

Vergaberichtlinie der Gemeinde Neuenkirchen für das Baugebiet Südlich Haarmeyers Kamp

1. Grundsätzliches

- A Die Vergabe/Veräußerung von Baugrundstücken durch die Gemeinde Neuenkirchen ist eine freiwillige Leistung. Somit besteht kein Rechtsanspruch auf einen Bauplatz.
- B Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dem Baulandbedarf im Allgemeinen und der Baulandnachfrage insbesondere für die Einwohner der Gemeinde Neuenkirchen zu entsprechen.
- C Die Vergaberichtlinie gilt für die Vergabe gemeindlicher Grundstücke und Grundstücke Dritter, soweit die Gemeinde mit dem Dritten das Vergaberecht vereinbart hat.
- D Die Gemeinde Neuenkirchen geht davon aus, dass auch künftig Bauland auf dem freien Markt erhältlich sein wird und die Richtlinie nicht die Vergabe in einer „Monopolsituation“ regelt.
- E Die Gemeinde Neuenkirchen behält sich vor, die Baugrundstücke auch in einem gesonderten Verfahren, ohne die Einhaltung dieser Richtlinie am Markt anzubieten (z.B. Ausschreibung von Einzelgrundstücken, Grundstücke für Mehrfamilienhäuser).
- F Das Interesse für den Anschluss an die Nahwärmeversorgung wird im Bewerberbogen abgefragt. Sofern ein Interesse besteht, werden die Kontaktdaten des Bewerbers entsprechend weitergegeben.

2. Kernziele

Durch die gemeindliche Grundstücksvergabe soll der Bedarf der Bewerbenden gedeckt werden, die noch nicht über bebauten bzw. bebaubaren Grundbesitz verfügen. Ausnahmen sind möglich, sofern

- a) die vorhandene Immobilie keinen familiengerechten Wohnraum bietet
- b) Bedarf für behindertengerechten Wohnraum besteht
- c) Bedarf für seniorengerechte Wohnung besteht
- d) Wohnraum für die jüngere Generation bereitgestellt werden soll

Sollte eine Ausnahme für eine Bewerbung begründet sein, wird diese auch bei bestehendem Grundbesitz beim Vergabeverfahren berücksichtigt. Der Ausnahmetatbestand ist bis zum Vergabeverfahren schriftlich nachzuweisen.

3. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen für ein Baugrundstück im Baugebiet Südlich Haarmeyers Kamp sind ab Beginn der Bewerbungsphase schriftlich an die Gemeinde Neuenkirchen zu richten.

Alle Bewerbungsunterlagen finden Sie ab Beginn der Bewerbungsphase auch auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen unter der Rubrik „Wirtschaft und Verkehr – Baugebiete“.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit werden mit der Abgabe der Bewerbung von den Bewerbenden bestätigt. Nachweise (z.B. zu Ausnahmetatbeständen s. Nr. 2) sind mit der Bewerbung, spätestens aber bis zum Ende der Bewerbungsphase einzureichen, andernfalls wird die Bewerbung nicht berücksichtigt.

Bei Zuwiderhandlungen werden betroffene Bewerbungen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Ebenfalls werden Personen ausgeschlossen, die in vorherigen Verfahren gegen diese Vergaberichtlinien verstoßen haben. Insbesondere gilt dies für unrichtige oder unvollständige Angaben oder bei Verstoß gegen die Veräußerungspflicht.

Sofern nach der Zuteilung der Baugrundstücke bei Erwerbenden falsche oder unvollständige Angaben festgestellt werden, behält sich die Gemeinde Neuenkirchen vor, das Baugrundstück neu zu vergeben.

Im Bewerbungsbogen sind alle Personen zu benennen, die das erworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich oder erbbaurechtlich erwerben möchten.

