

Richtlinie

für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken in Neubaugebieten der Stadt Niedenstein

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.05.2022 diese Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in Neubaugebieten beschlossen. Mit dieser Richtlinie wird ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren für städtische Grundstücke, die für den privaten Wohnungsbau vorgesehen sind, sichergestellt. Diese Richtlinien finden daher keine Anwendung für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser (ab vier Wohneinheiten).

Die Stadt Niedenstein verfolgt mit der vorliegenden Richtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger zu stärken. Sie soll eine nachhaltige Wohnentwicklung ermöglichen und die örtliche Gemeinschaft fördern. Ein wichtiger Baustein ist dafür die Stärkung des Ehrenamtes, insbesondere in den Vereinen.

1. Allgemeines

Für die Bereitstellung von Wohnraum in Eigenheimen entwickelt die Stadt Niedenstein bedarfsgerechte Wohngebiete. Die Stadtverwaltung führt eine Interessentenliste für Grundstücke in geplanten Neubaugebieten im Stadtgebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei mittels eines Formulars in die Liste aufnehmen zu lassen. Das Formular ist auf der Homepage der Stadt abrufbar sowie bei der Stadtverwaltung - Sachgebiet Bauen erhältlich.

Sobald nach Rechtskraft eines Bebauungsplans die Vergabe städtischer Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Interessentenliste geführten Personen hierüber durch Übersendung eines einheitlichen Antragsformulars informiert.

Mit der Übersendung des Antragsformulars werden alle Interessierte in die Lage versetzt, sich bis zu einem von der Stadt angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Niedenstein entsteht nicht.

2. Erwerbsberechtigte

- 2.1 Erwerbsberechtigt sind volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen.
- 2.2 Ehepaare oder andere Bauherrengemeinschaften aus zwei oder mehr Personen können nur eine gemeinsame Bewerbung abgeben. Bei Einzelbewerbungen wird nur an die Einzelperson verkauft.

- 2.3 Antragsberechtigt sind dabei nicht Bewerberinnen und Bewerber, die in der Stadt Niedenstein
- bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z. B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks sind, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann oder
 - bereits über ein eigenes Grundstück mit Wohngebäude verfügen können.
- 2.4 Der Nachweis, antragsberechtigt zu sein, ist in dem Antragsformular zu erklären.

3. Bewerbungsverfahren

- 3.1 Bewerbungen um ein Baugrundstück sind bei der Stadtverwaltung schriftlich (Briefpost oder E-Mail) unter Verwendung des bereitgestellten Antragsformulars sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungsstichtages einzureichen. Die persönlichen Voraussetzungen der Bewerberinnen und Bewerber, die an dem festgesetzten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerberinnen und Bewerber.
- 3.2 Der Eingang der Bewerbung ist von der Stadtverwaltung gegenüber den Bewerberinnen und den Bewerbern zu bestätigen.
- 3.3 Es sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Baugrundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen.

4. Vergabeverfahren

- 4.1 Der Magistrat legt eine Frist fest, innerhalb derer sich die Bewerberinnen und Bewerber für ein Baugrundstück bewerben können. Die Frist und weitere Informationen über den Verkauf der Grundstücke werden amtlich bekannt gemacht sowie auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht.
- 4.2 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist und Prüfung der Bewerbungen werden die Punkte gemäß Punkt 5 dieser Richtlinie ermittelt. Anschließend lädt der Magistrat alle Bewerberinnen und Bewerber zu einem gemeinsamen Vergabetermin ein. Die Bewerberin oder der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf als erstes ein Baugrundstück auswählen. Entsprechend der jeweiligen Punktzahl folgen die übrigen Bewerberinnen und Bewerber. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
- 4.3 Die Bewerberinnen und Bewerber erhalten zeitnah nach dem Vergabetermin eine schriftliche Bestätigung über die Zuteilung des Baugrundstücks und werden zum Ausfüllen des Datenaufnahmeformulars aufgefordert. Sollte ein notariell vorbereiteter Vertrag nicht zustande kommen, sind die Kosten von den Bewerberinnen und Bewerbern zu tragen. Der notarielle Kaufvertrag ist zügig danach abzuschließen; erfolgt dies innerhalb von vier Monaten nach dem Vergabetermin nicht, erlischt die Reservierung.
- 4.4 Gibt es mehr Bewerberinnen und Bewerber als Baugrundstücke, werden die beim Vergabetermin nicht berücksichtigten Bewerberinnen und Bewerber für sechs Monate als Nachrückerin oder Nachrücker vorgemerkt und gemäß dem Punktestand berücksichtigt, falls eine Reservierung nach Punkt 4.3 erlischt. Nach Ablauf der Frist werden noch freigebliebene Baugrundstücke nach dem Bewerbungseingang berücksichtigt.

