

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern

In Bebauungsplangebieten hat die Vergabe von städtischen Baugrundstücken für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern durch nachfolgende Richtlinie zu erfolgen.

Für das Vergabeverfahren gelten folgende Bestimmungen:

1. Angebots- und Bewerbungsform für Baugrundstücke für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern

- Der Verkauf von Baugrundstücken für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern ist öffentlich bekannt zu machen. Bewerbungen auf Zuteilung eines städtischen Baugrundstückes werden von der Verwaltung per Online-Bewerbung entgegengenommen, die Absagen werden per E-Mail an die Bewerberinnen und Bewerber zum Ende des Verfahrens versandt.
- Das Antragsdatum bleibt bei der Vergabe unberücksichtigt.
- Pro zukünftiger Investorengemeinschaft darf nur eine Bewerbung eingereicht werden. Die Richtigkeit der eingereichten Angaben ist von der Investorin oder dem Investor eigenständig zu überprüfen. Eine Überprüfung aller Bewerbungen vor der Verlosung wird durch die Verwaltung nicht vorgenommen.
- Werden zu den Fragen der Verwaltung nachweislich falsche Auskünfte erteilt, so kann die Stadt von der Investorin oder von dem Investor verlangen, dass der Kauf auf deren oder dessen Kosten rückabgewickelt wird.

2. Vergabekriterien

- Bei der Vergabe von städtischen Baugrundstücken für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern werden Investorinnen und Investoren berücksichtigt, die in der Stadt Verl wohnen (Hauptwohnsitz), oder auswärtige Investorinnen und Investoren, die früher bereits insgesamt mindestens 10 Jahre in Verl gelebt haben (Hauptwohnsitz). Des Weiteren sind Personen zu berücksichtigen, die in Verl einen Arbeitsplatz bzw. eine Firma angemeldet (kein Minijob) haben.
- Bewerben sich zwei oder mehr Parteien auf ein städtisches Baugrundstück zum Zwecke der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses als Bauherrengemeinschaft, ist eine gemeinsame Bewerbung einzureichen. Voraussetzung ist, dass alle Parteien grundsätzlich zuteilungsberechtigt sind und eine gemeinsame Bewerbung eingereicht haben.

Die Angabe „Bauherrengemeinschaft“ ist verbindlich und kann nach der Bewerbung nicht mehr geändert werden.
- Bewerbungen von Architektinnen und Architekten, die lediglich eine Planung einreichen und nicht als Bauherrin oder Bauherr auftreten möchten, sind von der Vergabe ausgeschlossen.

3. Pflichten der Erwerberrinnen und Erwerber

- Die Erwerbenden (bei einer Bauherrengemeinschaft) werden beide als Grundstückseigentümer an dem Baugrundstück in das Grundbuch eingetragen. Der Anteil kann von den Erwerbenden frei gewählt werden, sofern eine andere Verteilung als eine hälftige Aufteilung gewünscht ist. Sofern sich Investorinnen und Investoren alleine bewerben, gilt diese Regelung nicht und diese werden als Alleineigentümer in das Grundbuch eingetragen.
- Die Baufrist für die Grundstücke wird auf drei Jahre nach Erwerb festgelegt. In der Zeit ist das Gebäude bezugsfertig herzustellen. Die Bauherrin oder der Bauherr ist verpflichtet, das Gebäude während der folgenden zehn Jahre nach Fertigstellung selbst im Eigentum zu behalten, der Verkauf von eventuell erstellten Eigentumswohnungen ist in dieser Zeit nicht zulässig. Als Tag der Fertigstellung gilt das beim Fachbereich Bauaufsicht der Stadt Verl angegebene Datum der Besichtigung nach abschließender Fertigstellung. Eine entsprechende Regelung mit Rückkaufrecht für die Stadt Verl erfolgt im Notarvertrag.
- Die Erwerberrin oder der Erwerber verpflichtet sich zum Bau der im rechtskräftigen Bebauungsplan maximal angegebenen Wohneinheitenanzahl. Des Weiteren verpflichtet sie oder er sich zum Bau einer Tiefgarage entgegen den Vorgaben des Bebauungsplanes, wenn dieses von der Verwaltung vorab im Bewerbungsverfahren bekannt gegeben worden ist. Der Verkauf von einzelnen Außenstellplätzen und Stellplätzen in der Tiefgarage ist nicht zulässig. Die Stellplätze sind den Mietparteien in dem zu errichtenden Wohnhaus dauerhaft zur Verfügung zu stellen.
- In den einzelnen Mehrfamilienwohnhäusern sind jeweils 1/3 öffentlich geförderte Wohnungen und 2/3 freifinanzierte Wohnungen zu errichten.
- In den entsprechenden Notarvertrag wird, neben dem Wiederkaufsrecht für die Stadt Verl bei Nichterfüllung der dreijährigen und zehnjährigen Frist, auch ein Belegungs- oder Mietpreisbindungsrecht eingeräumt.
- Die Erwerberrinnen und Erwerber haben den Kaufpreis zzgl. etwaiger Nebenkosten (z.B. Kosten bei Notar und Gericht, Grunderwerbssteuer sowie Bestellung von Grundschulden und Grunddienstbarkeiten) eigenständig zu tragen. Alle zukünftigen Erschließungs- und Anschlusskosten für die Grundstücke sind ebenfalls von der Erwerberrin oder dem Erwerber zu tragen und werden durch gesonderten Bescheid festgesetzt.
- Sofern einer Bewerberin oder einem Bewerber bereits früher ein städtisches Baugrundstück für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses zugeteilt worden ist und den Zuschlag erhalten hat, wird diese Bewerberin oder der Bewerber bei den nächsten vier Vergaben von Bauplätzen nicht berücksichtigt.
- Sofern einer Bewerberin oder einem Bewerber bereits früher ein städtisches Baugrundstück für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses zugeteilt worden ist und ohne wichtigen Grund auf die Zuteilung verzichtet wurde, wird diese Bewerberin oder der Bewerber bei den nächsten zwei Vergaben von Bauplätzen, höchstens jedoch innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren, nicht berücksichtigt. Der Zeitraum beginnt ab dem Datum der individuellen Zuteilung eines Baugrundstückes, welches abgelehnt wurde. Ob ein wichtiger Grund für den Bauplatzverzicht vorliegt, wird im Einzelfall durch die Verwaltung entschieden.

