

MERKBLATT

zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Im Jahr 2022 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück eine neue *Baulandrichtlinie*¹ aufgelegt. Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude der Stadt hat parallel dazu neue *allgemeine Vergaberichtlinien*² beschlossen und darin u.a. festgelegt, bestimmte Grundstücke in städtischen Baugrundvergaben im Rahmen verschiedener Vergabeverfahren auszuschreiben. Dieses Merkblatt bietet eine Verständnis- und Orientierungshilfe zur Teilnahme an einem Gebotsverfahren zur Bewerberauswahl bei städtischen (Wohnbau-) Grundstücksvergaben.

Inhalt

1. Gebotsverfahren	2
1.1 Gebotsverfahren für ein Mehrfamilienhaus (max. 6 WE)	2
Zugangskriterien	2
Gebotsabgabe	2
Grundstückszuteilung	2
Vertragspflichten	3
1.2 Gebotsverfahren für Einfamilienhausgrundstücke	3
Zugangskriterien	3
Gebotsabgabe	3
Grundstückszuteilung	4
2. Allgemeine Hinweise	5

¹ Durch Beschluss des Rates vom 26.9.2022 (Vorlage V-116/2022)

² Durch Beschluss des Ausschusses für Grundstücke und Gebäude vom 6.9.2022 (Vorlage V-201/2022)

1. Gebotsverfahren

Im Bebauungsplangebiet Nr. 426 „Waldsiedlung-Ost“ (OT Lintel) werden sowohl Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern wie auch ein Grundstück zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (mit max. 6 Wohnungen) im Wege des Gebotsverfahrens ausgeschrieben. Die unterschiedlichen Bebauungsformen werden nach folgenden Kriterien angeboten:

1.1 Gebotsverfahren für ein Mehrfamilienhaus (max. 6 WE)

Zugangskriterien

Es dürfen sich natürliche Personen (volljährig/geschäftsfähig) sowie juristische Personen (Bauträger, Investoren, Genossenschaften etc.) bewerben. Auf dem Grundstück kann ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten errichtet werden. Es steht dem jeweiligen Erwerber frei, die Wohneinheiten als Mietwohnungen und/oder als Eigentumswohnungen an den Markt zu bringen.

Gebotsabgabe

Jeder Bewerber kann ein Gebot abgeben. Ein Gebot kann ausschließlich über die online-Plattform www.baupilot.com abgegeben werden. Das Gebot kann bis zum Ablauf der Gebotsfrist jederzeit geändert/zurückgezogen werden. Mit Ablauf der Gebotsfrist werden alle abgegebenen Gebote als verbindlich festgesetzt.

Das jeweilige Gebot muss in **Euro pro m²** abgegeben werden.

Das Mindestgebot beträgt 192,- €/m².

Im Gebotspreis enthalten sind der Kaufpreisanteil für Grund- und Boden sowie die Vermessungskosten, der Ablösebetrag für den einmaligen Kanalanschlussbetrag nach KAG sowie eine anteilige Vorausleistung auf die Erschließungskosten nach BauGB in Höhe von 10,- €/m². Die abschließenden Erschließungskosten werden erst nach endgültigem Ausbau der Erschließungsstraße ermittelt und mittels Beitragsbescheid und Berücksichtigung der Vorausleistung abgerechnet.

Die Erschließungskosten sind aktuell noch nicht in der voraussichtlichen Höhe bekannt. Sollten zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Kaufvertrages die Erschließungskosten kalkulierbar sein, kann dann alternativ bereits eine vollständige Ablösung der Erschließungskosten in der dann gegebenen Höhe vereinbart werden.

Der Gebotspreis der einzelnen Bewerber ist für andere Bewerber und die Verwaltung während der laufenden Bewerbungsfrist nicht einsehbar. **Gebote unterhalb des Mindestgebotes** werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

Grundstückszuteilung

Nach Ablauf der Bewerbungs- bzw. Gebotsfrist, erhält das höchste Gebot den Zuschlag für das MFH-Grundstück. **Bei gleichen Höchstgeboten** entscheidet grundsätzlich das **Los** über die Rangfolge der Gebote bzw. der Bewerber.

