STADTVERWALTUNG

BORKEN
KREISSTADT

Stadt Borken – Im Piepershagen 17 – 46325 Borken

Datum
18. Juni 2025

Für Sie zuständig:
Matthias Kass
Fachabteilung 04.3 - Liegenschaften

Telefon:
02861 939-270

E-Mail:
matthias.kass@borken.de

Ihr Schreiben vom | Mein Zeichen | Ihr Zeichen

Vergabe der städtischen Bauplätze im Bereich des Bebauungsplanes „GE 23 - Am Kleinen Sternbusch“

Sehr geehrte Damen und Herren,

um der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Gemen nachzukommen, werden ab Sommer 2025 neue Bauplätze im Bereich „GE 23 – Am Kleinen Sternbusch“ erschlossen und einer Bebauung zugeführt.

Künftig stehen dann in diesem Bereich 27 Bauplätze für Bauinteressierte zur Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Die zwei Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser sind nicht Bestandteil dieses Verfahrens, diese werden in einem gesonderten Verfahren angeboten.

Der Rat der Stadt Borken hat in der Sitzung vom 14.05.2025 die Vergabekriterien für die Baugrundstücke in diesem Bereich wie folgt festgelegt:

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt je nach Lage 250,00 Euro pro m², 280,00 Euro pro m² bzw. 310,00 Euro pro m². Dieser Gesamtkaufpreis enthält:

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

2. Nebenkosten

Mit der Erstellung des Schmutz- und Regenwasserkanals im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden gleichzeitig für jedes Grundstück Hausanschlusskontrollschächte auf den jeweiligen Grundstücken 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 Grundstückskaufpreises und wird über eine Wertsicherungsklausel an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt noch zu erwerben.

4. Förderung von Familien / Generationenübergreifendes Wohnen

Der Kaufpreis bzw. die Grundlage für die Berechnung des Erbbauzinses reduziert sich um 5,00 Euro pro m² pro minderjährigem kindergeldberechtigtem Kind.

Des Weiteren reduziert sich der Kaufpreis bzw. die Grundlage für die Berechnung des Erbbauzinses um 10,00 Euro pro m², 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, mit einem Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE 23 – Am Kleinen Sternbusch“ zu bebauen. Die Einhaltung dieser

Anschrift
Rathaus
Im Piepershagen 17
46325 Borken

Kontakt
Telefon: 02861 939-0
Mail: stadtpost@borken.de
Internet: www.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

Stadt Borken
Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.
DE 124 168 013

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/m² an die Stadt Borken. Diese Nachzahlungsverpflichtung wird durch die grundbuchliche Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten der Stadt Borken abgesichert.

Abweichend von dieser Regelung ist 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. Ökologische Maßnahmen

Die Baugrundstücke im Bereich GE 23 Am Kleinen Sternbusch sollen unter ökologischen Aspekten entwickelt werden. Dabei enthält bereits der Bebauungsplan eine Vielzahl von ökologisch orientieren 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 m² 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.

Anschrift
Rathaus
Im Piepershagen 17
46325 Borken

Kontakt
Telefon: 02861 939-0
Mail: stadtpost@borken.de
Internet: www.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

Stadt Borken
Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.
DE 124 168 013

8. Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung der Stadtwerken Borken

Das Baugebiet soll über eine nachhaltige Wärmeversorgung versorgt werden. Dazu war vorgesehen, dass die Stadtwerke Borken über ein Kaltes Nahwärmenetz eine zentrale, ökologische Wärmeversorgung für alle Erwerberinnen und Erwerber bereitstellen.

Kurzfristig hat das Land Nordrhein-Westfalen ein Förderprogramm für oberflächennahe Geothermie in Verbindung mit einer Wärmepumpe veröffentlicht. Das Förderprogramm enthält eine Förderhöchstgrenze für Neubauten von 8.000 Euro. Da die Stadtwerke Borken aufgrund dieser Förderhöchstgrenze nicht von der Förderung profitieren können, erscheint nach aktuellem Sachstand eine individuelle Energieversorgung jedes Gebäudes über eigene Geothermie wirtschaftlich attraktiver als die gemeinschaftliche Energieversorgung über die Stadtwerke Borken.

Aktuell befinden wir uns in Klärung dazu, ob über die Stadtwerke Borken für die Errichtung eines Kalten Nahwärmenetzes ebenfalls von dieser oder einer vergleichbaren Förderung profitieren können.

Sofern die Stadtwerke Borken von einer solchen Förderung profitieren können, wäre der Aufbau eines Kalten Nahwärmenetz die wirtschaftlich und ökologisch attraktivste Lösung. In diesem Fall würden die Stadtwerke Borken wie geplant ein solches Netz errichten. Dabei wäre es auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit erforderlich, dass alle Grundstücke auch tatsächlich an das neue Wärmesystem angeschlossen und darüber versorgt werden würden. Daher verpflichten sich alle Erwerberinnen und Erwerber mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages auch einen Wärmelieferungsvertrag mit den Stadtwerken Borken abzuschließen (Szenario 1).

