01  
BIC:  
GENODEM1BOB

**USt ID der Stadt Borken:**  
DE 124 168 013

## **2. Nebenkosten**

Mit der Erstellung des Schmutzwasserkanals im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden gleichzeitig für jedes Grundstück Hausanschlusskontrollschächte auf den jeweiligen Grundstücken für den Schmutzwasserkanalanschluss hergestellt. Die/der Käuferin/Käufer erstattet die Kosten für diese Schächte.

Alle Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung (d.h. insbesondere Grunderwerbsteuer sowie Notariats- und Grundbuchkosten) sind von der/dem Käuferin/Käufer zu zahlen.

## **3. Erbbaurecht**

Als Alternative zum Kauf des Grundstücks bietet die Stadt Borken die Möglichkeit an, ein Baugrundstück im Wege des Erbbaurechtes zu erwerben. Anstelle des Kaufpreises ist dann ein jährlicher Erbbauzins zu zahlen. Der Erbbauzins beträgt jährlich 3 % auf Grundlage des jeweiligen Grundstückspreises.

## **4. Förderung von Familien / Generationenübergreifendes Wohnen**

Der Kaufpreis bzw. der Erbbauzins reduziert sich um 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> pro minderjährigem kindergeld-berechtigtem Kind.

Des Weiteren reduziert sich der Kaufpreis bzw. der Erbbauzins um 10,00 Euro pro m<sup>2</sup>, wenn generationenübergreifendes Wohnen umgesetzt wird. Generationenübergreifendes Wohnen bedeutet, dass die jüngere Generation das Grundstück kauft und sich verpflichtet, die ältere Generation dort dauerhaft wohnen zu lassen.

## **5. Bauverpflichtung**

Die/der Käuferin/Käufer verpflichtet sich, den erworbenen Bauplatz innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab Vertragsabschluss bzw. ab Freigabe des Baugebietes, mit einem Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „MA 9 – Kamp an der Mühle“ zu bebauen. Die Einhaltung dieser Bauverpflichtung wird durch die Vereinbarung eines Rückübertragungsanspruches zugunsten der Stadt Borken dinglich im Grundbuch abgesichert (Rückerwerbsvormerkung). Die Rückerwerbsvormerkung zugunsten der Stadt Borken wird mit Fertigstellung des Wohngebäudes auf Anfrage gelöscht.

Für alle Baugrundstücke besteht grundsätzlich die Möglichkeit, vor dem Einreichen der Bauunterlagen im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren ein Bauberatungsgespräch mit der Fachabteilung Umwelt und Planung wahrzunehmen. Eine rechtzeitige Terminabsprache ist wünschenswert.

## **6. Eigennutzungsverpflichtung**

Darüber hinaus verpflichtet sich die/der Erwerberin/Erwerber, das Grundstück nur für eigene Wohnzwecke mit einem Gebäude zu bebauen. Für den Fall, dass die Erwerber das errichtete Wohngebäude innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung ganz oder teilweise vermieten, veräußern oder unentgeltlich Dritten überlassen, verpflichten sie sich zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages von 50,00 Euro/m<sup>2</sup> an die Stadt Borken. Diese Nachzahlungsverpflichtung wird durch die grundbuchliche Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten der Stadt Borken abgesichert.

Abweichend von dieser Regelung sind die/der Erwerberin/Erwerber jedoch berechtigt, eine zweite untergeordnete Wohneinheit zu schaffen und zu vermieten. Eine Nachzahlung ist in diesem Fall dann nicht notwendig.

## **7. Niedertemperatur-Wärmenetz**

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Borken wurde ein Konzept zur ökologischen und zentralen Wärmeversorgung erstellt. Die Käuferin/der Käufer verpflichtet sich, die zentrale Wärmeversorgung und somit das von den Stadtwerken Borken angebotene Wärmenetz zu nutzen und dementsprechend auf den Einbau einer eigenen selbstständigen Heizung zu verzichten.

Mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt Borken wird gleichzeitig ein Wärmelieferungsvertrag mit den Stadtwerken Borken abgeschlossen. Weitere Details dazu können Sie dem Info-Blatt der Stadtwerke Borken entnehmen, welches dem Exposé beigelegt ist.

## **8. Ökologische Maßnahmen**

Das Baugebiet MA 9 Kamp an der Mühle soll unter ökologischen Aspekten entwickelt werden. Dabei enthält bereits der Bebauungsplan eine Vielzahl von ökologisch orientierten Festsetzungen. Hierzu gehören zum Beispiel der Ausschluss von Steingärten, Ausschluss von Mauern zur Grundstückseinfriedung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze sowie das Anpflanzen von Bäumen (ein heimischer Laubbaum je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Weiterhin fördert die Stadt Borken über ihre Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung freiwillige ökologische Maßnahmen. Dazu gehört zum Beispiel die Anlegung von Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser. Wichtig ist hier der Hinweis, dass die Förderung von Maßnahmen, welche aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen durchzuführen sind (zum Beispiel Festsetzungen im Bebauungsplan), ausgeschlossen sind.

