



Allgemeine Richtlinie zur Vergabe von bebauten und unbebauten Grundstücken der Stadt Arnstein

1. Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele der Bewertungsmatrix

Die **Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke** richtet sich nach den vom Stadtrat der Stadt Arnstein beschlossenen **Vergabekriterien und deren Gewichtungen**. Diese Richtlinie richtet sich an bauwillige Bürger, die Interesse an einer Liegenschaft im Besitz der Stadt Arnstein haben. Sie wird auf der Homepage der Stadt Arnstein zur Einsicht bereitgestellt.

Sie gilt als der Vergaberahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für **private** und **gewerbliche Bauvorhaben**.

Die Stadt Arnstein verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an ortsansässige als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Die Bewertungsmatrix soll die Sicherung, den Erhalt und die Weiterentwicklung einer **stabilen, familienfreundlichen Bevölkerungsstruktur** zum Ziel haben.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigte für die **private Vergabe** sind:

- 2.1. Ehepaare (nicht getrennt lebend)
- 2.2. Lebensgemeinschaften nach dem Partnerschaftsgesetz (nicht getrennt lebend)
- 2.3. Unverheiratete Paare, wenn beide Miteigentum erwerben
- 2.4. Alleinerziehende
- 2.5. Alleinstehende/ getrenntlebende
- 2.6. Juristische Personen

Ebenso sind folgende Voraussetzungen Gegenstand:

Antragsteller können ein oder zwei volljährige Personen sein. In den Fällen der Ziffern 2.1 bis 2.3 wird die Punktzahl für jeden berechnet und nur die höhere Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl bewertet.

In den Fällen der Ziffern 2.1 und 2.2 genügt eine Person als Vertragspartner im notariellen Kaufvertrag. Bei unverheirateten Partnern (hier Ziffer 2.3) und nicht eingetragenen Lebensgemeinschaften werden beide Personen als Antragsteller einbezogen. In diesem Falle werden beide Personen in den notariellen Kaufvertrag einbezogen.

Antragsberechtigt sind in dem Falle der genannten **gewerblichen Vergabe** juristische Personen wie folgt:

- Bauträger
- Projektentwickler
- Makler
- Architekten
- Fertighaushersteller
- Private Bauunternehmen
- sonstige Gewerbetreibende

3. Bewerbungsverfahren

Nach Bekanntgabe des Veräußerungswillens der Stadt Arnstein durch die Presse und die Homepage der Stadt Arnstein, wird ein Abfrageformblatt der Stadt Arnstein auf der Homepage und im Bürgerbüro bereitgestellt. Dieses Formblatt ist auszufüllen und per Brief und E-Mail der Stadt zuzuschicken. Die Interessenten können sich bis Ablauf der Ausschreibungsfrist auf maximal drei städtische Grundstücke bewerben.

Die Bewerbung ist bis zum Stichtagsende, der von der Verwaltung festgelegt wird, einzureichen.

Die Bewerbung kann jederzeit vor und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückgezogen werden.

4. Vergabeverfahren

Für die Bauplatzvergabe sind die **Verhältnisse maßgebend**, die zum Zeitpunkt der Bewerbung **nachgewiesen wurden**. Erfüllt ein Bewerber die Voraussetzungen nicht oder nur anteilig wird dieser aus der Vergabe ausgeschlossen. Wird bei mehreren die gleiche Punktzahl erzielt, entscheidet das Los. Bei zu geringer Anzahl von Interessenten wird die Vergabe der Grundstücke durch Los entschieden (Bewerberanzahl ≤ 3)

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl und im Falle der gewerblichen Interessenten des besten Konzepts erhält den Zuschlag.

5. Nachrückverfahren

Zieht ein Bewerber nach dem Vergabeschluss zurück oder sind die Vergabekriterien nicht erfüllt sind, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber auf und werden entsprechend Ihrer Platzziffer in der Top Ten bei der Zuteilung berücksichtigt.

6. Anlagen und Nachweise

Die nachfolgenden Anlagen und Nachweise zur Bewertung innerhalb der Bewertungsmatrix sind mit dem Formblatt einzureichen.

Diese sind für **private Interessenten** nachfolgend aufgeführt:

- Nachweis des Wohnortes
- Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde
- Geburtsurkunde der im Haushalt lebenden Kinder
- Schwangerschaftsnachweis
- Nachweis über Schwerbehinderung
- Nachweis des Pflegegrads
- Nachweis der Sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit, bei Selbstständigkeit Gewerbeanmeldung, Steuererklärung oder ähnliches
- Nachweis der Ehrenamtlichen Tätigkeit z.B. Bestätigung durch Institution

Nachfolgend sind Nachweise für **gewerbliche Interessenten** aufgeführt:

- Konzeptvorschlag in angemessener Form
Konzept muss sich nach § 34, Abs.1 BauGB in die Umgebung einfügen
- Einfach gehaltene Handskizze im Maßstab 1:100 Grundrisse (EG) und die Ansichten
- Vorlage der Betriebsbescheinigung

