|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | Liegenschaften  Rathaus,Markt  Eingang 2  Auskunft: Herr Bongers, Frau Steinfort,   Frau Cosar  Etage / Zimmer 3.347 und 3.345  Telefon 02131-90-6246, -6262, -6263  Telefax 02131-90-2487  e-Mail liegenschaften@stadt.neuss.de |
|  | 23/41-LVN | 27.11.2017 |

**Klimaschutzsiedlung Holzheim Blausteinsweg   
Grundstücke im Bereich Bebauungsplan Nr. 449**

Sehr geehrte Frau Test,

vor einiger Zeit haben Sie sich bei der Stadt Neuss für den Erwerb eines Grundstückes in der Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg im Ortsteil Holzheim beworben. Damit haben Sie sich entschieden, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und ein Haus nach diesen ausgerichteten Gesichtspunkten zu errichten.

Die Anforderungen im Rahmen des Klimaschutzes gehen deutlich über das hinaus, was bei einem „normalen“ Hausbau zu berücksichtigen ist. Bitte lesen Sie daher dieses Schreiben und seine Anlagen **sehr sorgfältig** durch.

**Grundstück**

Die Stadt Neuss bietet in der Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg erschlossenes Bauland an, welches in zwei Teilbereiche aufgebaut ist.   
  
Der erste Teilbereich, der aktuell vermarktet wird, beinhaltet 31 Baugrundstücke. Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die **ausschließlich** mit einer freistehenden Bebauung (Einzelhäuser) zu bebauen sind. In diesem Bereich gibt es keine Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften.

Sofern Sie an dem Kauf eines Grundstücks für den Bau einer Doppelhaushälfte interessiert sind, teilen Sie uns dies schriftlich mit, damit Sie für den zweiten Teilbereich des Blausteinswegs weiterhin erfasst bleiben. Das jetzige Bewerberverfahren ist für Sie dann nicht relevant.

Der zweite Teilbereich wird voraussichtlich Ende 2018/2019 zum Verkauf stehen unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke für Doppelhaushälften, sowie auch weitere Grundstücke für eine freistehende Bebauung (Einzelhäuser) bis dahin erschlossen sind.

Sobald die Vermarktung dort erfolgt, werden wir Sie anschreiben, wenn Sie uns wie oben erbeten, über Ihr Interesse an einem Grundstück für eine Doppelhaushälfte informiert haben.

Sollten Sie bei diesem Auswahlverfahren nicht für eine freistehende Bebauung in die Auswahl gekommen sein, teilen Sie uns schriftlich mit, dass Sie für den zweiten Teilbereich des Blausteinswegs weiterhin erfasst und angeschrieben werden möchten, wenn die Vermarktung startet.

**Kaufpreis**

Aus dem beigefügten Lageplan können Sie die Grundstücke mit entsprechenden Grundstücksgrößen und Kaufpreisen entnehmen, welche jetzt im ersten Teilbereich von der Stadt Neuss zum Kauf angeboten werden.

Der Grundstückskaufpreis beträgt **405,00 €/m²** bei eingeschossiger Bebauung und **415,00 €/m²** bei zweigeschossiger Bebauung. Es fällt kein Erschließungsbeitrag, kein ökologischer Ausgleichsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag an.

Die Grundstücke Nr. 600-602 und 604 sind im Altlastenkataster erfasst. Es wurden   
1,5 m mächtige Ablagerungen aus umgelagertem, natürlichem Lehmboden mit geringen Beimengungen an Bauschutt angetroffen.   
  
Hinweise zu Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Nach den chemischen Analysen zu urteilen, entspricht anfallender Aushubboden den Wiedereinbauklassen Z0 bis Z1 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Das Bodengutachten für die Altablagerung NE-1290 kann zur Verfügung gestellt werden.

**Klimaschutz**

Die Bebauung ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 449, und dessen textliche Festsetzungen, durchzuführen. Das Amt für Stadtplanung hat, orientiert an den Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW “ der EnergieAgentur.NRW,ein Konzept zur Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg erarbeitet, wonach die Häuser nach energetischen Gesichtspunkten gebaut und ausgerichtet werden.

Die Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg wird durch die Stabsstelle für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Neuss überwacht und muss konsequent umgesetzt werden.

Alle notwendigen Informationen zur Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg stehen als Download auf der Internetseite der Stadt Neuss unter: [**www.neuss.de/klimaschutzsiedlung**](http://www.neuss.de/klimaschutzsiedlung)zur Verfügung.