## **7. Vergabekriterien**

Die Grundstücke werden orientiert an sozialen Kriterien auf der Grundlage nachfolgender Reihenfolge vergeben:

Gruppe 1: Zunächst sollen die Grundstücke an Interessierte veräußert werden, die ihren sozialen Mittelpunkt (Wohnsitz) in Marbeck haben oder gebürtig aus Marbeck kommen und wieder zurückkehren möchten und noch nicht über angemessenes Wohneigentum verfügen.

Gruppe 2: Danach sollen die Grundstücke an Interessierte veräußert werden, die ihren sozialen Mittelpunkt (Wohnsitz und/oder Arbeitsplatz) in Borken haben oder gebürtig aus Borken insgesamt kommen und wieder zurückkehren möchten und noch nicht über angemessenes Wohneigentum verfügen.

Gruppe 3: Danach noch zu vergebene Grundstücke sollen an diejenigen vergeben werden, die einen besonderen Bezug z.B. über Ehrenamtlichkeit zu Marbeck haben.

Gruppe 4: Dann noch zu vergebende Grundstücke sollen an diejenigen vergeben werden, die einen besonderen Bezug z.B. über Ehrenamtlichkeit zu Borken haben.

Bei der Vergabe der Grundstücke innerhalb der vier genannten Gruppen werden Untergruppen unter Berücksichtigung der Anzahl der minderjährigen kindergeldberechtigten Kinder gebildet:

1. Bewerber/innen mit drei oder mehr minderjährigen kindergeldberechtigten Kindern.
2. Bewerber/innen mit zwei minderjährigen kindergeldberechtigten Kindern.
3. Bewerber/innen mit einem minderjährigen kindergeldberechtigten Kind.
4. Bewerber/innen ohne Kinder.

Innerhalb der so gebildeten Gruppen wird die Reihenfolge der Auswahl des jeweiligen Grundstücks per Los bestimmt.

## **8. Baubeginn**

Alle Grundstücke sind erst nach vollständiger Erschließung des Baugebietes, voraussichtlich ab Sommer 2025, bebaubar. Die Freigabe des Baugebietes erfolgt durch ein ergänzendes Anschreiben.

## **9. Weitere Planung**

Ergänzend zu diesem Informationsschreiben haben wir für die Vermarktung der Grundstücke ein Exposé mit allen wesentlichen Informationen erstellt. Dieses können Sie unter [www.borken-nrw.de/bauen-in-marbeck](http://www.borken-nrw.de/bauen-in-marbeck) abrufen. Unter anderem beinhaltet das Exposé einen Teilungsentwurf, der die für eine Veräußerung zur Verfügung stehenden Bauplätze mit den ungefähren Flächengrößen darstellt.

Sind Sie an dem Erwerb eines Bauplatzes interessiert?

Dann füllen Sie bitte online den Bewerbungsbogen aus. Diesen finden Sie ebenfalls unter [www.borken-nrw.de/bauen-in-marbeck](http://www.borken-nrw.de/bauen-in-marbeck). Für die Online-Bewerbung benötigen Sie folgende Unterlagen:

- Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank (Das Formular ist unter der genannten Adresse abrufbar)
- Kindergeldbescheid(e) (soweit Sie Kinder haben)
- Grundrisse zu vorhandenem Eigentum (soweit Sie Eigentum haben)

Die Bewerbungsphase endet am **15.09.2024**.

Hinweis: Ohne die genannten Unterlagen und Nachweise ist Ihre Bewerbung nicht vollständig und kann somit nicht berücksichtigt werden.

Nach Ablauf der Frist werden die Bewerbungen ausgewertet und in die entsprechenden Vergabegruppen sortiert. Daraufhin erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024 die Vergabe der einzelnen Baugrundstücke im Losverfahren. Sie erhalten dazu eine gesonderte Einladung.

Nach Abschluss der Zuteilung der Grundstücke verpflichtet sich die/der Bewerberin/Bewerber dazu, innerhalb von acht Wochen einen verbindlichen Beurkundungstermin bei einer/einem Notarin/Notar Ihrer Wahl zu vereinbaren. Nach Ablauf der acht Wochen kann Ihre Bewerbung abgelehnt werden.

Für Fragen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder zur möglichen Bebauung einzelner Bauplätze können Sie sich an:

Fachabteilung Umwelt u. Planung  
Markus Hilvert  
Tel: 02861/939-200  
Email: markus.hilvert@Borken.de

wenden.

Für ergänzende Erläuterungen zu den vorstehenden Vergabebedingungen und zur weiteren Vergabe der Bauplätze stehe ich

Fachabteilung Liegenschaften  
Matthias Kaß  
Tel: 02861/939-270  
Email: matthias.kass@Borken.de

Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kaß  
Sachbearbeiter