7. Verkaufs- und Vertragsbedingungen

Bauverpflichtung

Mit dem Grundstückskauf verpflichten sich die Käufer innerhalb einer Frist von **zwei Jahren** gerechnet ab der Unterzeichnung des Kaufvertrages, das Grundstück zu bebauen bzw. ab der Fertigstellung der Erschließungsanlagen mit dem Bau eines Wohnhauses oder einer gewerblichen Einrichtung entsprechend der baurechtlichen Vorschriften zu beginnen. Durch einen formlosen Antrag und eine Verwaltungsgebühr kann durch einen Stadtratsbeschluss diese Frist einmalig um ein Jahr verlängert werden.

Selbstbezug

Der Käufer verpflichtet sich, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit (Baufertigstellungsanzeige) mindestens fünf Jahre selbst zu bewohnen. Diese Regelung berührt Vermietungsobjekte nicht.

Weiterveräußerungsverbot

Das Vertragsgrundstück darf innerhalb von **fünf Jahren** nach Bezugsfertigstellung (**Baufertigstellungsanzeige**) ohne Zustimmung der Stadt Arnstein nicht ganz oder teilweise einem Dritten zur Nutzung überlassen werden oder weiterveräußert werden. Die Verwaltung der Stadt Arnstein behält es sich vor, diese Regelung auch auf gewerbliche Interessenten anzuwenden.

Bau-, Wohnverpflichtung und Weiterveräußerungsverbot werden durch ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Arnstein im Grundbuch abgesichert.

Der Käufer verpflichtet sich, gemeinsam mit der Stadt einen Vor-Ort-Termin zu vereinbaren (nach Baufertigstellungsanzeige) und prüfungsrelevante Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Wiederkaufsrecht und dingliche Absicherung

Zur Sicherung der Verkaufs- und Vertragsbedingungen unter Ziffer 7 wird im Grundbuch eine Vermerkung nach § 883 BGB an nächstfolgender Rangstelle eingetragen. Gleiches gilt, wenn die Bauplatzvergabe aufgrund unvollständiger Angaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung erfolgt ist. Die Stadt Arnstein wird mit ihrem Recht hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstückes dienen und sich im Rahmen der für das Bauvorhaben notwendigen Finanzierung bewegen.

8. Weitere Ausschlussgründe

Von dem Verfahren werden Interessenten ausgeschlossen, wenn:

- Falsche Angaben und Konzeptentwürfe vorliegen
- Bereits ein Eintreten der unter Ziffer 7 aufgeführten Gründe zum Entzug des Grundstückes vorlag, ausgenommen sind Härtefälle wie Erbauseinandersetzungen, Scheidungen oder durch neu eingetretene Krankheit oder Behinderung die oben genannten Gründe nicht durchgeführt werden konnten. Diese sind der Stadt Arnstein darzulegen.

9. Rechtliche Hinweise

Die Veräußerung von Bauplätzen und anders gearteten Objekten erfolgt zu marktüblichen Bedingungen. **Die Stadt handelt ausschließlich auf dem Gebiet des Privatrechts**, diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe, auf eine Zuteilung oder den Erwerb eines bestimmten Grundstückes oder einer Liegenschaft besteht nicht. Die Kriterien können je nach Grundstück/Liegenschaft angepasst werden oder von nachstehenden Kriterien abweichen.

Der Stadtrat und die Verwaltung der Stadt Arnstein behalten sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen oder Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die Rechtsbeziehung zwischen der Stadt und den einzelnen Bauplatzerwerbern wird ausschließlich im Notarvertrag geregelt und berührt die Vergabe der Grundstücke nicht. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der vorstehenden Kriterien und einer Konzeptvorlage bei gewerblichen Bauplatzerwerbern.

10. Bewertungskriterien (privat)

Die **private Bauplatzvergabe** erfolgt nach einem **Punktesystem**. Die Summe der erreichten Punkte wird mit dem vorher ermittelten Gewichtungsfaktor multipliziert, der durch den Stadtrat jeweils pro Baugebiet oder gegebenenfalls pro Liegenschaft festgesetzt wird.

Die Kriterien lauten wie folgt:

Familie und Soziales
Wohnort/Lebensmittelpunkt/Arbeitsplatz
Ehrenamt im Stadtgebiet
Energetische Vorgaben

Die gewerblichen Bewertungskriterien lauten wie folgt:

Die Bewertung der gewerblichen Bauinteressenten ist durch die Gewichtung auf das Konzept in Höhe von 70% vorbewertet.

Kriterien

Mitarbeiteranzahl (Sozialversicherungspflichtige Mitarbeiter)
Städtebauliche Vorgabe
Bauträger
Energetische Vorgaben
Gewerbeart/ Entwicklungsbedarf