STADT VELBERT

Bewerberleitfaden Wilhelmshöhe

Informationen zum Vergabeverfahren, zu den Grundstücken und zu den Rahmenbedingungen des Grundstückserwerbs

Inhalt

1. Vorwort 1

2. Vergabeverfahren 2

3. Grundstückskauf 4

4. Erschließung und Hausanschlüsse 6

5. Bauverpflichtung und Fristen 6

6. Hinweise zur Verbindlichkeit 7

1. Vorwort

Herzlich willkommen als Interessent für das Baugebiet Wilhelmshöhe.

Mit dem Wohnbaugebiet Wilhelmshöhe entwickeln die Stadt Velbert und die städtische Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH in attraktiver Lage von Velbert-Langenberg ein hochwertiges Wohnquartier mit insgesamt 22 großzügig geschnittenen Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

Ziel ist es, nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnraum für private Bauherren zu schaffen und gleichzeitig die besondere landschaftliche Lage des Gebiets zu bewahren.

Die Grundstücke zeichnen sich durch ihre großzügigen Zuschnitte, ihre naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an die bestehende Infrastruktur aus. Grundlage der Entwicklung sind der Bebauungsplan Nr. 243 „Wilhelmshöhe“ sowie das ergänzende Gestaltungshandbuch mit gestalterischen und städtebaulichen Qualitätsanforderungen, die eine hochwertige und harmonische Entwicklung des Quartiers sicherstellen.

Die Stadt Velbert legt großen Wert auf ein transparentes, nachvollziehbares und faires Vergabeverfahren. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt daher über eine digitale Bewerbungsplattform, die allen Interessierten einen einfachen Zugang zum Bewerbungsprozess ermöglicht.

Dieser Bewerberleitfaden soll Ihnen einen Überblick über das Baugebiet, den Ablauf des Vergabeverfahrens, die Rahmenbedingungen des Grundstückserwerbs sowie die wesentlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung geben. Darüber hinaus informiert er über wichtige Themen wie Erschließung, Versorgung, Bauverpflichtungen und gestalterische Vorgaben.

Wir freuen uns über Ihr Interesse am Baugebiet Wilhelmshöhe und wünschen Ihnen viel Erfolg im Bewerbungsverfahren.

2. Vergabeverfahren

Die Vermarktung und Vergabe der Baugrundstücke im Wohngebiet Wilhelmshöhe erfolgt über die digitale Plattform **BAUPILOT**. Voraussetzung für eine Bewerbung ist eine Registrierung auf der Plattform.

Die Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgt durch die Stadt Velbert, Abteilung 8.1 Wirtschaft und Standortentwicklung.

Zur Teilnahme am Vergabeverfahren sind ausschließlich natürliche Personen berechtigt. Juristische Personen sowie gewerbliche Erwerbsmodelle sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Die Grundstücksvergabe erfolgt nach den in diesem Bewerberleitfaden beschriebenen einheitlichen Verfahrensregeln.

Die Grundstücke werden zu den jeweils veröffentlichten Festpreisen veräußert. Liegen für ein Grundstück mehrere zulässige Bewerbungen vor, entscheidet eine notariell begleitete Auslosung über die Vergabe.

Kein Anspruch auf Grundstückserwerb

Die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren begründet keinen Anspruch auf die Zuteilung oder den Erwerb eines Grundstücks. Ein Grundstückskauf kommt ausschließlich durch den Abschluss eines notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrags zustande.

Bewerbung pro Haushalt

Pro Haushalt können Bewerbungen für maximal zwei Grundstücke abgegeben werden. Die Anzahl der Bewerbungen auf einzelne Grundstücke begründet keinen Anspruch auf eine bevorzugte Berücksichtigung im Vergabeverfahren.

Unabhängig von der Anzahl der abgegebenen Bewerbungen kann pro Haushalt maximal ein Grundstück erworben werden.

Personen, die Bestandteil einer gemeinsamen Bewerbung sind, dürfen nicht gleichzeitig eine weitere Einzel- oder Gemeinschaftsbewerbung einreichen.

Bewerbungszeitraum

Nach Freischaltung der Grundstücke besteht für Interessierte ein Zeitraum von acht Wochen, um eine vollständige Bewerbung einzureichen. Maßgeblich ist der auf BAUPILOT veröffentlichte Bewerbungszeitraum.

Eine frühzeitige Bewerbung innerhalb dieses Zeitraums führt zu keinem Vorteil gegenüber später eingereichten Bewerbungen. Entscheidend ist, dass die Bewerbung bis zum Ende der Bewerbungsfrist vollständig vorliegt.

Bestandteile für eine Bewerbung

Im Rahmen der Bewerbung sind insbesondere folgende Angaben bzw. Erklärungen erforderlich:

- vollständige Kontaktdaten der Bewerbenden,
- Bestätigung, dass die veröffentlichten Grundstücksinformationen, das Gestaltungshandbuch und der Bewerberleitfaden zur Kenntnis genommen wurden,
- Finanzierungsnachweis, vorzugsweise eines Kreditinstituts, aus dem hervorgeht, dass die Finanzierung des Grundstückserwerbs einschließlich des vorgesehenen Bauvorhabens grundsätzlich darstellbar ist.
- Bestätigung, dass die Angaben im Bewerbungsverfahren vollständig und wahrheitsgemäß erfolgen.