Die Bewerbung bezieht sich immer nur auf ein Baugrundstück. Die Angabe eines Alternativgrundstückes ist ebenfalls möglich. Das Alternativgrundstück wird nach Berücksichtigung aller Erstbewerbungen berücksichtigt. Mehrere parallelaufende Bewerbungen werden nur einmal berücksichtigt und entsprechend zusammengefasst.

4. Personenkreis

Für ein Baugrundstück kann sich grundsätzlich jede Person ab dem 18. Lebensjahr bewerben.

Verfügt ein Bewerber über Wohneigentum oder ein Baugrundstück innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen, wird die Bewerbung grundsätzlich beim Bewerbungsverfahren nicht berücksichtigt (Ausnahmen s. Nr. 2).

Bei Bewerbungen mit bebautem oder bebaubarem Grundbesitz ist die Altimmoblie grundsätzlich zu veräußern. Im Grundstückskaufvertrag ist eine Regelung mit der Veräußerungspflicht der Altimmoblie aufzunehmen. Die Veräußerung soll innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des neuen Gebäudes erfolgen. Auch bei Bezug in eine Einliegerwohnung (z. B. im Hause eines Familienangehörigen) ist die Altimmoblie entsprechend zu veräußern. Bei Nichterfüllung der Veräußerungspflicht ist eine Strafzahlung in Höhe von 30.000 € zu zahlen.

Bei Bewerbungen für seniorenrechtliche Wohnungen (siehe unter 2 c) können die Bewerber Ihre Altimmoblie für die Vergabe für Baulandbewerbende zur Verfügung stellen, die bei der Vergabe für dieses Baugebiet nicht berücksichtigt werden konnten.

Bei Bewerbungen, in denen die Altimmoblie in der Regel in der Familie der Erwerbenden verbleibt (siehe unter 2 d), ist ein entsprechender rechtlich gesicherter Nachweis der Gemeinde vorzulegen.

5. Vergabeverfahren:

Jeder Bewerber kann auf dem Antrag zwei Wunschbauplätze (Erstwunsch und Alternative) angeben. Das Auswahlverfahren wird zunächst nach dem folgenden Punktesystem durchgeführt.

Punktesystem

Wohnort

- Erstwohnsitz (mind. 1 Jahr) oder Herkunft (mind. 10 Jahre wohnhaft gewesen in der Gemeinde Neuenkirchen) 10 P
- Erstwohnsitz (mind. 1 Jahr) in der Samtgemeinde Neuenkirchen 5 P

Arbeitsstelle

- Arbeitsplatz oder Selbständige/Gewerbetreibende/Freiberufler (mind. 2 Jahre) in der Gemeinde Neuenkirchen 10 P
- Arbeitsplatz oder Selbständige/Gewerbetreibende/Freiberufler (mind. 2 Jahre) in der Samtgemeinde Neuenkirchen 5 P

Familienverhältnisse

- Familien im Sinne des Familienbegriffes aus dem Audits ‚Familiengerechte Kommune‘ 5 P

Wohnverhältnisse

- kein Wohneigentum 10 P
- Vorh. Wohneigentum wird Lebenssituation nicht mehr gerecht und Veräußerung der Altimmoblie (s. Punkt 4) 5 P

Die Bewerber werden nach dem Punkteverfahren in drei Stufen eingeteilt:

- Stufe 1: 25 und mehr Punkte
- Stufe 2: 15 und mehr Punkte und Nachrücker aus Stufe 1
- Stufe 3: unter 15 Punkte und Nachrücker aus Stufe 2

Die erste Vergaberunde erfolgt nur mit den Bewerbern aus Stufe 1. Sofern ein Bewerber aus Stufe 1 keinen Bauplatz zugewiesen bekommen hat, rutscht dieser automatisch in Stufe 2 und wird somit Nachrücker aus Stufe 1. In Stufe 2 kommt es dann zu einem erneuten Vergabeverfahren unter den Nachrückern aus Stufe 1 und den Bewerbern mit 15 und mehr Punkten.