Die dort zur Verfügung gestellten Unterlagen dienen der Umsetzung der Klimaschutzsiedlung und um aufkommende Fragen mit einem von Ihnen beauftragten Architekten/Sachverständigen oder Ingenieur erörtern zu können. Eine Auswahl von qualifizierten Fachleuten befindet sich auf der Internetseite: **www.energieagentur.nrw**.

**Bitte lesen Sie diese Unterlagen sehr genau durch. Sprechen Sie mit Ihrem Architekten darüber, was das für Ihr Bauvorhaben und die Baukosten bedeutet. Prüfen Sie, ob Sie diese Ziele umsetzen wollen oder lieber ein Grundstück erwerben wollen, bei dem diese strengeren Vorgaben nicht vorliegen.**

Zum besseren Verständnis wird das Amt für Stadtplanung, die Stabsstelle für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Neuss und die Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH (SWN) eine Infoveranstaltung koordinieren. Bitte kreuzen Sie Ihren Wunschtermin zur Infoveranstaltung auf der **Anlage 1** an und schicken diese bis zum **29.12.2017** an die Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) zurück.

Damit die Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg umgesetzt wird, verpflichtet sich der Käufer mittels Kaufvertrag alle notwendigen Nachweise vorzulegen. Die vorgelegten Nachweise werden geprüft und durch die Stabsstelle für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Neuss bestätigt. Diese Bestätigung ist mit dem Bauantrag beim Amt für Bauberatung und Bauordnung einzureichen.

Sollte die Bestätigung beim Bauantrag nicht vorgelegt werden, wird die Stadt Neuss vom Kaufvertrag zurücktreten! Es wird nicht möglich sein, mit den Bautätigkeiten zu beginnen bevor die klimafreundliche Planung bestätigt wurde.

Mit Fertigstellung des Wohnungsbaus legen Sie der Stabsstelle für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Neuss erneut Unterlagen vor. Sollten diese Unterlagen die Erfüllung der Anforderungen bestätigen, beabsichtigt die Stadt Neuss Ihnen eine Kaufpreisrückerstattung von 10.000,00 € zu gewähren. Diese Erstattung setzt jedoch voraus, dass der Rat der Stadt Neuss beim Grundstücksverkauf einen entsprechenden Beschluss fasst.

Die Bestätigung kann nur von der Stabsstelle für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Neuss erteilt werden, wenn sämtliche Anforderungen erfüllt sind. Es wird keine Teilbestätigung oder Teilerstattung geben.

**Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung des Baugebietes erfolgt über die „Kalte Nahwärme“ der SWN.

„Kalte Nahwärme“ ist eine Form der Erdwärme.

In der Wärmequellenanlage (z. B. Sonderbohrungen) zirkuliert eine Sole, d.h.Wasser, welches mit Frostschutzmittel versetzt ist. Die Flüssigkeit nimmt die Umweltwärme aus dem Erdreich oder dem Grundwasser auf und transportiert diese zur Wärmepumpe. Wärmepumpen erzeugen aus diesem Medium die notwendige Wärme für die Heizung und das Warmwasser.  
  
Die Erwerber von Grundstücken sind verpflichtet, sich an die „Kalte Nahwärme“ der SWN anzuschließen. Diese Verpflichtung ist mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit bereits auf den Grundstücken im Grundbuch eingetragen. **(Anlage Stadtwerke Neuss)**Dies bedeutet, dass eine andere Wärmeversorgung ausscheidet. In der Klimaschutzsiedlung sind keine Gasleitungen verlegt.

**Auswahlverfahren**

Für Ihre Bewerbung sollten Sie aus dem beigefügten Lageplan Ihren Grundstückswunsch auswählen. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der hohen Anzahl von vorliegenden Bewerbungen, **nur eine Grundstücksauswahl** getroffen werden kann. (**Anlage 2**)

Nach der Infoveranstaltung muss bis spätestens zum **25.02.2018** Ihre Grundstücksauswahlbei der Stadt Neuss, Liegenschaften und Vermessung Neuss, Markt 2, 41460 Neuss per Post eingegangen sein. Danach eingegangene Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

Diesem Schreiben liegt erneut ein **blaues Bewerbungsformular als Anlage** bei. Bitte füllen Sie dieses aus, damit Ihre persönlichen Daten aktualisiert werden können für das Auswahl-verfahren.

Die eingegangenen Bewerbungen werden von der Stadt Neuss gesichtet und ausgewertet.  
Von persönlichen/telefonischen Nachfragen zum Bearbeitungsstand, bittet die LVN abzusehen.

Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen (Bewerbungsformular, Auswahlschreiben etc.) kann kein Anspruch auf Vergabe eines Baugrundstückes abgeleitet werden.

Der Bewerber ist eigenverantwortlich für die Rücksendung und den Eingang der Unterlagen bei der Stadt Neuss.

