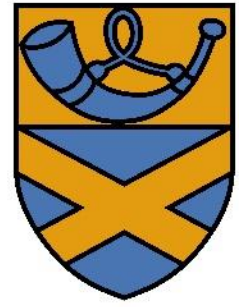


Stadt Kreuztal

Bauplatzvergaberichtlinien nach dem „zweiteiligen Verfahren“



Vorbemerkungen

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken zum vollen Wert gemäß § 90 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Grundsätzlich gilt hierbei Vertragsfreiheit. Jedoch ist bei der Vergabe von Bauplätzen das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 GRC (Charta der Grundrechte der Europäischen Union) zu beachten.

Im Sinne der Sozialwohnungspolitik verfolgt die Stadt Kreuztal mit dieser Vergaberichtlinie das Ziel, vor allem Familien und (engagierten) Ortsansässigen im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen einen attraktiven Lebensort zur Verfügung zu stellen. Weiter soll die Möglichkeit für junge Familien eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

Um die Vergabe von Bauplätzen zu Wohnzwecken in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und nachhaltig zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeinschaftsspezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien. Dieser Vorgabe kommt die Stadt Kreuztal mit diesen Vergaberichtlinien nach.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Nicht von dieser Bauplatz-Vergaberichtlinie umfasst sind kommunale Mehrgeschosswohnungsbaugrundstücke und Grundstücke für gewerbliche Zwecke.

Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke.

Die Vergabe von Baugrundstücken hat gemäß der Sozialwohnungspolitik der Stadt Kreuztal das Ziel, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

§ 2

Vergabeverfahren

2.1 Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Kreuztal (www.kreuztal.de) und in den ortsüblichen Tageszeitungen ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung des Baugebiets und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
- Den Hinweis auf die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com) sowie auf die Homepage der Stadt Kreuztal (www.kreuztal.de), auf denen die für die Vergabe zur Anwendung kommenden Vergaberichtlinien eingesehen werden können.

2.2 Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich Interessent:innen¹ bei www.baupilot.com/kreuztal in die Interessent:innenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessent:innenliste werden über den Beginn der Vermarktung informiert.

2.3 Bewerbungen sind nach Eröffnung des Verfahrens vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Alternativ ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Kreuztal eingereicht oder per Einschreiben an die Stadt Kreuztal, Siegener Straße 5, 57223 Kreuztal, geschickt werden. Nähere Informationen erhalten Interessent:innen bei Frau Böcking unter Tel. 02732-51 270; Mail: g.boecking@kreuztal.de. Der Eingang der Bewerbung in schriftlicher Form wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

2.4 Die Bewerbungen inklusive der erforderlichen Nachweise müssen innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist eingereicht werden. Sollten Nachweise fehlen, können die entsprechenden Rubriken des Bewerbungsfragebogens nicht gewertet werden.

2.5 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.

2.6 Die Bewerber:innen erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Kreuztal“. Die Bewerber:innen willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt Kreuztal, den politischen Gremien der Stadt Kreuztal (Rat, Haupt- und Finanzausschuss), dem beauftragten IT- Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch gegenüber dem zuständigen Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§ 3

Bewerbersfragebogen

3.1 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/die Bewerber:innen. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige

¹ Mit der Bewerbung wird der Interessent/die Interessentin zum Bewerber/zur Bewerberin

natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

3.2 Antragsteller:innen können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung voll-jährige Personen sein. Bei mehreren Antragsteller:innen müssen alle Antragsteller:innen Vertragspartner:innen/Käufer:innen hinsichtlich des Grunderwerbs, d.h. als Miteigentümer:innen ins Grundbuch eingetragen werden.

3.3 Bei mehreren Antragsteller:innen wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragsteller:innen die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel bei positiver Bepunktung:

Bewerber:in 1 erzielt durch die Antwortauswahl 10 Punkte. Bewerber:in 2 erzielt durch die Antwortauswahl 20 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber:in 2 mit 20 Punkten herangezogen.

Beispiel bei negativer Bepunktung:

Bewerber:in 1 erzielt durch die Antwortauswahl -10 Punkte. Bewerber:in 2 erzielt durch die Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber:in 1 mit -10 Punkten herangezogen.

3.4 Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein, werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen.

3.5 Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

3.6 Bewerber:innen, die in der Vergangenheit ein zugeteiltes Grundstück abgelehnt haben, werden für die Dauer von 3 Jahren von einer Grundstücksvergabe ausgeschlossen.

3.7 Maßgeblicher Stichtag für die Verhältnisse des Bewerbers/der Bewerberin und zur Berechnung der Fristen im Bewerberbungsfragebogen ist das Ende der Bewerbungsfrist. Der Bewerbungsfragebogen mit den Kriterien ist als Anlage beigelegt.

§ 4

Grundstücksvergabeprozess

4.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.com.

4.2 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller:innen erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden, der im Rahmen der Ausschreibung nach § 2 Ziff. 2.1 dieser Bauplatz-Vergaberichtlinien bekanntgegeben wird. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform www.baupilot.com wird von BAUPILOT per Mail bestätigt. Schriftlich eingereichte Bewerbungen werden per Mail oder per Brief bestätigt.

4.3 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatz-Vergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit erhält die frühzeitiger eingegangene Bewerbung den Vorrang. Bei Punktegleichheit und zeitgleichem Bewerbungseingang entscheidet das Los.

4.4 Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber:innen. Hier können die Bewerber:innen ihre Prioritäten festlegen.

Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplatzvergabe:

Der Bewerber/die Bewerberin mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber/die Bewerberin mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte die erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber/von der vorrangigen Bewerberin belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner/ihrer zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm/ihr ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste der zum Zuge kommenden Bewerber:in ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden

4.5 Sollte ein Bewerber/eine Bewerberin die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er/sie das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers/einer Bewerberin innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.6 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber:innen über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber:innen, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt Kreuztal.

Um die endgültige Zuteilung durch den Haupt- und Finanzausschuss (HFA) vorbereiten zu können, müssen die Bewerber:innen innerhalb einer dann gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers/einer Bewerberin innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.7 Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerber:innen, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Beurkundung der Grundstückkaufverträge.

§ 5

Nachrückverfahren

5.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber:innen (Nachrücker:innen) in eine Nachrückliste aufgenommen.

5.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber:innen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker:innen der Nachrückliste berücksichtigt.

Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker:innen mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen

Allgemeiner Hinweis.

In den Zuteilungsphasen werden keine neuen Bewerber:innen in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessent:innen/Bewerber:innen werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt.

§ 6

Sonstige Voraussetzungen

a.) **Bauverpflichtung**

Die Bauplatzbewerber:innen verpflichten sich vertraglich, auf dem nach den §§ 4 u. 5 zuge-
teilten Baugrundstück innerhalb von 18 Monaten nach Erwerb mit dem Bau zu beginnen. Das
Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von 3 (drei) Jahren nach Abschluss des notari-
ellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu be-
bauen (Bauverpflichtung).

b.) **Eigennutzungsverpflichtung**

Die Bauplatzbewerber:innen haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes
nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 (fünf) Jahren ab Einzug
selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert oder ein Erbbau-
recht daran bestellt werden.

c.) **Vorlage einer Finanzierungsbestätigung**

Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist durch Vorlage einer aktuellen Finanzierungs-
bestätigung vor Abschluss des Kaufvertrages nach § 4 Ziff. 7 nachzuweisen. Eine fehlende Fi-
nanzierungsbestätigung führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

d.) **Veräußerungspflicht**

Bauplatzbewerber:innen, die die Absicht erklärt haben, vorhandenes Grundeigentum (Wohn-
baugrundstück, Wohnimmobilie, Eigentumswohnung oder ein grundstückseigenes Recht an
solchen Immobilien) zu veräußern oder mit der Gemeinde zu tauschen, sind zum Abschluss
eines entsprechenden Vertrags innerhalb einer Frist von 6 Monaten ab Erwerb des Baugrund-
stücks (Datum des Notarvertrages) verpflichtet.

e.) **Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe**

Kommen die Bauplatzbewerber:innen einer Verpflichtung nach § 6 a) oder b) aus Gründen,
die sie zu vertreten haben, nicht nach, so sind sie auf Verlangen der Stadt verpflichtet, das
Kaufgrundstück lastenfrei an sie zurück zu übereignen. Die Stadt Kreuztal erstattet in diesem
Fall den entrichteten Kaufpreis zinslos an die Bewerber:innen. Für bereits begonnene Bau-
werke erstattet die Gemeinde nur den Betrag, den sie bei einer Weiterveräußerung erzielt.
Die Bewerber:innen haben sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu über-
nehmen. Ein Rückkaufrecht besteht auch dann, wenn ein Bewerber/eine Bewerberin beste-
hendes Wohneigentum nicht offengelegt hat.

Bauplatzbewerber:innen, die einer Verpflichtung nach § 6 d) nicht nachkommen, sind ver-
pflichtet, eine Vertragsstrafe an die Gemeinde zu entrichten. Diese beträgt 20 % des gezahlten
Kaufpreises.

§ 7

Informationspflichten & Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber:innen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit
der Angaben und Nachweise.

§ 8

Härtefallregelung

In Fällen, in denen persönliche oder sonstige Voraussetzungen vorliegen, die nicht über das Punktesystem angemessen berücksichtigt werden können, behält es sich die Stadt Kreuztal ausdrücklich vor, abweichend von dem Punktesystem Einzelfallentscheidungen treffen zu können. Eine solche Einzelfallentscheidung obliegt dem Haupt- und Finanzausschuss.

§ 9

Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber:innen oder Interessent:innen Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sie sich unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Stadt Kreuztal, Siegener Straße 5, 57223 Kreuztal

Telefon: 02732-51 270

Mail: g.boecking@kreuztal.de

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Stadt Kreuztal.

Hinweis zur Datenverarbeitung:

Gemäß Art 13 DSGVO ist die Gemeinde in der Pflicht, den Bewerber:innen eine Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren zur Verfügung zu stellen. Diese Information ist als Anlage 2 beigelegt.

BAUPILOT

Wir nutzen das Tool "BAUPILOT", dessen Anbieter die BAUPILOT GmbH, Zeppelinring 7, 88400 Biberbach, Deutschland ist. Dieser Anbieter betreibt ein Portal, auf dem wir Informationen über freie Bauplätze veröffentlichen und auf denen Sie mit uns Kontakt aufnehmen können. Das Portal ist unter <https://www.baupilot.com> zu erreichen, die Datenschutzerklärung des Anbieters finden Sie unter <https://www.baupilot.com/privacy>. Sofern Sie über diese Internetseite Kontakt zu uns aufnehmen, sind wir Verantwortlicher. In diesem Zusammenhang haben wir den Anbieter gemäß Artikel 28 DSGVO beauftragt. Hierbei erheben wir die Kontaktdaten, die Sie uns mitteilen, sowie die Kommunikationsdaten (Inhalte Ihrer Anfrage) sowie Informationen zu Ihrem Interesse an einem bestimmten, freien Bauplatz.