In Stufe 3 werden alle übrigen Bewerber berücksichtigt, die nicht unter Stufe 1 oder 2 fallen und Nachrücker aus Stufe 2.

Sollte bei Punktgleichheit ein Losverfahren erforderlich sein, findet dieses wie unter Punkt 6 beschrieben statt.

6. Losverfahren und Nachrückende

Sollte es mehrere Bewerber mit gleicher Punktzahl für ein Grundstück geben, wird in diesem Fall ein Losverfahren durchgeführt.

Alle Bewerbungen mit gleicher Punktzahl für dieses Grundstück werden in einen Lostopf gegeben. Sofern nach dem Losverfahren in Stufe 1 (s. unter Pkt. 5) Bewerber keinen Bauplatz zugewiesen bekommen haben, rutschen diese automatisch in Stufe 2 und werden dann mit den Bewerbern mit 15 und mehr Punkten erneut berücksichtigt.

7. Auflagen in den Grundstückskaufverträgen und Erbbaurechtsverträgen

7.1 Bauverpflichtung

Die Erwerbenden verpflichten sich auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von zwei Jahren mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss dieses bezugsfertig zu errichten.

7.2 Verpflichtung zur Eigennutzung

Die Erwerbenden verpflichten sich für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Vertragsschluss, das Baugrundstück und die dort errichteten Gebäude selbst oder durch ihre Familienangehörigen (hier: Ehepartner, Kinder und Lebenspartner) nutzen oder mitnutzen zu lassen.

→ Sozialklausel zur Eigennutzung

Während dieses Zeitraumes ist eine Veräußerung des Erbbau- bzw. Eigentumsrechts an Dritte oder eine Nutzungsüberlassung aufgrund anderweitiger Vereinbarungen an Dritte nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Neuenkirchen und bei Erbbaurecht zusätzlich die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers zulässig.

7.3 Rückauflassungsvermerk

Falls der Erwerbende/Erbbauberechtigte gegen die Verpflichtungen aus Punkt 7.1 und 7.2 verstoßen, sind sie verpflichtet, auf Anforderung des Grundstückseigentümers das Erbbau- bzw. Eigentumsrechts lastenfrei auf ihre Kosten an den Grundstückseigentümer zurück zu übertragen.

Zur Sicherung der Rückübertragungsverpflichtung soll eine Vormerkung im Grundbuch des Baugrundstücks eingetragen werden.

8. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht.

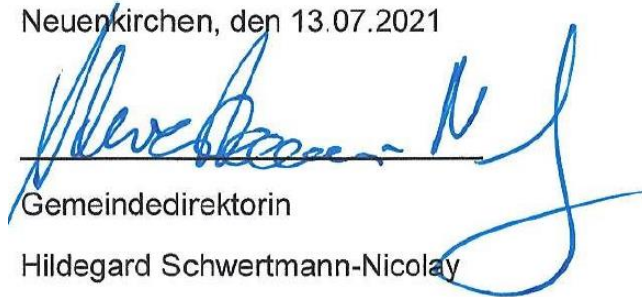
Die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde Neuenkirchen.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Neuenkirchen nicht hergeleitet werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Gemeinde ergibt.

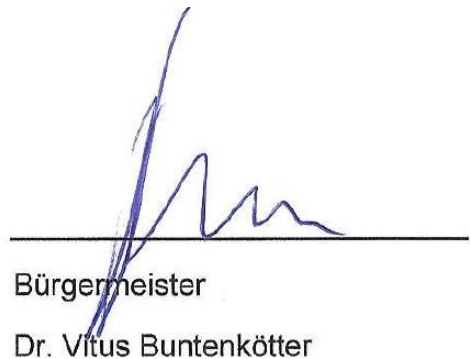
Die vorstehende Vergaberichtlinie wurde am 29.06.2021 vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen.

Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Neuenkirchen, den 13.07.2021



Gemeindedirektorin
Hildegard Schwertmann-Nicolay



Bürgermeister
Dr. Vitus Buntenkötter