Vollständigkeit der Bewerbung

Die Bewerbenden sind dafür verantwortlich, ihre Bewerbung innerhalb der Bewerbungsfrist vollständig und entsprechend den Vorgaben des Bewerbungsverfahrens einzureichen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist können Angaben, die für die Teilnahme am Vergabeverfahren erforderlich sind, grundsätzlich nicht mehr ergänzt oder korrigiert werden. Unvollständige oder nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Gleiches gilt für Bewerbungen, die unrichtige Angaben enthalten.

Notarielle Auslosung

Nach Ablauf der sechswöchigen Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen zunächst auf ihre Zulässigkeit und Vollständigkeit geprüft.

Liegen für ein Grundstück mehrere vollständige und zulässige Bewerbungen vor, erfolgt die Auswahl durch notarielle Auslosung.

Im Rahmen der Auslosung wird gleichzeitig eine Nachrückreihenfolge bestimmt. Sollte die zunächst ausgeloste Person vom Erwerb zurücktreten oder die erforderlichen Nachweise nicht fristgerecht vorlegen, wird das Grundstück entsprechend der festgelegten Nachrückreihenfolge angeboten.

Jede erfolgreiche Bewerbung kann höchstens ein Grundstück erhalten.

Nachrückverfahren

Wird ein bereits zugeteiltes Grundstück wieder frei, werden die Bewerbenden berücksichtigt, die im ursprünglichen Vergabeverfahren kein Grundstück erhalten haben.

Wird ein bereits zugeteiltes Grundstück wieder frei, erfolgt die Vergabe entsprechend der zuvor notariell festgelegten Nachrückreihenfolge.

Wird ein Grundstück nach Zuschlag wieder frei und besteht keine Nachrückreihenfolge mehr, kann das Grundstück in einer späteren Vermarktungsrunde erneut angeboten werden.

Reservierung und Kaufvertragsvorbereitung

Nach erfolgreicher Grundstückszuteilung wird das betreffende Grundstück für einen Zeitraum von drei Monaten reserviert.

Innerhalb dieses Zeitraums sind die erforderlichen Schritte zur Vorbereitung und zum Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrags vorzunehmen.

Die Grundstückszuteilung beziehungsweise Reservierung stellt noch keinen Grundstückskaufvertrag dar und begründet keine Eigentumsübertragung. Der Grundstückskauf kommt erst durch die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags zustande.

Erfolgt innerhalb des vorgesehenen Reservierungszeitraums kein Grundstückskauf, kann das Grundstück wieder für das Nachrückverfahren freigegeben werden.

3. Grundstückskauf

Die Stadt Velbert und die städtische EVV Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH bieten im Wohnbaugebiet Wilhelmshöhe insgesamt 22 Wohnbaugrundstücke zum Verkauf an.

Kaufpreise

Die Grundstückspreise sind dem Preisblatt zu entnehmen.

Bei einzelnen Grundstücken befinden sich Teilflächen des Lärmschutzwalls innerhalb des Verkaufsgrundstücks. Diese Flächen werden aufgrund ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit gesondert mit 25 €/m² bewertet. Dadurch kann sich für diese Grundstücke, bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, ein niedrigerer durchschnittlicher Quadratmeterpreis ergeben.

Die Grundstücke werden erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei veräußert.

Die Kosten für die Vermessung und Abmarkung des Grundbesitzes sind im Kaufpreis enthalten. In diesen Vermessungskosten sind jedoch nicht die Kosten enthalten, die für Vermessungsarbeiten und zeichnerische Darstellungen im Rahmen des Bauantrags des Käufers und des Baugenehmigungsverfahrens des Käufers entstehen

Der konkrete Kaufpreis wird für jedes Grundstück einzeln auf BAUPILOT dargestellt.

Grundstücksgrößen und endgültiger Kaufpreis

Die veröffentlichten Grundstücksgrößen basieren auf dem derzeitigen Vermessungs- und Planungsstand. Die abschließende Vermessung der Grundstücke ist noch nicht vollständig

erfolgt. Daher können sich die angegebenen Grundstücksflächen noch geringfügig verändern.

Maßgeblich für den endgültigen Kaufpreis ist die im Rahmen der abschließenden Vermessung festgestellte Grundstücksfläche in Verbindung mit dem für das jeweilige Grundstück festgelegten Quadratmeterpreis. Entsprechendes gilt für gesondert bewertete Teilflächen.

Erwerbsnebenkosten

Neben dem Grundstückskaufpreis entstehen weitere Kosten, die von den Erwerbenden zu tragen sind. Hierzu zählen insbesondere die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für die notarielle Beurkundung und den Grundbuchvollzug.

Hinzu kommen die Kosten des individuellen Bauvorhabens sowie weitere grundstücks- und bauvorhabenbezogene Kosten. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse. Nähere Informationen hierzu enthält das Kapitel „Erschließung und Hausanschlüsse“.

Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge sind hingegen bereits berücksichtigt und werden den Erwerbenden nicht zusätzlich in Rechnung gestellt.

Kaufvertragsabschluss

Nach erfolgreicher Grundstückszuteilung wird der notarielle Grundstückskaufvertrag vorbereitet.

Den Kaufvertragsentwurf stellt die Stadt Velbert zur Verfügung. Dieser enthält die für die städtischen Grundstücksverkäufe vorgesehenen Vertragsregelungen sowie die für das Baugebiet Wilhelmshöhe geltenden besonderen Verpflichtungen. Hierzu gehören insbesondere die Bauverpflichtung und die damit verbundenen Fristen, ein Rückkaufsrecht bei Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen sowie gegebenenfalls weitere Nutzungsbeschränkungen und grundstücksbezogene Regelungen.

Die Erwerbenden können das Notariat für die weitere Bearbeitung und notarielle Beurkundung des Kaufvertrags selbst auswählen. Der von der Stadt Velbert bereitgestellte Kaufvertragsentwurf wird dem ausgewählten Notariat als Grundlage für die weitere Kaufvertragsabwicklung zur Verfügung gestellt.

Die Kosten der notariellen Beurkundung, des Grundbuchvollzugs sowie sämtliche weiteren mit dem Grundstückserwerb verbundenen Nebenkosten sind von den Erwerbenden zu tragen.

Wichtiger Hinweis

Die auf BAUPILOT und in diesem Bewerberleitfaden dargestellten Angaben dienen der transparenten Information über die wesentlichen Rahmenbedingungen des Grundstückserwerbs. Maßgeblich für den Erwerb und die daraus entstehenden Rechte und Pflichten sind die Regelungen des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrags.

4. Erschließung und Hausanschlüsse

Erschließung

Die Grundstücke werden erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei veräußert. Die hierfür anfallenden Erschließungskosten sind bereits im Grundstückskaufpreis enthalten und werden den Erwerbenden nicht zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die erforderliche öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wurden im Rahmen der Erschließung des Baugebiets hergestellt. Der Straßenendausbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend den Regelungen der Erschließungsplanung.

Hausanschlüsse

In den Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen sind nicht die Kosten für den Anschluss des Baugrundstücks bzw. der zu errichtenden Gebäude an die Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikationsanlagen usw.) sowie eventuell von den Versorgungsunternehmen berechnete Baukostenzuschüsse (BKZ für erstmalige Herstellung und Vorhaltung einer definierten Netzanschlussleistung) enthalten. Diese Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des Käufers.

Dies betrifft insbesondere die Anschlüsse für:

- Strom
- Trinkwasser
- Telekommunikation/Breitband
- Schmutzwasseranschluss

Die konkrete Höhe der Hausanschlusskosten kann zum Zeitpunkt der Grundstücksvermarktung noch nicht verbindlich angegeben werden. Sie ist unter anderem von der späteren Gebäudeplanung, der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, der Länge der erforderlichen Anschlussleitungen sowie den zum Zeitpunkt der Herstellung gültigen Preisblättern der jeweiligen Versorgungsträger abhängig.

Es wird empfohlen, die erforderlichen Hausanschlüsse frühzeitig im Rahmen der Gebäudeplanung mit den Technischen Betrieben Velbert AöR und den Stadtwerken Velbert GmbH abzustimmen.

5. Bauverpflichtung und Fristen

Um eine zeitnahe Bebauung des Wohnbaugebiets Wilhelmshöhe sicherzustellen, werden mit dem Erwerb eines Grundstücks verbindliche Baufristen vereinbart. Die entsprechenden Verpflichtungen werden im notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.

Nach dem Eigentumsübergang gelten folgende Fristen:

- Ein vollständiger und prüffähiger Bauantrag ist spätestens innerhalb von sechs Monaten nach der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags einzureichen.

- Mit der Bauausführung ist spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.
- Das Wohngebäude ist spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig fertigzustellen.

Die Erwerbenden sollten diese Fristen bereits bei der Grundstücksbewerbung und der anschließenden Planung ihres Bauvorhabens berücksichtigen. Insbesondere die Abstimmung mit Architektur- und Fachplanungsbüros sowie die Sicherstellung der Finanzierung sollten frühzeitig erfolgen.

Nichteinhaltung der Bauverpflichtung

Die Bauverpflichtung und die genannten Fristen werden Bestandteil des Grundstückskaufvertrags. Für den Fall, dass die vereinbarten Verpflichtungen oder Fristen nicht eingehalten werden, enthält der Kaufvertrag entsprechende Regelungen zur Sicherung der Bauverpflichtung.

6. Hinweise zur Verbindlichkeit

Dieser Bewerberleitfaden dient der Information über das Vergabeverfahren und die angebotenen Grundstücke. Sollten einzelne Angaben dieses Bewerberleitfadens unwirksam, unvollständig oder fehlerhaft sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Inhalte hiervon unberührt.

Maßgeblich für den Grundstückserwerb sind die Regelungen des notariellen Grundstückskaufvertrags sowie die jeweils geltenden gesetzlichen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften.