**Herbert Kortüm**

| | |
|---|---|
| **Von:** | guido-lembeck@t-online.de |
| **Gesendet:** | Freitag, 24. September 2021 08:48 |
| **An:** | Christoph Gottheil; Herbert Kortüm; Hartwig Mensing; 'Philipp Brockhoff'; 'Winfried Weber' |
| **Cc:** | frederik.deitert@cdu-rosendahl.de; Frederik Maximilian Lethmate; Guido Lembeck |
| **Betreff:** | Entwurf der Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke in Rosendahl |
| **Anlagen:** | Entwurf _ Vergabekriterien _2021-9-24.docx |

Sehr geehrte Herren,

zum gemeinsamen Antrag der WIR und der SPD bzgl. der Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke in Rosendahl, hat sich eine Arbeitsgruppe der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen und der CDU im Vorfeld viele Gedanken zu diesem doch sehr komplexen Thema gemacht und einen gemeinsamen Entwurf der Richtlinien erarbeitet.

Die Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen und die CDU beantragen daher, diese Positionspapier als Grundlage für die Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke in Rosendahl zu verwenden und dem Haupt- und Finanzausschuss in seiner nächsten Sitzung am 07.10. zur Beratung vorzulegen.

Wir übersenden daher anbei den Entwurf, der als gemeinsame Diskussionsgrundlage verstanden werden soll vorab, damit sich alle Beteiligten zeitnah hiermit auseinander setzen können.

In diesem Entwurf ist zunächst bewusst auf die Punktevergabe der einzelnen Kriterien verzichtet worden, damit vorher nur die Kriterien beurteilt und beschlossen werden können. Die Vergabe der Punkte sollte dann in einer der nachfolgenden Sitzungen erfolgen. Die Verwaltung ist gebeten, den Sanktionskatalog ggfs. einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen, damit dessen Anwendung rechtlich abgesichert ist.

Es grüßen für die Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen und der CDU

Winfried Weber
Fraktionsvorsitzender

Guido Lembeck
Fraktionsvorsitzender

Guido Lembeck
In de Kämp 1
48720 Rosendahl

Tel. 02566-909393
Mobil 0172-5294368
guido-lembeck@t-online.de

,

# VERGABEKRITERIEN
# für Wohnbaugrundstücke
# der Gemeinde Rosendahl
# vom XX. Monat 20YY

(in der Fassung der ... )

## Inhalt


Präambel ..... 2
Teil I Anwendungsbereich ..... 2
§ 1 Originärer Anwendungsbereich ..... 2
§ 2 Nichtanwendung in Einzelfällen ..... 2
Teil II Bewerbungsverfahren ..... 2
§ 3 Interessentenliste ..... 2
§ 4 Bewerber ..... 3
§ 5 Einleitung des Bewerbungsverfahrens ..... 3
Teil III Vergabekriterien ..... 4
§ 6 Berechnungsmethode ..... 4
§ 7 Kinder ..... 4
§ 8 Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen ..... 4
§ 9 Arbeitsplatz ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
§ 10 Vereinbarkeit Familie / Beruf / Pflege ..... 5
§ 11 Ehrenamt ..... 5
*§ 12 Beschränkung von Wohnraum* ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
§ 13 Ökologie ..... 6
Teil IV Vergabeentscheidung, Bedingungen und Rückabwicklung ..... 6
§ 14 Bewerberauswahl & Grundstückszuteilung ..... 6
§ 15 Abschluss des Kaufvertrags ..... 7
§ 16 Inhalt des Kaufvertrags, Vertragsstrafe ..... 7
§ 17 Verfahren nach Rückabwicklung ..... 9
Teil V Schlussbestimmungen, Inkrafttreten und Überprüfung ..... 9
§ 18 Schlussbestimmungen ..... 9
§ 19 Inkrafttreten ..... 9
§ 20 Überprüfung ..... 9


ENTWURF

## Präambel

Rechtsgrundlage

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Die Vergabe wird auf Grundlage dieser Richtlinie durchgeführt.

## Teil I
## Anwendungsbereich

### § 1
### Originärer Anwendungsbereich

Die nachfolgenden Kriterien finden Anwendung auf den Verkauf von Baugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser auf dem Gebiet der Gemeinde Rosendahl.

Die Kriterien gelten nicht für einzelne Flurstücke oder Teile von diesen, die – Wegerechte ausgenommen – nur im Zusammenhang mit einer notwendigen Benutzung eines anderen Grundstücks bebaubar sind.

### § 2
### Nichtanwendung in Einzelfällen

Der Rat der Gemeinde Rosendahl kann entscheiden, einzelne Baugebiete, Teile von diesen oder einzelne Bestandsgrundstücke unabhängig von diesen Kriterien zu vermarkten.

Die Entscheidung des Rates bedarf der Vorberatung im HFA. Die Entscheidung des Rates ist losgelöst von der Entscheidung über den Verkauf und die Veräußerung der jeweiligen Grundstücke in öffentlicher Sitzung zu beraten.

## Teil II
## Bewerbungsverfahren

### § 3
### Interessentenliste

Die Gemeindeverwaltung führt für die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser eine Interessentenliste. Die Interessentenliste ist nicht öffentlich.

Bauwillige haben jederzeit die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in die Interessentenliste eintragen zu lassen.

ENTWURF

## § 4
## Bewerber

Der Bewerber[1] muss volljährig sein.

Bewerber sind diejenigen, die beabsichtigten, das Grundstück im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erwerben.

Bei gemeinsamer Bewerbung von mehreren Parteien (z.B. Doppelhaus oder Mehrgenerationenwohnhaus) haben sich diese gesondert unter Verwendung eines zusätzlichen Bewerbungsbogens zu bewerben. Der potenzielle Bewerbungspartner muss selbst sämtliche Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Zum Zwecke der Zuordnung ist eine Sammelbezeichnung anzugeben.

Anfallende Kosten (insb. Vermessungskosten zur Teilung des Grundstückes) tragen die Erwerber gemeinsam.

## § 5
## Einleitung des Bewerbungsverfahrens

Sobald eine Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle zu diesem Zeitpunkt in der Interessentenliste geführten Personen hierüber durch persönliches Anschreiben in Textform informiert. Durch Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Gemeinde bei Übersendung anzugebenden Stichtag, um die dann angebotenen Grundstücke zu bewerben. Die Frist beträgt mindestens drei Wochen.

Die anstehende Vergabe ist zeitgleich mit dem Anschreiben ortsüblich bekanntzumachen. Weitere Bewerber sind bis zum Stichtag zuzulassen.

Für die Bewertung der Bewerbung ist auf die Umstände abzustellen, wie sie am festgelegten Stichtag nachgewiesen werden (Stichtagsregelung). Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung oder spätestens am Stichtag einzureichen. Nachweise finden nur Berücksichtigung, sofern sie nicht älter als sechs Monate sind, es sei denn, der nachgewiesene Umstand unterliegt seiner Natur nach keiner Veränderung. Der Bewerber versichert, dass die nachgewiesenen Umstände am Stichtag Bestand haben.

Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten des Bewerbers.

ENTWURF

[1] Zur sprachlichen Vereinfachung wird das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Bestimmungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

# Teil III
# Vergabekriterien

## § 6
## Berechnungsmethode

Die Ermittlung der Punkte erfolgt für jeden Bewerber (Ehepaar = zwei Bewerber) gesondert. Je Kriterium wird nur die höchste erreichte Einzelpunktzahl (Erwerber 1 bzw. Erwerber 2) berücksichtigt. Eine Addition der Punkte innerhalb der einzelnen Kriterien erfolgt nicht.

Von den unter einer Sammelbezeichnung eingereichten Bewerbungen ist für die Vergabe derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl maßgeblich.

## § 7
## Kinder

Die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten kindergeldberechtigten Kinder i.S.d. § 2 BKGG, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben (Meldebescheinigung erforderlich) und die auch künftig mit dem Bewerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt (maximal können **XX Punkte** erreicht werden):

(1) Kinder 0 – 17 Jahre **xx Punkte (pro Kind)**
(2) Kinder 18 – 25 Jahre (Nachweis Kindergeld) **xx Punkte (pro Kind)**

Bei Schwangerschaften gilt diese Regelung entsprechend. Über die Schwangerschaft sowie die Anzahl der zu erwartenden Kinder ist ein ärztlich beglaubigter Nachweis beizubringen.

Im Falle der Adoption gilt diese Regelung ab Beginn der Adoptions-Pflege entsprechend.

## § 8
## Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für Bewerber oder Familienmitglieder ersten Grades, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben (Meldebescheinigung erforderlich), die eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen und die auch künftig mit dem Erwerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden **max. xx Punkte** vergeben.

(1) Schwerbehindert mit einem Grad von 50 % oder mehr (Nachweis erforderlich)
**xx Punkte**
(2) Pflegebedürftige Familienmitglieder bei einer Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3 (Nachweis erforderlich)
**xx Punkte**

Gleiches gilt, sofern eine Haushaltsgemeinschaft im Sinne des Abs. 1 durch den Erwerb des Grundstücks begründet werden soll und spätestens sechs Monate nach Bezug des Objektes tatsächlich begründet wird. Zum Nachweis ist eine Meldebescheinigung einzureichen.

**~~xx Punkte~~**

ENTWURF

## § 9
## Vereinbarkeit Familie / Beruf / Pflege

Im Rahmen des demografischen Wandels soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Pflege von Angehörigen gefördert werden. Familien soll der Einstieg ins Berufsleben dahingehend erleichtert werden, dass auf Betreuungsmöglichkeiten seitens Angehöriger ersten Grades zurückgegriffen werden könnte. Umgekehrt soll außerdem eine Pflege von Angehörigen ersten Grades möglich sein.

Der Wohnsitz mindestens eines Familienmitgliedes ersten Grades (Vater, Mutter, Tochter, Sohn) des Bewerbers liegt vom Ort des geplanten Wohnsitzes

(1) bis zu 10 Kilometer entfernt
**xx Punkte**
(2) bis zu 20 Kilometer entfernt.
**xx Punkte.**

Maßgeblich ist jeweils die einfache Wegstrecke (ggf. Mitte des geplanten Baugebietes).

Gleiches gilt, sofern ein Angehöriger im Sinne dieser Regelung spätestens sechs Monate nach Bezug des Bauobjekts des Bewerbers einen Wohnsitz im Sinne des Abs. 2 begründet. Soll durch die Bewerbung ein gemeinsamer Wohnsitz begründet werden, entfallen auf die Bewerbung

**xx Punkte.**

Der Bewerbung ist im Falle von Abs. 3 eine Absichtserklärung des Angehörigen beizulegen. Für den Fall, dass die Begründung eines neuen Wohnsitzes im Sinne von Abs. 2 nicht erfolgt, wird auf § 14 Abs. 4 verwiesen.

## § 10
## Ehrenamt

Der Bewerber ist mit mindestens 100 Stunden pro Jahr seit mehr als 2 Jahren

(1) in einer allgemein anerkannten Hilfsorganisation mit Sitz in Rosendahl (z.B. Deutsches Rotes Kreuz e. V., DLRG e. V., Freiwillige Feuerwehr) in der Gemeinde Rosendahl tätig (Nachweis Verein) oder

(2) in einer allgemein anerkannten Hilfsorganisation (z.B. Deutsches Rotes Kreuz e. V., DLRG e. V., Freiwillige Feuerwehr) an seinem jetzigen Wohnort tätig und wird eine vergleichbare Tätigkeit demnächst in Rosendahl ausfuhren (Nachweis Verein) oder

(3) in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik in Rosendahl (Nachweis Verein) in einer Funktion (z.B. Vorstand, Übungsleiter) tätig. Gleiches gilt, sofern der Bewerber in diesem Sinne an seinem jetzigen Wohnort tätig ist und er eine vergleichbare Tätigkeit demnächst in Rosendahl ausführen wird.

**XX Punkte**

ENTWURF

Der Nachweis über bisherige Tätigkeiten ist durch entsprechende Bestätigung des Vertretungsorgans der jeweiligen Organisation beizubringen. Mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten können mit entsprechender Bestätigung addiert werden um auf die erforderliche Stundenzahl zu kommen. Die Verwaltung stellt zu diesem Zweck einen Vordruck zur Verfügung, der den Aussteller über mögliche strafrechtliche Konsequenzen bewusster Falschangaben informiert.

Der Nachweis über zukünftiges Engagement hat durch eine Abs. 2 entsprechende Bestätigung der neuen Organisation zu erfolgen. Diese ist einmalig spätestens mit Ablauf des zweiten Jahres nach Bezug des Objektes beizubringen.

## § 11
## Ökologie

Verpflichtet sich der Bewerber, einen höherwertigen Energiestandard seines Neubaus zu realisieren, der entsprechend der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG / KfW) in der jeweils gültigen Fassung förderfähig wäre, erhält er bei der Grundstücksvergabe

**XX Punkte**.

Die Verpflichtung ist gegebenenfalls in den Kaufvertrag aufzunehmen. Der Nachweis ist durch die Vorlage der Bestätigung eines Energiesachverständigen nach der Fertigstellung der Gemeinde vorzulegen. Der Energiesachverständige muss in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) gelistet sein.

Für den Fall, dass die Bestätigung nicht beigebracht wird, wird auf § 14 Abs. 4 verwiesen.

# Teil IV
# Vergabeentscheidung, Bedingungen und Rückabwicklung

## § 12
## Bewerberauswahl & Grundstückszuteilung

Nach Ablauf des Stichtags ermittelt die Gemeinde Rosendahl die auf jede Bewerbung entfallende Punktzahl. Die Bewerber werden über das Ergebnis und ihren Rang informiert. Der Bewerber erhält Gelegenheit, innerhalb angemessener Frist einen Erwerbswunsch für eins der zu vergebenden Baugrundstücke oder für alle zu vergebenden Baugrundstücke anzugeben (Auswahlfrist). Werden mehrere Erwerbswünsche genannt, ist eine Rangfolge anzugeben.

Nach Ablauf der Auswahlfrist erfolgt die Zuteilung entsprechend der durch die Punktzahl vorgegebenen Rangfolge der Bewerber sowie bei mehreren Erwerbswünschen entsprechend der vom Bewerber angegebenen Rangfolge. Jedem Bewerber ist maximal ein Grundstück zuzuteilen.

Liegen für ein Baugrundstück mehrere Bewerbungen vor, entscheidet bei Punktegleichheit das Los. Bewerber, zwischen denen Punktgleichheit besteht, sind in Textform darüber zu benachrichtigen. Den Bewerbern ist freigestellt, bei der

ENTWURF

Auslosung anwesend zu sein. Die Gemeinde gibt den Betroffenen hierzu einen Termin für die Auslosung bekannt. Zwischen der Bekanntgabe und dem Termin liegen mindestens zwei Werktage. Die Auslosung findet unabhängig vom Erscheinen der Betroffenen statt. Die Auslosung kann unmittelbar erfolgen, wenn alle Betroffenen darauf verzichten, bei der Auslosung anwesend zu sein.

Der ausgewählte Bewerber wird unverzüglich über die vorgesehene Zuteilung informiert. Der Bewerber wird aufgefordert, binnen drei Wochen nach Zuteilung seine Zustimmung zur Reservierung in Textform zu äußern. Diese Zustimmung ist bis zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages frei widerruflich.

Tritt nach der Zusage derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl von der Reservierung zurück, ist beim Doppelhauspartner neu zu entscheiden, ob er die Zusage auch allein bekommen könnte. Gegebenenfalls ist das Grundstück einem neuen Bewerber entsprechend der zuvor ermittelten Rangfolge anzubieten.

## § 13
## Abschluss des Kaufvertrags

Der Kaufvertrag ist unverzüglich zu beurkunden, spätestens jedoch drei Monate nach der Grundstückszuteilung. Darüberhinausgehende Reservierungen von höchstens drei weiteren Monaten kann die Verwaltung im Einzelfall erlauben, sofern ein wichtiger Grund nachgewiesen wird. Als solcher zählt insbesondere

(1) eine vom Bewerber nicht verschuldete Verzögerung im Rahmen der Beurkundung oder
(2) eine vom Bewerber nicht verschuldete Verzögerung hinsichtlich der Finanzierungszusage.

Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb der o. g. Frist nicht zustande, wird das ausgewählte Grundstück entsprechend der ermittelten Rangliste unter den verbleibenden Bewerbern neu vergeben.

## § 14
## Inhalt des Kaufvertrags, Vertragsstrafe

Im Kaufvertrag ist eine Verpflichtung des Erwerbers vorzusehen, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb bzw. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Gebäude bauplanungsrechtlich errichtet werden kann, mit einem Wohngebäude zu bebauen und seinen Hauptwohnsitz dort anzumelden. Eine Verlängerung dieser Frist auf fünf Jahre kann die Verwaltung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auf Antrag gewähren. Der Antrag ist vor Fristablauf zu stellen.

Der Erwerber muss sich verpflichten, das Gebäude für mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen.

Der Erwerber muss sich verpflichten, das unbebaute oder auch bebaute Grundstück vor Ablauf der 10-Jährigen Frist nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Rosendahl zu veräußern oder vollständig zu vermieten. Die Zustimmung ist zu erteilen, sofern

ENTWURF

(1) eine untergeordnete eigenständige Wohneinheit (kleiner als 49 % der Gesamtwohn- und Nutzfläche) vermietet werden soll.
(2) ein wichtiger Grund nachgewiesen wird. Als solcher zählt insbesondere

a) ein Wechsel des Arbeitsplatzes, wenn aufgrund der Entfernung dem Erwerber oder einem Familienangehörigen die Nutzung der Immobilie nicht mehr zumutbar ist. Letzteres ist anzunehmen, sofern die einfache Fahrtstrecke zum Arbeitsort 50km übersteigt.
b) die Auflösung einer Ehe, Lebenspartnerschaft bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaft.
c) der unvorhergesehene Eintritt einer körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen eines Haushaltsangehörigen, sofern hierdurch erhebliche Umbauten erforderlich werden. Gleiches gilt, sofern durch eine Beeinträchtigung im vorgenannten Sinne eine dauernde Unterbringung oder Behandlung in einer Einrichtung erforderlich wird und die einfache Fahrtstrecke zu dieser 50km übersteigt.
d) die Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) sowie drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) des Erwerbers oder eines Miteigentümers.
e) oder eine erhebliche Beeinträchtigung der Verwendungstauglichkeit des Wohnbauwerks, sofern eine Inanspruchnahme planender, bauüberwachender oder bauausführender Unternehmers keinen Erfolg verspricht und die Beseitigung des Mangels mit unzumutbaren Kosten verbunden ist.

Über das Vorliegen wichtiger persönlicher Gründe entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung des Erwerbers.

Haben vorsätzliche Falschangaben aus dem Verantwortungsbereich der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstücks geführt, ist an die Gemeinde Rosendahl eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des Bruttogrundstückskaufpreises zu zahlen. Gleiches gilt, sofern der Erwerber das Grundstück entgegen § 14 Abs. 2 veräußert oder nutzt. Der Kaufvertrag hat eine entsprechende Regelung vorzusehen.

Außerdem behält sich der Rat der Gemeinde Rosendahl vor, binnen sechs Monaten nach Bekanntwerden vorsätzlicher Falschangaben, eine Rückabwicklung des Kaufvertrags zu beschließen. Die Vertragsstrafe entfällt in diesem Fall. Der Kaufvertrag hat eine entsprechende Regelung vorzusehen. Eine ggf. errichtete Bebauung ist mit dem Sachwert durch die Gemeinde auszugleichen. Entstehende Verfahrenskosten sind vom Käufer des Grundstücks zu tragen.

Im Falle des § 9 Abs. IV gelten Abs. 6 und Abs. 7 nicht, sofern die Aufnahme des neuen Wohnsitzes seitens des Angehörigen aus Gründen unterbleibt, die weder der Bewerber noch der Angehörige zu vertreten hat. Das Risiko der Wohnraumbeschaffung liegt insofern bei dem Bewerber bzw. seinem Angehörigen.

Die hier für den Inhalt des Kaufvertrages vorgesehenen Vorgaben stehen weitergehenden Regelungen, die zur Absicherung der Position der Gemeinde Rosendahl dienen, nicht entgegen.

ENTWURF

## § 15
## Verfahren nach Rückabwicklung

Nach Rückabwicklung des Kaufvertrages sind für die erneute Vergabe des jeweiligen Grundstücks § 12, § 13 und § 14 entsprechend anzuwenden.

Liegt der Ablauf des Stichtags mehr als vier Jahre zurück, hat für das jeweilige Grundstück ein erneutes Vergabeverfahren stattzufinden. Gleiches gilt, sofern von den zum Stichtag angeschriebenen und bewerteten Bewerbern keiner einer Zuteilung zustimmt oder die Zustimmung nachträglich widerruft.

# Teil V
# Schlussbestimmungen, Inkrafttreten und Überprüfung

## § 16
## Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Rechtsansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Rosendahl nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse, die die geplante Bebauung nicht möglich machen.

## § 17
## Inkrafttreten

Die Vergabekriterien treten mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

## § 18
## Überprüfung

Die Auswirkungen und die Effizienz hier aufgeführten Kriterien sowie des vorgesehenen Verfahrens sollen 12 Monate nach Inkrafttreten erneut beurteilt werden. Die Richtlinien sind hierzu dem HFA vorzulegen. Änderungen bedürfen der Beschlussfassung im Rat.

ENTWURF