

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Am Wienebütteler Weg - Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	09.12.2020	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	16.12.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	17.12.2020	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung und dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ werden die Voraussetzungen für die Veräußerung von Baugrundstücken geschaffen.

Insgesamt stehen 70 Baugrundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (15 EFH), Doppelhaushälften (16 DHH) und Reihenhäusern (39 RH) zur Verfügung.

Geplant ist, 2/3 der vorhandenen Baugrundstücke anhand der Vergabekriterien „Kinder“, „Ehrenamtliche Tätigkeit“, „Behinderung“, „Wohnsitz“ und „Arbeitsplatz“ zu vergeben (siehe Anlage „Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken im Bereich des Neubaugebietes „Am Wienebütteler Weg“ für den Bau von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern durch die Hansestadt Lüneburg“).

Um allen Bewerber*innen eine Chance auf ein Baugrundstück zu gewähren, soll das übrige Drittel (1/3) der Grundstücke per Losverfahren zugeteilt werden.

Im Bauverwaltungsmanagement der Hansestadt Lüneburg (Homepage der Hansestadt Lüneburg/Bereich „Bauen“) wird bereits eine Interessentenliste geführt, welche mehrfach überzeichnet ist. Dies dokumentiert die Nachfrage und den Wunsch vieler Bürger*innen, sich in dem Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ niederzulassen. Zu Beginn des Jahres 2021 wird nochmals öffentlich auf die in diesem Gebiet entstehenden Baugrundstücke hingewiesen, so dass letztmals Interessierte in die Liste aufgenommen werden können.

Der Musterkaufvertrag kann im Bauverwaltungsmanagement bei Frau Düppmann, Neue Sülze 35, nach voriger Terminvereinbarung per Mail an sarah.dueppmann@stadt.lue-neburg.de, eingesehen werden.

Die Kriterien für die Vergabe von Geschosswohnungsbau und Baugruppen werden derzeit erarbeitet und den Gremien im 2. Quartal 2021 zur Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken „Am Wienebütteler Weg“ werden beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten: 8,5 Mio. €
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja X
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle: Invest.-Nr. 01-111-012 / 01-541-057
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: 21 Mio. €

Anlage/n:

Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken „Am Wienebütteler Weg“
Übersichtsplan

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
06 - Bauverwaltungsmanagement

**Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken im Bereich des Neubaugebietes
„Am Wienebütteler Weg“ für den Bau von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern
durch die Hansestadt Lüneburg**

Mit der Aufstellung und dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ liegen die Voraussetzungen für den Verkauf von Baugrundstücken vor, welche erstmals seit Jahren direkt von der Hansestadt Lüneburg verkauft werden.

Insgesamt stehen 70 Baugrundstücke zur Verfügung:

- 15 Einfamilienhäuser
- 16 Doppelhaushälften
- 39 Reihenhäuser

2/3 der Baugrundstücke werden anhand der Vergabekriterien verkauft, über alle übrigen Baugrundstücke entscheidet das Los.

Die Verwaltung führt eine allgemeine Interessentenliste. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe der Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber informiert. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Hansestadt Lüneburg angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

Die Voraussetzungen der Bewerbung, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren. Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber*innen.

Die nachstehenden Vergabekriterien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbungen zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Die Vergabe wird auf Grundlage dieser Vergabekriterien durchgeführt. Liegen für ein Baugrundstück mehrere Bewerbungen vor, entscheidet bei Punktgleichheit das Los.

Bewerberkreis

Um ein Baugrundstück kann sich bewerben

1. wer das 18. Lebensjahr vollendet hat,
2. wer den Bauplatz mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut.

Bei zwei Antragstellern wird bei den einzelnen Kriterien die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl erzielt. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Vergabekriterien

Die Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken sind „Kinder“, „Ehrenamtliche Tätigkeit“, „Behinderung“, „Wohnsitz“ und „Arbeitsplatz“ (siehe Matrix).

Kriterien	0 Punkte	1 Punkte	3 Punkte	5 Punkte	10 Punkte
Kinder (unter 18 Jahren im eigenen Haushalt)	keine Kinder	-	1 Kind	2 Kinder	3 oder mehr Kinder
Ehrenamtliche Tätigkeit	derzeit keine ehrenamtliche Tätigkeit	-	akt. bereits 2 Jahre ehrenamtlich aktiv	-	-
Behinderung / Pflegebedürftigkeit	keine Behinderung	Grad der Behinderung ab 50%	Grad der Behinderung ab 70% oder ab Pflegegrad 2	Grad der Behinderung ab 90% oder ab Pflegegrad 4	-
Wohnsitz (akt. Hauptwohnsitz in Lüneburg)	kein Einwohner	-	seit mehr als 2 Jahren	-	-
Arbeitsplatz (alternativ zum Hauptwohnsitz)	nicht im Lk. Lüneburg beschäftigt	-	seit mehr als 2 Jahren	-	-

Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag für ein Baugrundstück, die Zugriffsreihenfolge richtet sich ebenfalls nach der Punktzahl. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Die zu erreichende Höchstpunktzahl beträgt 21 Punkte.

Alle Bewerbungen, die nicht unter den besten 47 Plätzen im Punkteverfahren gelandet sind, nehmen automatisch am Losverfahren um die verbleibenden 23 Baugrundstücke teil. Das Losverfahren bietet jeder Bewerbung Chancengleichheit.

Jede Bewerbung bekommt eine Nummer zugewiesen, deren Duplikat an der Auslosung teilnimmt.

Allgemeine Bestimmungen

Bauverpflichtung

Die Erwerber*innen haben mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und weitere 12 Monate später bezugsfertig abzuschließen (kein Vorratskauf). Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Hansestadt Lüneburg das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen möglich.

Eigennutzung

Die Erwerber*innen verpflichten sich, die auf den Baugrundstücken errichteten Gebäude für 5 Jahre, bei Inanspruchnahme einer Kaufpreisminderung mindestens 10 Jahre, selbst zu bewohnen.

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Rückübertragungsverpflichtung und Vertragsstrafe:

Bei Nichteinhaltung der Bebauungsfrist wird der Hansestadt Lüneburg ein Rückübertragungsrecht eingeräumt und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert.

Bei unrichtigen Angaben im Bewerbungsverfahren, die zu einer Vergabe eines Grundstücks geführt haben, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20% auf den vollen Grundstückskaufpreis festgelegt.

Einzelheiten zur Rückübertragungsverpflichtung und zur Vertragsstrafe werden im Kaufvertrag geregelt.

Auf Verlangen der Hansestadt ist durch eine Finanzierungszusage darzulegen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben fristgerecht realisiert werden kann.

Kaufpreisminderung

Für Erwerber*innen mit Kindern wird folgende Minderung auf den zu entrichtenden Kaufpreis für das Grundstück für eigene Kinder gewährt:

Anzahl der Kinder	Betrag
für ein Kind	5.000,00 €
für zwei Kinder	weitere 8.000,00 €
für drei oder mehr Kinder	weitere 10.000,00 €

Damit beträgt die maximale Minderung 23.000,00 € und wird gewährt, wenn das Baukindergeld des Bundes nicht über den 31.03.2021 hinaus verlängert wird.

Rechtliche Hinweise

Die Vergabekriterien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Der Rat der Hansestadt Lüneburg behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von den Vergabekriterien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Hansestadt und den einzelnen Bewerber*innen auf einen Bauplatz sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage der vorstehenden Vergabekriterien durch die Verwaltung.

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Vergabekriterien und beizubringende Nachweise

Kinder

Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (durch ärztliches Attest bis zum Stichtag nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt)

Nachweis durch eine Haushaltsbescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist

Ehrenamtliche Tätigkeit

Nachweis durch Bescheinigung (nicht älter als 6 Monate) der Organisation, des Vereins, der Institution etc. über die Art und Dauer der Ehrenamtlichen Tätigkeit

Ehrenamtliche Tätigkeit der Bewerber*innen in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche oder Hilfs-/Rettungsdienste

Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Nachweis durch Vorlage einer Schwerbehinderung (ab 50% Schwerbehindertenausweis oder Feststellungsbescheid) oder Nachweis der Pflegebedürftigkeit durch zuerkannte Pflegestufe der Pflegekasse für die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen

Wohnsitz

Nachweis durch eine Haushaltsbescheinigung der städtischen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist

Arbeitsplatz

Bescheinigung (nicht älter als 6 Monate) vom Arbeitgeber/der Arbeitgeberin

Wesentliche Belange aus der Bürgerbeteiligung