**Auswahlverfahren mit Hilfe eines Punktesystems**

Bei der Entscheidung werden folgende Kriterien berücksichtigt:

(5) – Punkte pro Kind - Anzahl der haushaltsangehörigen Kinder ab dem dritten   
 Schwangerschaftsmonat und bis unter 18 Jahren  
   
(5) – Punkte - Sofern mindestens eine behinderte Person mit einem Grad der Behinderung  
 ab 50% (Schwerbehinderte) im derzeitigen und zukünftigen Haushalt wohnt

Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für Schwerbehinderung oder für den Pflegefall incl. Altenpflege berücksichtigt

(5) – Punkte - Für einen Pflegefall incl. Altenpflege, wo die betroffene Person bereits im   
 derzeitigen und zukünftigen Haushalt wohnt

Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für Schwerbehinderung oder für den Pflegefall incl. Altenpflege berücksichtigt

(5) – Punkte - Der Bewerber wohnt zur Miete  
  
(4) – Punkte - Der Bewerber wohnt in Neuss  
  
(2) – Punkte - Der Bewerber hat seinen Arbeitsplatz in Neuss  
  
(1) – Punkt - Der Bewerber hat in Neuss gewohnt  
  
Die Nachweise sind entsprechend in Kopie (z. B. Personalausweis, Mutterschaftspass, Schwerbehindertenausweis etc.) vorzulegen.

Sollten bei gleicher Punktzahl mehrere Bewerber auf ein Grundstück entfallen, wird die Auswahl mittels Losverfahren vollzogen.

Nach erfolgter Auswertung der Bewerbungen wird die LVN mit den Bewerbern in Kontakt treten, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

**Finanzierungsnachweis**

Für den Grundstückskauf, sowie für die Herstellungskosten des Hauses, wird ein gewisser Finanzierungsrahmen benötigt.

In der Vergangenheit sind viele Finanzierungen durch die Banken nicht mitgetragen worden, da sich der Bewerber nicht ausreichend mit dem Kauf einer Immobilie auseinander gesetzt hat. Die Folge daraus war, dass die Stadt Neuss das ausgewählte Grundstück nicht an den Bewerber verkaufen konnte.

Aufgrund dieser Erfahrung wurde nachfolgende Regelung festgelegt:

Der Bewerber, welcher in die Auswahl gekommen ist, verpflichtet sich eine allgemeine Finanzierungsbestätigung (kein abgeschlossener Kreditvertrag) der Hausbank in Höhe eines Darlehnsrahmens von mindestens 400.000,00 € vorzulegen. Ein Nachweis über Eigenkapital in vorgenannter Höhe ist auch möglich. Der geforderte Mindestbetrag in Höhe von 400.000,00 € wird sehr wahrscheinlich **nicht** die kompletten Grundstücks- und Herstellungskosten decken.

Sobald Sie in die engere Auswahl gekommen sind, wird die LVN diese Finanzierungs-bestätigung bei Ihnen einfordern. Die LVN wird Sie zu gegebener Zeit anschreiben und empfiehlt Ihnen bereits jetzt konkret mit ihrer Hausbank in Kontakt zu treten, zwecks vorgenannter Finanzierungsbestätigung.

Der Verkauf der Baugrundstücke an die ausgewählten Bewerber wird durch den Ausschuss für Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten vorberaten und anschließend im Rat der Stadt Neuss beschlossen werden.

Die nicht berücksichtigten Bewerber erhalten eine entsprechende Nachricht von der Stadt Neuss und bleiben als Bewerber für den zweiten Teilbereich erhalten.

Sollte ein Grundstückskäufer vom Kauf zurücktreten, wird die Stadt Neuss unaufgefordert auf denjenigen Bewerber zugehen, der dann die meisten Punkte hat.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen Herr Bongers unter der Telefonnummer 02131/90-6246, Frau Cosar unter der Telefonnummer 02131/90-6263 oder Frau Steinfort unter der Telefonnummer 02131/90-6262 (nur vormittags) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Müller Hilger  
Betriebsleiter Techn. Leiter

**Anlagen:**

- **Anlage** - Stadtwerke Neuss, Flyer Kalte Nahwärme  
- **Anlage** -Bewerbungsformular blau

- **Anlage 1** - Anschreiben Infoveranstaltung  
- **Anlage** **2** - Auswahlschreiben Grundstück

- **Anlage 3** -Lageplan/Kaufpreisliste

- **Anlage 4** - Bebauungsplan/Bebauungsplan Teilbereich  
- **Anlage** **5** - Textliche Festsetzungen  
- **Anlage** **6** - Beiblatt Ansprechpartner Fachämter