Vergaberichtlinie für Baugrundstücke im Baugebiet Stauf Ost II

§ 1 Gegenstand und Ziel der Vergabe

(1) Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. vergibt im Baugebiet Stauf Ost II gelegene Baugrundstücke nach Maßgabe dieser Richtlinie.

(2) Ziel der Vergabe ist:

a) die Förderung der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere zur Förderung von Familien mit Kindern und zur Deckung des Bedarfs an familiengerechtem Wohnraum

b) die Sicherstellung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur sowie

c) eine wirtschaftlich angemessene Verwertung der städtischen Grundstücke.

(3) Zur Erreichung dieser Ziele erfolgt die Vergabe wie folgt:

a) zu ca. 1/3 im Bieterverfahren gemäß § 3 und

b) zu ca. 2/3 über Vergabe nach Punktesystem gemäß § 4.

Die Aufteilung dient der Berücksichtigung sowohl sozialer als auch wirtschaftlicher Aspekte.

§ 2 Allgemeine Grundsätze

(1) Das Vergabeverfahren erfolgt transparent, nachvollziehbar und unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

(2) Zu Beginn des Vergabeverfahrens werden die Grundstücke bekannt gegeben, die im Bieterverfahren oder mittels Vergabe nach dem Punktesystem angeboten werden.

(3) Pro **Haushalt** ist nur eine Bewerbung zulässig.

(4) Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Erziehungsberechtigte sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten sowie Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen.

Nicht antragsberechtigt sind juristische Personen oder Personengesellschaften aller Art, wie Bauträger, Genossenschaften, Firmen, die Gebäude für Dritte errichten, Makler und sonstige vergleichbare Gewerbetreibende.

(5) Die Teilnahme an den Vergabeverfahren ist nur zulässig, wenn die Bewerber, bzw. die dem Haushalt angehörenden Bewerber, zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist weder Eigentümer einer Wohnimmobilie noch eines zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehenen Grundstücks (Wohnbauplatz) sind.

Hiervon ausgenommen sind das Eigentum an einer Eigentumswohnung, sofern

diese von den Bewerbern selbst zu Wohnzwecken genutzt wird, sowie Erbanteile an Wohnimmobilien, sofern diese keine tatsächliche Nutzungsmöglichkeit zu eigenen Wohnzwecken vermitteln.

Die Einhaltung dieser Voraussetzung ist durch eine schriftliche Erklärung der Bewerber zu versichern. Die Stadt behält sich vor, entsprechende Nachweise anzufordern.

(6) Eine Teilnahme ist ausschließlich an **einem der beiden Verfahren** (Bieterverfahren oder Punktesystem) möglich. Mit Abgabe der Bewerbung ist das gewählte Verfahren verbindlich festzulegen.

(7) Unvollständige oder unrichtige Angaben können zum Ausschluss vom gesamten Vergabeverfahren führen.

(8) Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht nicht.

§ 3 Bieterverfahren

(1) Grundsatz

Die Reihenfolge der Gebote ergibt sich aus der Höhe der abgegebenen Angebote für die jeweilige Parzelle. Die Vergabe erfolgt an den jeweils Höchstbietenden.

Soweit kein Gebot für eine Parzelle vorliegt, ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. berechtigt, einen bedingungsfreien Verkauf dieser Parzellen vorzunehmen. Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb kann nicht abgeleitet werden.

(2) Mindestpreis

Für die Grundstücke wird ein Mindestpreis festgelegt. Gebote unterhalb dieses Mindestpreises werden nicht berücksichtigt.

(3) Gebotsabgabe

a) Gebote können nur für die in den für das Bieterverfahren veröffentlichten Lageplänen nummerierten Parzellen abgegeben werden.

b) Pro Bewerber bzw. Haushalt ist nur ein Gebot für eine Parzelle zulässig

c) Gebote sind innerhalb der festgelegten Frist schriftlich bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. einzureichen. Dabei ist das tatsächliche Angebot in einem eigenen verschlossenen Umschlag mit gut sichtbarem Vermerk „Bieterverfahren Baugebiet Stauf Ost II“ abzugeben. Verspätet eingehende oder nicht formgerecht abgegebene Gebote werden nicht berücksichtigt.

d) Das Gebot stellt ein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags dar.