Vertragspflichten

Der Erwerber des MFH-Grundstücks hat folgende Vertragsgrundlagen zu erfüllen:

1. Der Erwerber stellt innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss einen Bauantrag bzw. gibt eine Bauanzeige im Freistellungsverfahren (soweit zulässig) ab.
2. Der Erwerber errichtet innerhalb von 2 Jahren ab Genehmigung/Bauanzeige ein bezugsfertiges Mehrfamilienhaus auf dem Kaufgrundstück.
3. Dem Erwerber ist es durch privatrechtliche Vereinbarung untersagt, die zu errichtenden Wohnungen zu gewerblichen Zwecken zu vermieten; ausgeschlossen sind somit u.a.
 - Ferienwohnungen (auch dauerhaft vermietet)
 - Boardinghouses / Serviced Apartments
 - Monteursunterkünfte
 - Sonstige Beherbergungsbetriebe

Die in diesem Fall Anwendung findenden Vertragspflichten (1-3) bilden die Vertragsgrundlage des Kaufvertrages und sind verbindlich durch den Erwerber einzuhalten. Sie werden durch Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten der Stadt Rheda-Wiedenbrück abgesichert. Punkt 3 (Nutzungsverbot gewerbliches Wohnen/Vermieten) wird zusätzlich durch eine entsprechende Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert. Verstößt der Erwerber gegen eine oder mehrere dieser Auflagen, ist die Stadt berechtigt, das Grundstück zurück zu nehmen. Details hierzu ergeben sich aus dem Kaufvertragsentwurf, welcher dem Erwerber zu gegebener Zeit vom Notar zur Verfügung gestellt wird.

1.2 Gebotsverfahren für Einfamilienhausgrundstücke

Zugangskriterien

Es dürfen sich ausschließlich natürliche Personen bewerben, welche auf dem Baugrundstück ein Wohnhaus errichten und selbst darin wohnen möchten. Juristische Personen, Bauträger, Makler etc. sind von der Vergabe ausgeschlossen. Der/die Bewerber müssen volljährig und geschäftsfähig sein.

Gebotsabgabe

Die Anzahl der Bewerbungen pro Bewerber in diesem Vergabeverfahren (Gebotsverfahren) ist nicht beschränkt. Die einzelnen Bauplätze können aus den in der Ausschreibung "Waldsiedlung-Ost - Gebotsverfahren" befindlichen Grundstücken ausgewählt werden. Für jeden Bauplatz ist maximal ein Gebot pro Bewerber möglich. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist kann der Bewerber sein Angebot jederzeit modifizieren. Nach Beendigung der Bewerbungsfrist ist eine Änderung nicht mehr möglich! Der Bieter entscheidet, für welche Bauplätze bzw. welche Baugrundstücke er ein Gebot abgeben möchte. Jedem Bewerber wird maximal EIN Baugrundstück zugeteilt/verkauft.

Die **Gebotshöhe** je Baugrundstück kann unterschiedlich sein.

Das jeweilige Gebot muss in **Euro pro m²** abgegeben werden.

Das **Mindestgebot** beträgt jeweils **192,- €/m²**.

Gebote unterhalb des Mindestgebotes werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

Im Gebotspreis enthalten sind der Kaufpreisanteil für Grund- und Boden sowie die Vermessungskosten, der Ablösebetrag für den einmaligen Kanalanschlussbetrag nach KAG sowie eine anteilige Vorausleistung auf die Erschließungskosten nach BauGB in Höhe von 10,- €/m². Die abschließenden Erschließungskosten werden erst nach endgültigem Ausbau der Erschließungsstraße ermittelt und mittels Beitragsbescheid und Berücksichtigung der Vorausleistung abgerechnet.

Die Erschließungskosten sind aktuell noch nicht in der voraussichtlichen Höhe bekannt. Sollten zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Kaufvertrages die Erschließungskosten kalkulierbar sein, kann dann alternativ bereits eine vollständige Ablösung der Erschließungskosten in der dann gegebenen Höhe vereinbart werden.

Der Gebotspreis der einzelnen Bewerber ist für andere Bewerber und die Verwaltung während der laufenden Bewerbungsfrist nicht einsehbar.

Die Abgabe eines Gebotes erfolgt über das online-Portal „BAUPILOT“. Schriftliche Angebote können aus Datenschutz- und Verfahrensgründen nicht angenommen werden.

