

# **Richtlinie für die Vergabe der Baugrundstücke der Stadt Delbrück gemäß Beschluss des Rates vom 17.12.2025**

## **I. Präambel**

In der Stadt Delbrück herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Es wird daher eine aktive Wohnungsbaupolitik betrieben, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen: Delbrück soll als attraktiver Lebensstandort mit zufriedener und wirtschaftlich gut gestellter Bürgerschaft im demographischen Gleichgewicht erhalten und eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Für die Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten entwickelt die Stadt Delbrück neue Wohnbaugebiete auf städtischen Eigentumsflächen, die dann zu vergünstigten Konditionen abgegeben werden. Es soll damit weiten Kreisen der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, selbst Wohneigentum zu schaffen und qualitativ sowie langfristig in Delbrück zu wohnen.

Mit den nachfolgenden Bauplatzvergabekriterien wird das Ziel verfolgt, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in Delbrück und dessen Stadtteilen verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Delbrück zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade die junge Generation mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft ist auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in Delbrück bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Diese Ziele werden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung als berücksichtigungsfähige Belange festgehalten. So ist dort gem. § 1 Abs. 6 BauGB statuiert, dass im Rahmen der Bauleitplanung folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche

- Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3) und
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile (Nr. 4).

Dementsprechend werden diese Belange auch bei der anschließenden Vergabe von städtischen Baugrundstücken stringent weiterverfolgt. Da die örtliche Gemeinschaft zudem stark von Menschen geprägt wird, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren, soll dieses Engagement in den Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Bürgerinnen und Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in einem eingetragenen Delbrücker Verein oder als ehrenamtliches Mitglied in einem Delbrücker Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist, engagieren, besonders berücksichtigt werden.

**Die Vergabe von städtischen Baugrundstücken im Förderweg erfolgt gemäß dieser Richtlinie und dem darin enthaltenen Punkteverfahren.**

## **II. Verfahren**

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Rates der Stadt Delbrück am 17.12.2025 werden die Bauplatzvergaberichtlinien im Amtsblatt für die Stadt Delbrück und auf der Internetseite der Stadt Delbrück ([www.stadt-delbrueck.de](http://www.stadt-delbrueck.de)) unter der Rubrik „Bauplatzvergabe“ öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Beschluss für die Eröffnung eines Vergabeverfahrens für städtische Baugrundstücke wird ebenfalls im Amtsblatt für die Stadt Delbrück und auf der Internetseite der Stadt Delbrück ([www.stadt-delbrueck.de](http://www.stadt-delbrueck.de)) unter der Rubrik „Bauplatzvergabe“ öffentlich bekannt gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung werden folgende Inhalte angegeben:
  - die Bezeichnung des Baugebiets und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke im Förderweg,
  - der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Baugrundstück und die an die Stadt zu zahlenden Beiträge und Kosten;
  - die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen,

- der Hinweis auf die Internetseite der Stadt Delbrück ([www.stadt-delbrueck.de](http://www.stadt-delbrueck.de)), auf denen die für die Vergabe zur Anwendung kommenden Vergaberichtlinien eingesehen werden können.

**HINWEIS:** Grundstücke, die sich für eine Bebauung mit Mietwohnungen eignen, werden durch Beschluss des Rates von einer Vergabe gemäß den Vergaberichtlinien ausgenommen. Für den Verkauf dieser Grundstücke werden vom Rat im Einzelfall besondere Bedingungen beschlossen.

3. Alle Bewerber können sich innerhalb der Bewerbungsfrist vorzugsweise elektronisch über die E-Mail-Adresse [bauplatzvergabe@delbrueck.de](mailto:bauplatzvergabe@delbrueck.de) bewerben. Alternativ ist eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Delbrück persönlich oder per Brief eingereicht werden. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail oder per Brief bestätigt. Der Bewerbung sind alle erforderlichen Nachweise beizufügen, die zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als drei Monate sein dürfen. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben und Unterlagen. Unvollständige Bewerbungsunterlagen oder nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadt Delbrück die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Stadt informiert und zu einem Vor-Ort-Termin bei der Stadt geladen. In diesem Termin, in dem sich der Bewerber auch durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen kann, erfolgt dann die Verteilung der Grundstücke. Entsprechend der Bewerberliste und der darin festgelegten Reihenfolge dürfen dann die Bewerber erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Auf Grundlage dieser Erklärungen erfolgt das Zuteilungsverfahren durch die Stadt Delbrück. Die Bewerber werden über das Ergebnis schriftlich informiert.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Rat der Stadt Delbrück über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Stadt Delbrück mit den Bewerbern,

denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

### **III. Allgemeine Eingangsvoraussetzungen für die Vergabe**

Folgende Voraussetzungen müssen für die Teilnahme einer Bewerbung an dem Vergabeverfahren nach diesen Richtlinien zwingend erfüllt sein:

1. Der Bewerber muss zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sein. Maßgeblicher Stichtag hierfür ist das Ende der Bewerbungsfrist.
2. Berechtigt sind Einzelpersonen oder zwei oder mehrere Personen zusammen, wenn mindestens eine Person antragsberechtigt ist. Bei mehreren Bewerbern für eine Bewerbung müssen alle Bewerber Vertragspartner / Käufer hinsichtlich des Grundstücks, d.h. als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen werden.
3. Jeder Bewerber darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – sich nur auf **ein** Baugrundstück bewerben.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

### **IV. Vergabekriterien**

Bei einer Bewerbung von mehreren Personen für ein Baugrundstück wird bei der Punktevergabe diejenige Person berücksichtigt, die die meisten Punkte auf sich vereinigen kann.

Maßgeblicher Stichtag für das Vorliegen der Kriterien ist das Ende der Bewerbungsfrist (ausgenommen hiervon ist das Kriterium Einkommen, für welches nachfolgend andere Zeiträume festgelegt sind).

#### **1. Wirtschaftliches Kriterium Einkommen (maximal 2 Punkte)**

(1) Alleinstehend	Einkommen bis: 48.667 € * <sup>1</sup>	2 Punkte
(2) Alleinstehend	Einkommen bis: 63.267 € * <sup>2</sup>	1 Punkt
(3) Alleinstehend	Einkommen ab 63.268 €	0 Punkte

(4) Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG	Einkommen bis: 97.334 € * <sup>1</sup>	2 Punkte
(5) Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG	Einkommen bis: 126.534 € * <sup>2</sup>	1 Punkt
(6) Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG	Einkommen ab 126.535 €	0 Punkte

\*1

Es handelt sich um den Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen in Delbrück (Betrag 2021: 48.667). Der Betrag wird entsprechend der letzten Veröffentlichung von IT.NRW angepasst. Es kommen die in der öffentlichen Bekanntmachung genannten Einkommensgrenzen zur Anwendung.

Bei einem Ehepaar bzw. Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) gilt die doppelte Obergrenze.

\*2

Erhöhung der Gesamtbeträge der Einkünfte je Steuerpflichtigen in Delbrück um jeweils 30 %. Der Betrag wird entsprechend der letzten Veröffentlichung von IT.NRW angepasst.

Zu den Obergrenzen ist jeweils ein Freibetrag pro Kind in Höhe von 5.000 Euro für jedes Elternteil hinzuzurechnen; bei verheirateten Elternteilen 10.000 Euro.

Es wird der Durchschnitt aus den zu versteuernden Einkommen des zweiten und dritten Jahres vor dem Ende der Bewerbungsfrist ermittelt. Beispiel: Bei einem Ende der Bewerbungsfrist in 2026 wird der Durchschnitt der Einkommen aus 2023 und 2024 gebildet. § 2 Absatz 5a Einkommensteuergesetz ist nicht anzuwenden.

- Nachweis durch Einkommensteuerbescheide bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung oder ähnlich geeignete Dokumente

## **2. Familienbezogene Kriterien (maximal 15 Punkte)**

### **a) Familienstand**

- |                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| (1) Alleinstehend                                             | 0 Punkte |
| (2) Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG | 3 Punkte |
| • Nachweis über Heiratsurkunde                                |          |

### **b) Anzahl und Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten Kinder**

- |                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| (1) unter 6 Jahren und bei Schwangerschaft je Kind | 4 Punkte |
| (2) zwischen 6 und 14 Jahren je Kind               | 3 Punkte |
| (3) zwischen 15 und 18 Jahren je Kind              | 2 Punkte |

- Nachweis über die Berechtigung für den Erhalt des Kindergeldes durch den Bewerber und Meldebescheinigung für das Kind bzw. Kinder. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Adoptivkinder werden nur zugunsten der Adoptiveltern berücksichtigt. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamtes vorzulegen.

### **c) Im Haushalt des Bewerbers ist eine schwerbehinderte oder pflegebedürftige Person mit Hauptwohnsitz gemeldet (maximal 3 Punkte)**

- |                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| (1) Grad der Behinderung 60% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 | 2 Punkte |
| (2) Grad der Behinderung 80% oder Pflegegrad 4 oder 5    | 3 Punkte |

- Nachweis über eine Schwerbehinderung von mindestens 50 % oder des Pflegegrades 1 oder höher

## **3. Wohnort- und Berufsbezug (maximal 13 Punkte)**

Hauptwohnsitz des Bewerbers oder Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Gewerbetreibender, Freiberufler, Selbstständiger oder Arbeitgeber im Stadtgebiet.

Die Wohnzeit wird auch bei Unterbrechung angerechnet.

**a) Hauptwohnsitz bzw. Erwerbstätigkeit des Bewerbers in dem Stadtteil, in dem das Grundstück liegt**

(1) unter 5 Jahre	4 Punkte
(2) über 5 und unter 10 Jahre	7 Punkte
(3) über 10 und unter 15 Jahre	10 Punkte
(4) über 15 Jahre	13 Punkte

**b) Hauptwohnsitz bzw. Erwerbstätigkeit des Bewerbers in einem anderen Stadtteil Delbrücks**

(1) unter 5 Jahre	2 Punkte
(2) über 5 und unter 10 Jahre	5 Punkte
(3) über 10 und unter 15 Jahre	8 Punkte
(4) über 15 Jahre	11 Punkte

- Nachweis des Hauptwohnsitzes über eine erweiterte Meldebescheinigung jedes volljährigen Bewerbers
- Nachweis der Erwerbstätigkeit über Arbeitgeberbestätigung, Gewerbeanmeldung oder ähnlich geeignete Dokumente

**4. Ehrenamtliche Tätigkeit in Delbrück oder in den Stadtteilen (maximal 4 Punkte)**

a) Mitglied der freiwilligen Feuerwehr pro volles Jahr 2 Punkte

b) ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein oder als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat), mindestens alle genannten Tätigkeiten in einem Umfang von 40 Stunden jährlich, pro volles Jahr

1 Punkt

- Nachweis in Form einer Bestätigung durch die freiwillige Feuerwehr oder des Vereins etc..

## **5. Eigentum**

Der Bewerber darf (Mit-)Eigentümer eines mit einem Wohngebäude bebaubaren oder mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks in der Bundesrepublik Deutschland sein. Als Wohngebäude zählt auch ein Gebäude, welches eine Mischnutzung aus wohn- und gewerblicher Nutzung aufweist. Maßgeblicher Stichtag hierfür ist das Ende der Bewerbungsfrist.

- |                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| a) Eigentum im o.g. Sinne                             | - 7 Punkte         |
| b) Bereits ein städtisches Wohnbaugrundstück erhalten | Komplettausschluss |

## **6. Maximale Punkte**

Für die Kriterien Nr. 1 „*Wirtschaftliches Kriterium Einkommen*“ und Nr. 2 „*Familienbezogene Kriterien*“ können zusammen maximal 17 Punkte erreicht werden.

Für die ortsbezogenen Kriterien Nr. 3 „*Wohnortbezug*“ bzw. „*Berufsbezug*“ und Nr. 4 „*Ehrenamtliche Tätigkeit in Delbrück oder in den Stadtteilen*“ können zusammen maximal 17 Punkte erreicht werden.

## **7. Auswahl bei Punktegleichheit**

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- (1) die größte Zahl an versorgungspflichtigen (minderjährige Kinder, Pflegebedürftige und Schwerbehinderte) Haushaltsangehörigen vorweist, bei gleicher Anzahl, wer
- (2) im Losverfahren unter notarieller Aufsicht zum Zuge kommt.

## **V. Sicherung des Förderzwecks**

Um den in der Präambel dargelegten Förderzweck zu sichern, haben sich die Bewerber vertraglich zu verpflichten, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrages ein Wohngebäude zu errichten und das Grundstück nicht in unbebautem Zustand zu verkaufen. Sofern dagegen verstoßen wird, ist das Grundstück zurück zu geben. Außerdem haben sie sich zu verpflichten, ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zu errichten und das Gebäude erstmals

selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens fünf Jahre ab dem tatsächlichen Einzug zu bewohnen. Falls eine dieser Verpflichtungen nicht erfüllt wird, ist in den Stadtteilen ein Betrag von 300,00 €/m<sup>2</sup> und in Delbrück-Mitte ein Betrag von 500,00 €/m<sup>2</sup> nachzuzahlen, höchstens jedoch die Differenz zwischen dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Geltendmachung des Nachzahlungsanspruchs (gerechnet ohne Bebauung) und der Summe der nach dem Kaufvertrag geschuldeten Zahlungen, die vorab nach dem Verbraucherpreisindex zu indexieren sind. Die vorgenannten Regelungen gelten entsprechend, wenn das Grundstück aufgrund falscher Angaben erworben wurde. Sofern Teilflächen oder Teilbereiche des Grundstücks (Doppelhaushälften oder Eigentumswohnungen) vor Ablauf von fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes veräußert werden, sind ebenfalls die o.g. Beträge für die gesamte Grundstücksfläche nachzuzahlen. Bewerber, die eine Doppelhaushälfte bauen, dürfen auf dem erworbenen Grundstück nur eine Wohneinheit errichten. Die Einzelheiten werden im Grundstückskaufvertrag geregelt.

## **VI. Ausnahmeregelung**

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Delbrück kann im Rahmen seiner Zuständigkeiten in besonderen Fällen von den Richtlinien abweichen.

## **VII. Inkrafttreten**

Die *„Richtlinie für die Vergabe der Baugrundstücke der Stadt Delbrück“* tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig treten die *„Vergabebedingungen für Bauplätze“* vom 01.12.2023 außer Kraft.

**Hinweis:** Die derzeitige Bewerberliste für städtische Baugrundstücke wird mit dem Inkrafttreten der *„Richtlinie für die Vergabe der Baugrundstücke der Stadt Delbrück“* hinfällig!