4. Vergabeverfahren und Kaufpreis

- Die Grundstücksvergabe erfolgt nach einem notariell begleiteten Losverfahren. Unter allen, im Bewerbungszeitraum eingegangenen Bewerbungen, die grundsätzlich zuteilungsberechtigt sind, werden die vorhandenen Baugrundstücke unter notarieller Aufsicht verlost. Es werden mehr Lose gezogen, als Baugrundstücke vorhanden sind, damit die Nachrücker unmittelbar festgelegt sind. Sollte nach der Losziehung und Überprüfung der Bewerbung festgestellt werden, dass die gezogene Bewerbung nicht den Richtlinien entspricht, wird diese nicht gewertet und der nächste zuteilungsberechtigte Nachrücker erhält den Zuschlag. Gleiches gilt bei Ablehnung des Zuschlags.
- Die Verwaltung legt eigenständig vor Beginn des Bewerbungsverfahrens fest, welche Finanzierungsart und damit welche höchstzulässige Miete in den zu erstellenden Mehrfamilienwohnhäusern anzuwenden ist.
- Der Grundstückskaufpreis richtet sich nach der Finanzierungsart der zu errichtenden Wohnungen (öffentlich geförderter Wohnungsbau, freifinanzierter Wohnungsbau) des Mehrfamilienwohnhauses.

Es werden folgende Quadratmeterpreise gestaffelt nach der Finanzierungsart der zu errichtenden Wohnungen festgelegt:

Quadratmeterpreis gestaffelt nach Finanzierungsart		
1	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Staffelung je nach Ortsteil: <ul style="list-style-type: none">– 200,00 €/qm in Verl– 155,00 €/qm in Bornholte-Bahnhof, Sürenheide, Verler Westen– 120,00 €/qm in Kaunitz, Sende
2	Freifinanzierter Wohnungsbau	Bodenrichtwert abzgl. durchschnittlicher Erschließungskosten i.H.v. 25,00 €/qm x 80 %

Praxisbeispiel:

Auf dem zu erwerbenden Grundstück (800 qm) werden 6 Wohnungen errichtet. 2 Wohnungen davon sind als öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die restlichen 4 Wohnungen werden freifinanziert vermietet. Der Grundstückspreis wird wie folgt berechnet:

800 qm / 6 Wohnungen

2 Wohnungen = 267 qm Anteil am Grundstück (kaufmännisch gerundet) → Reduzierter Quadratmeterpreis s. Liste „Kategorie 1“

4 Wohnungen = 533 qm Anteil am Grundstück (kaufmännisch gerundet) → Quadratmeterpreis gemäß Bodenrichtwert s. Liste „Kategorie 2“

Es werden folgende Vorauszahlungen festgelegt:

5.000,00 €	Vorauszahlung auf den Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB
4,60 € / qm	Vorauszahlung auf den Kanalanschlussbeitrag nach § 5 Kommunalabgabengesetz NRW
Die geleisteten Vorauszahlungen werden mit der jeweiligen endgültigen Beitragsschuld verrechnet und mit Bescheid festgesetzt.	
Neben den vorgenannten Kosten wird ein Kostenersatz für den Grundstücksanschluss an das öffentliche Kanalnetz nach § 10 KAG NRW erhoben, sobald das Grundstück tatsächlich angeschlossen bzw. der Anschluss beantragt wird. Dies wird mit gesondertem Bescheid festgesetzt.	

- Die Zuteilung und Auswahl eines Grundstücks im Baugebiet erfolgt in der Reihenfolge der Losziehung in Absprache mit der Bewerberin oder dem Bewerber. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines bestimmten Bauplatzes im Baugebiet gibt es nicht.
- In allen Punkten behält sich der Rat vor, im Einzelfall von der Richtlinie abzuweichen, wenn es Ausnahmesituationen erfordern.