5. Vergabekriterien

5.1 Die Bewerbungen werden anhand des nachfolgend aufgeführten Punktesystem bewertet. Die Kriterien müssen zum Bewerbungsstichtag erfüllt sein. Bei Bewerbungen von Ehepaaren oder anderen Bauherrengemeinschaften gelten die Kriterien als erfüllt, wenn eine Person sie erfüllt. Erfüllen mehrere Personen die Kriterien, werden sie nur einmal berücksichtigt.

Nr.	Kriterium	Punkte
1	Hauptwohnsitz seit mehr als fünf Jahren in Niedenstein zum Stichtag oder Hauptwohnsitz in der Vergangenheit für mehr als fünf Jahre	3
2	Steuerpflichtiger Arbeitsplatz zum Stichtag in Niedenstein	1
3	Aktives Ehrenamt seit mehr als einem Jahr zum Stichtag ausgeübt	3

5.2 Das freiwillige und unentgeltliche Ehrenamt wird ausgeübt als

- Mitglied in einem städtischen Gremium;
- aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr oder in einer humanitären Hilfsorganisation
- Vorstandsmitglied oder Tätigkeit als Übungsleiter, Ausbildungsleiter oder vergleichbaren Tätigkeit in einem Verein (Nachweis durch schriftliche Bescheinigung durch einen Vertretungsberechtigten des Vereins über Art und Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit);
- Mitglied des Kirchenvorstands, des Pfarrgemeinderats oder des Verwaltungsrats der Kirchengemeinde oder in einer vergleichbaren Tätigkeit in einer Religionsgemeinschaft

Für das Ehrenamt sind mindestens 30 Stunden pro Jahr aufzuwenden. Die Inanspruchnahme einer Aufwandsentschädigung ist unschädlich für das Kriterium.

5.3 Als Beleg für die Erfüllung der Kriterien nach Nr. 2 und 3 hat die Bewerberin oder der Bewerber eine Bescheinigung des Arbeitgebers, der Organisation oder des Vereins im Original vorzulegen.

5.4 Für Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber mit einem Behinderungsgrad im Sinne des Schwerbehindertenrechts nach SGB IX mit einem Grad der Behinderung ab 70 gilt Punkt 2.3 nicht.

6. Pflichten

6.1 Die Frist zur Bebauung des Baugrundstücks mit einem bezugsfertigen Wohnhaus beträgt drei Jahre ab Vertragsabschluss.

6.2 Nach Ablauf der Frist kann die Stadt das Baugrundstück gegen Erstattung des Kaufpreises zurückverlangen. Dafür wird eine Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

6.3 Die Erwerberin oder der Erwerber darf das Grundstück vor Errichtung eines bezugsfertigen Wohnhauses weder verkaufen noch verschenken. Dies gilt auch für etwaige Erben.

6.4 Näheres wird im Grundstückskaufvertrag geregelt.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Niedenstein, 12.05.2022

Der Magistrat der Stadt Niedenstein

gez.

Frank Grunewald, Bürgermeister

(Siegel)