Grundstückszuteilung

Nach Ablauf der Bewerbungs- bzw. Gebotsfrist, erhält das jeweils höchste Gebot den Zuschlag für ein Grundstück.

Bei gleichen Höchstgeboten für ein Grundstück entscheidet grundsätzlich das **Los** über die Rangfolge der Gebote bzw. der Bewerber.

Hat ein Bewerber für mehrere Grundstücke jeweils das höchste Gebot abgegeben, teilt die Stadt diesem EIN Baugrundstück zu. In diesem Fall hat der Bewerber keinen Anspruch darauf, dass ihm ein bestimmtes Baugrundstück zugeteilt wird.

Bewerber, denen zuvor bereits ein städtisches Grundstück in diesem oder einem anderen Vergabeverfahren zugeteilt wurde, werden bei nachfolgenden Grundstückszuteilungen nicht mehr berücksichtigt. **Es wird jedem Bewerber maximal nur ein städtisches Baugrundstück zugeteilt/verkauft.**

Vertragspflichten

Alle Erwerber eines EFH-Grundstücks haben folgende Vertragsgrundlagen zu erfüllen:

1. Der Erwerber stellt innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss einen Bauantrag bzw. gibt eine Bauanzeige im Freistellungsverfahren (soweit zulässig) ab.
2. Der Erwerber errichtet innerhalb von 2 Jahren ab Genehmigung/Bauanzeige ein bezugsfertiges Wohnhaus auf dem Kaufgrundstück.
3. Der Erwerber verpflichtet sich, das errichtete Gebäude im Anschluss mindestens 10 Jahre selbst mit Erstwohnsitz zu bewohnen und nicht an Dritte weiter zu veräußern oder sonstwie zu übertragen. Ausgenommen hiervon sind Übertragungen an Ehegatten und/oder Abkömmlinge der Käufer.

2. Allgemeine Hinweise

Geschlechtsneutrale Anrede

In diesem Merkblatt wird aus Vereinfachungsgründen die männliche Anrede verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht (m/w/d).

Definition „Bewerber“

Als Bewerber können sowohl Einzelpersonen wie auch Paare auftreten, die dann gemeinschaftliches Eigentum erwerben. Sofern das Vergabeverfahren im Einzelfall nicht ausdrücklich auch juristische Personen zulässt, muss es sich bei den Bewerbern um natürliche Personen handeln, welche volljährig und geschäftsfähig sind. Zum Erfüllen der Zugangsvoraussetzungen 1.1 bis 2. ist es ausreichend, wenn einer der Erwerber die Kriterien erfüllt, um zum Losverfahren zugelassen zu werden. Das Kriterium 3. muss von allen Personen des Haushalts erfüllt werden.

Definition „Familie bzw. Lebens- und Verantwortungsgemeinschaft“

Als Familie im Sinne der Bewerbungskriterien gilt jede Eltern-Kind-Gemeinschaft. Das umfasst sowohl Ehepaare wie auch nichteheliche Lebensgemeinschaften (gemischt- oder gleichgeschlechtlich) sowie Alleinerziehende mit mindestens einem Kind im Haushalt.

Verbindliche Bewerberangaben

Alle Bewerber erklären mit der Abgabe ihrer Bewerbung, dass alle darin gemachten Angaben richtig und vollständig sind. Fehlende, unvollständige oder Falsche Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren und können ggf. sogar die spätere Rücknahme des Grundstücks begründen.

Finanzierungsnachweis

Alle Bewerber erklären mit ihrer Bewerbung verbindlich, dass die Grunderwerbskosten sowie die Kosten für das Bauvorhaben dauerhaft für sie tragbar sind. Hierzu ist ein Finanzierungsnachweis fristgerecht mit der Bewerbung einzureichen. Die Stadt stellt im jeweiligen Vergabeverfahren in der Baugebietsbeschreibung einen entsprechenden Vordruck zur Verfügung. Dieser kann digital über die Plattform „BAUPILOT“ hochgeladen werden oder im Original per Post an das Immobilienmanagement der Stadt geschickt werden. Die Bearbeitung analog eingereicherter Bewerbungsunterlagen ist gebührenpflichtig.