Sofern es eine solche oder eine vergleichbare Förderung für die Stadtwerke Borken nicht gibt, werden die Stadtwerke Borken keine zentrale Wärmeversorgung anbieten können, sodass alle Erwerberinnen und Erwerber eine individuelle Wärmeversorgung errichten müssten (Szenario 2).

Wir werden bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens abschließend klären, welches der beiden beschriebenen Szenarien umgesetzt wird und alle Bewerberinnen und Bewerber über den Sachstand informieren.

9. Vergabekriterien

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

Gruppe 0: Im Zusammenhang mit dem Erwerb der für das Baugebiet erforderlichen Grundstücke hat die Stadt Borken den Alteigentümer/innen ein Erstzugriffsrecht auf einen

Anschrift
Rathaus
Im Piepershagen 17
46325 Borken

Kontakt
Telefon: 02861 939-0
Mail: stadtpost@borken.de
Internet: www.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

Stadt Borken
Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.
DE 124 168 013

Bauplatz gewährt. Dies betrifft insgesamt maximal fünf Grundstücke. Diese Grundstücke werden zunächst an die Alteigentümer/innen vergeben.

Gruppe 1: Im Anschluss sollen die Grundstücke an Interessierte veräußert werden, die ihren sozialen Mittelpunkt (Wohnsitz) im Ortsteil Gemen haben oder gebürtig aus dem Ortsteil Gemen 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 (inklusiver aller Ortsteile) haben oder gebürtig von dort kommen und wieder zurückkehren möchten und noch nicht über angemessenes Wohneigentum verfügen.

Gruppe 3: Danach noch zu vergebende Grundstücke sollen an diejenigen vergeben werden, die einen besonderen Bezug z.B. über Ehrenamtlichkeit zum Ortsteil Gemen haben.

Gruppe 4: Dann noch zu vergebende Grundstücke sollen an diejenigen vergeben werden, die einen besonderen Bezug z.B. über Ehrenamtlichkeit zu Borken (inklusiver aller Ortsteile) 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 kindergeldberechtigen Kindern.
2. Bewerber/innen mit zwei minderjährigen kindergeldberechtigen Kindern.
3. Bewerber/innen mit einem minderjährigen kindergeldberechtigen Kind.
4. Bewerber/innen ohne Kinder.

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

Für alle Gruppen gilt, dass Bewerberinnen und Bewerber, die bereits über angemessenes Wohneigentum verfügen, vom Erwerb eines Grundstücks ausgeschlossen sind.

Neben der Förderung von Familien mit Kindern möchten wir auch Bewerber/innen mit einer Schwerbehinderung unterstützen. Verfügt ein/e Bewerber/in über einen Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 50 und erfüllt im Übrigen dieselben Voraussetzungen wie die Mitbewerber/innen derselben Untergruppe, so wird die Bewerbung mit einem GdB von mindestens 50 automatisch an die erste Stelle in der jeweiligen Untergruppe gesetzt.

10. Baubeginn

Alle Grundstücke sind erst nach vollständiger Erschließung, voraussichtlich ab Sommer 2026, bebaubar. Sollten die Baugrundstücke bei Vertragsabschluss noch nicht vollständig

Anschrift
Rathaus
Im Piepershagen 17
46325 Borken

Kontakt
Telefon: 02861 939-0
Mail: stadtpost@borken.de
Internet: www.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

Stadt Borken
Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.
DE 124 168 013

erschlossen sein, erfolgt die Freigabe der Baugrundstücke durch ein ergänzendes Anschreiben. Bei vorzeitigem Kaufvertragsabschluss ist der Kaufpreis für das Grundstück erst mit Freigabe des Baugebietes fällig.

11.Besondere Hinweise

Östlich der im Teilungsentwurf mit Ziff. 21 und 22 bezeichneten Grundtücke verlaufen am Rande des städtischen Grundstücks ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal. Zur Sicherung der Kanäle ist zulasten der genannten Grundstücke ein Schutzstreifen erforderlich, der nicht überbaut werden darf. Der Schutzstreifen wird über ein Leistungsrecht grundbuchlich gesichert.

Bitte beachten Sie, dass es im gesamten Baugebiet zu Höhenunterschieden zwischen den Bauplätzen und den Ausbauhöhen der Straßen kommen wird. Berücksichtigen Sie in Ihren Planungen daher bitte eventuelle Kosten für das Anfüllen der Grundstücke. Informationen zu den jeweiligen Bauplätzen erhalten Sie bei den unten genannten Ansprechpartnern.

12. 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.de/bauen-in-gemen 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.de/bauen-in-gemen. 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 **21.09.2025**.

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

Anschrift
Rathaus
Im Piepershagen 17
46325 Borken

Kontakt
Telefon: 02861 939-0
Mail: stadtpost@borken.de
Internet: www.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

Stadt Borken
Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.
DE 124 168 013

Nach Ablauf der Frist werden die Bewerbungen ausgewertet und in die entsprechenden Vergabegruppen sortiert. Daraufhin erfolgt voraussichtlich im Herbst 2025 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

Anschrift
Rathaus
Im Piepershagen 17
46325 Borken

Kontakt
Telefon: 02861 939-0
Mail: stadtpost@borken.de
Internet: www.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

Stadt Borken
Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.
DE 124 168 013