(4) Frist

Die Angebotsfrist beträgt acht Wochen ab Veröffentlichung der Ausschreibung.

(5) Öffnung und Auswertung

a) Die eingegangenen Gebote werden nach Ablauf der Frist gleichzeitig geöffnet und dokumentiert.

b) Die Auswertung erfolgt anhand der Höhe der abgegebenen Gebote.

(6) Zuschlag

a) Der Zuschlag für jede Parzelle erfolgt an den Höchstbietenden.

b) Bei Gebotsgleichheit entscheidet das Los.

(7) Nachrückverfahren

Kommt ein Kaufvertrag mit dem Höchstbietenden nicht zustande, wird das Grundstück dem nächsthöheren Bieter angeboten.

(8) Finanzierungsnachweis

Ein aktueller Finanzierungsnachweis ist mit Abgabe des Gebots nach Absatz (3) vorzulegen.

§ 4 Vergabe nach Punktesystem

(1) Grundsatz

Die Vergabe erfolgt mittels Punktesystem unter den Bewerbern, die die Teilnahmevoraussetzungen erfüllen.

Das Punktesystem dient dazu, die Reihenfolge der Bewerber bei der Vergabe der Baugrundstücke festzulegen. Es berücksichtigt hierbei insbesondere soziale Kriterien als auch die örtliche Verbundenheit der Bewerber zum Stadtgebiet. Die Bewertung erfolgt anhand der nachstehenden Punkteverteilung.

(2) Punktevergabe

Es werden folgende Kriterien bepunktet:

a) Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Neumarkt i.d.OPf.
Der Ortsbezug wird anhand der Dauer des bisherigen Hauptwohnsitzes mindestens einer der Bewerber im Stadtgebiet Neumarkt i.d.OPf. bewertet. Kurzfristige Unterbrechungen von bis zu 12 Monaten aus beruflichen oder familiären Gründen bleiben unberücksichtigt.

Dauer des Hauptwohnsitzes	**Punkte**
bis 1 Jahr	0
ab 1 Jahr bis 2 Jahre	10
ab 2 Jahre bis 3 Jahre	20
ab 3 Jahren	30

b) Im Haushalt lebende minderjährige Kinder
Maßgeblich ist der Hauptwohnsitz des Kindes. Berücksichtigt werden leibliche Kinder, Adoptiv- und Pflegekinder.

Anzahl minderjähriger Kinder	**Punkte**
0 Kinder	0
1 Kind	10
2 Kinder	20
3 Kinder	25
4 oder mehr Kinder	30

c) Zu versteuerndes Haushaltseinkommen

Zu versteuerndes Haushaltseinkommen pro Jahr	**Punkte**
über 150.000 €	0
über 120.000 € bis 150.000 €	5
über 90.000 € bis 120.000 €	10
über 70.000 € bis 90.000 €	15
bis 70.000 €	20

d) Ehrenamtliches Engagement
Voraussetzung ist der Besitz der bayerischen Ehrenamtskarte mindestens eines Bewerbers

	Punkte
Kein Ehrenamt	0
Aktives Ehrenamt unter Nachweis der bayerischen Ehrenamtskarte	10

e) Behinderung und Pflegebedürftigkeit im Haushalt
Berücksichtigt wird mindestens ein behindertes Haushaltsmitglied mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % oder einem Pflegegrad von 2.

	Punkte
Kein Haushaltsmitglied mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % oder einem Pflegegrad von 2	0
Ein Haushaltsmitglied mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % oder einem Pflegegrad von 2	10

(3) Nachweise

a) Die Voraussetzungen sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, insbesondere:

- aktuelle Meldebescheinigung (nicht älter als 8 Wochen),
- Einkommensteuerbescheide der letzten beiden Jahre,
- Bayerische Ehrenamtskarte,
- Nachweis über den Grad der Behinderung bzw. Pflegegrad

Zur Abgabe dieser Unterlagen werden die Bewerber im Laufe des Vergabeverfahrens aufgefordert.

b) Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist berechtigt, weitere Nachweise anzufordern.

(4) Durchführung des Verfahrens

a) Bewerbung

Die Interessenten für das Vergabeverfahren nach dem Punktesystem können sich innerhalb von 6 Wochen nach Veröffentlichung des Bewerbungsbeginns über die Abgabe des Bewerbungsbogens bewerben. Der Bewerbungsbogen kann auf der Homepage der Stadt Neumarkt i.d.OPf. online ausgefüllt werden. Der Empfang wird durch die Stadt Neumarkt i.d.OPf. bestätigt.

Mit Absenden des Bewerbungsbogens willigen die Interessenten ein, dass neben der Verwaltung auch der Stadtrat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangt und ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.

b) Auswertung

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ermittelt anhand der Angaben und Nachweise den Punktewert der einzelnen Bewerber und erstellt eine Rangliste der Bewerbungen.

Der Bewerber mit der höheren Punktezahl darf sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen.

Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktewert, entscheidet die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern. Bei gleicher Anzahl minderjähriger Kinder entscheidet das Los über die Reihenfolge.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

Im Falle der Punktegleichheit entscheidet ebenfalls die Anzahl der haushaltsangehörigen, minderjährigen Kinder bzw. bei gleicher Anzahl minderjähriger Kinder das Los.

Werden in der ersten Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben, ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. berechtigt, einen bedingungsfreien Verkauf der restlichen Parzellen vorzunehmen. Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb kann nicht abgeleitet werden.

c) Zuteilung der Grundstücke

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der unter Buchst b) genannten Rangliste.

Die Bewerber werden entsprechend der Rangfolge in Gruppen aufgefordert, innerhalb einer festgelegten Frist eine persönliche Rangliste von bevorzugten Grundstücken sowie die Nachweise aus § 4 Absatz 3 abzugeben.

Die Zuteilung erfolgt entsprechend der Rangfolge unter Berücksichtigung der jeweils noch verfügbaren Grundstücke.

Das Verfahren wird fortgeführt, bis alle Grundstücke vergeben sind oder keine Bewerber mehr zur Verfügung stehen.

Die Größe der jeweils aufzufordernden Bewerbergruppe orientiert sich an der Anzahl der noch verfügbaren Grundstücke.

Erfolgt innerhalb der gesetzten Frist keine Rückmeldung, gilt die Bewerbung als zurückgezogen.

(5) Finanzierungsnachweis

Ein aktueller Finanzierungsnachweis ist mit Abgabe des Bewerbungsbogens nach Absatz 4 Buchst. a) vorzulegen.

§ 5 Bauverpflichtung

Die Erwerber verpflichten sich, das Grundstück innerhalb von drei Jahren ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrags mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu bebauen.

§ 6 Selbstbezugsverpflichtung

(1) Die Erwerber verpflichten sich das bezugsfertig errichtete Wohngebäude unverzüglich für die Dauer von mindestens fünf Jahren selbst zu Wohnzwecken zu nutzen.

(2) Eine Vermietung oder Weiterveräußerung innerhalb dieses Zeitraums ist grundsätzlich ausgeschlossen.

(3) Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

§ 7 Rückkaufsrecht

(1) Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. behält sich ein vertragliches Rückkaufsrecht für den Fall vor, dass

a) die Bauverpflichtung gemäß § 5 nicht erfüllt wird oder

b) das Grundstück vor Erfüllung der Bauverpflichtung ganz oder teilweise veräußert wird; einer Veräußerung steht die Bestellung von Erbbaurechten oder sonstigen dinglichen Rechten gleich.

(2) Der Rückkauf erfolgt grundsätzlich zum ursprünglichen Kaufpreis.

(3) Nachgewiesene wertsteigernde Investitionen können angemessen berücksichtigt werden.
Diese sind durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen nachzuweisen.
Die Kosten des Gutachtens trägt der Erwerber des Bauplatzes.

(4) Die Ausübung des Rückkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gegenüber dem Erwerber des Bauplatzes.

(5) Mit Ausübung des Rückkaufsrechts sind die Vertragsparteien verpflichtet, den Rückerwerb des Grundstücks unverzüglich notariell zu beurkunden.

(6) Die mit der Rückabwicklung verbundenen Kosten, insbesondere Notar- und Grundbuchkosten, trägt der Erwerber des Bauplatzes.

§ 8 Verfahrensvorbehalt

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. behält sich vor, das Vergabeverfahren jederzeit ganz oder teilweise aufzuheben, sofern hierfür sachliche Gründe vorliegen. Ein Anspruch auf Durchführung des Verfahrens besteht nicht.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinie tritt nach Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in Kraft.