

An die kaufinteressierten
Bauträger/Investoren

Liegenschaften
Rathaus - Rundbau
Eingang 2
Auskunft Herr Bongers, Frau Herfert, Frau Steinfort
Etage / Zimmer 3.345, 3.347
Telefon 02131-90-6246, 90-6263, 90-6262
Telefax 02131-90-2487
e-Mail liegenschaften@stadt.neuss.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

Datum

23/33

21.02.2022

Baugrundstücke im Bereich Klimaschutzsiedlung Holzheim, Blausteinweg BPL- Nr. 449

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor einiger Zeit haben Sie sich als Bauträger für den Kauf von Baugrundstücken in der Klimaschutzsiedlung Holzheim, Blausteinweg beworben.

Die Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) teilen Ihnen mit, dass die notwendigen Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes abgeschlossen sind und die Vermarktung der Grundstücke bzw. Baufelder, wie im beigelegten Lageplan dargestellt, durchgeführt wird.

Der Grundstückskaufpreis beträgt 700,00 €/m². Es fallen kein Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag an sowie keine Kosten gemäß §§ 135a ff BauGB (ökologischer Ausgleich).

Die Art der Bebauung der Grundstücke ist als Einzelhäuser oder Doppelhaushälften ausgewiesen. Das Baugebiet wird **nicht** über ein Wärmenetz versorgt. Der Käufer verpflichtet sich eigenständig nach den Anforderungen der Klimaschutzsiedlung Holzheim eine selbstständige Wärmeversorgung aufzubauen.

Bebauung:

Die Bebauung ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 449 und dessen textliche Festsetzungen durchzuführen. Das Amt für Stadtplanung hat, orientiert an dem Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ der Energieagentur.NRW, ein Konzept zur Klimaschutzsiedlung Blausteinweg erarbeitet, wonach die Häuser nach energetischen Gesichtspunkten gebaut und ausgerichtet werden sollen. Die hierfür vom Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima erarbeiteten Unbedenklichkeitsbescheinigungen I und II sind **zwingend** zu erfüllen. Dem Bewerber werden die Unterlagen hiermit ausgehändigt (Anlage Unbedenklichkeitsbescheinigung I und II).

Die Gebäude sind auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 449, der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung sowie der eingetragenen Projektierung zu errichten. Die vorgegebenen Maximalhöhen für Trauf- und Firsthöhen sowie die ausgewiesene GRZ/GFZ sind einzuhalten. Eine Umplanung oder eine weitere Verdichtung der Grundstücke im Baufeld wird ausgeschlossen. Befreiungen werden **nicht** in Aussicht gestellt.

Der Bauträger ist verpflichtet, die vorbereitete Unbedenklichkeitsbescheinigung I (UB I) einschließlich der dazu erforderlichen Unterlagen/Nachweise zum Thema Klimaschutz für alle Baumaßnahmen vor Bauantragstellung bei der Stadt Neuss einzureichen. Der Nachweis ist für das gesamte Baufeld (alle Häuser) vorzulegen. Ebenfalls ist der Bauantrag für das gesamte Baufeld (alle Häuser) zu stellen. Das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima prüft diese Unterlagen auf Plausibilität und stellt nach positiver Überprüfung den Prüfungsvermerk zur UB I für das gesamte Baufeld an den Bauträger aus.

Sollte dem Bauantrag die geforderte UB I einschließlich Prüfungsvermerk nicht für das gesamte Baufeld (alle Häuser) beiliegen, so hat die Stadt Neuss das Recht, vom Kaufvertrag zurück zu treten und so das unbebaute Baufeld zurück zu erhalten. Um sicherzustellen, dass die Stadt von diesem Recht rechtzeitig Gebrauch machen kann und der Bauträger nicht ungeachtet der fehlenden UB I einschließlich Prüfungsvermerk (dessen Vorliegen nicht zum öffentlich-rechtlichen Prüfprogramm der Baugenehmigungsbehörde gehört) eine Baugenehmigung für sein Vorhaben erhält, wird im Kaufvertrag neben dem Rücktrittsrecht der Stadt ergänzend vereinbart:

- der Bauträger verzichtet vertraglich auf die Erteilung einer Baugenehmigung für das Baufeld bis zu dem Zeitpunkt, in welchem er die geforderte UB I mit Prüfungsvermerk für alle Baukörper des Baufeldes vorgelegt hat
- der Bauträger verpflichtet sich, von der nach der geltenden Bauordnung bestehenden Möglichkeit, Wohngebäude mittlerer oder geringer Höhe ohne Durchführung des förmlichen Baugenehmigungsverfahrens zu errichten (§ 67 BauO NRW; sog. Freistellungsverfahren), keinen Gebrauch zu machen
- im Vertrag wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Stadt Neuss gleichwohl im Freistellungsverfahren eingereichte Bauvorlagen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist mit der Erklärung zurückreichen wird, dass das (Bau-) Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 67 Abs. 1 Ziffer 3 i. V. m. § 67 Abs. 3 BauO NRW)

Die Baugenehmigungsbehörde unterrichtet die Liegenschaften und Vermessung Neuss über den Eingang des Bauantrages durch den Bauträger, wenn und soweit die UB I einschließlich Prüfungsvermerk für das ganze Baufeld (alle Häuser) dem Bauantrag nicht beiliegt. Fehlt die geforderte UB I oder der Prüfungsvermerk und erscheinen diese auch nicht nachholbar, so übt die Stadt sogleich das Rücktrittsrecht aus. Erscheint der Nachweis nachholbar und die Ausstellung des Prüfvermerkes zur UB I somit noch möglich, so kann der Bauträger die Einholung des Prüfungsvermerks zur UB I innerhalb einer von der Stadt gesetzten Nachfrist nachholen. Verstreicht diese erfolglos, wird das Rücktrittsrecht ausgeübt.

Anträge auf Nachtragsbaugenehmigungen bedürfen im Vorfeld der erneuten Überprüfung der UB I durch das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima zum Nachweis, dass die Klimaschutzziele weiterhin eingehalten werden.

Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 36 Monaten nach Kaufvertragsabschluss durchzuführen. Der Stadt Neuss steht ein Rücktrittsrecht bei Nichtbebauung zu. Die Rücktrittsrechte werden grundbuchlich durch eine Rückkaufassungsvormerkung gesichert. Eine Löschung der Rückkaufassungsvormerkung kann auf Antrag bezüglich der fehlenden UB I inkl. Prüfungsvermerk in Verbindung mit der Bauantragstellung (bzw. der Stellung des Nachtragsbauantrages) als auch bezüglich der Löschung des Rücktrittsrechtes zur Bebauungsverpflichtung erst gestellt werden, wenn die Rohbauabnahme vorgelegt wird.

Eine Weiterveräußerung an die Enderwerber ist erst mit erteilter Baugenehmigung möglich.

Nach erteilter Baugenehmigung ist der Bauträger verpflichtet, die Häuser nach den festgesetzten Anforderungen der Klimaschutzsiedlung zu bauen.

Mit Fertigstellung der Häuser und dem Vorliegen der vorbereiteten Unbedenklichkeitsbescheinigung II (UB II) einschließlich der entsprechenden Nachweise (z.B. Blower-Door-Test etc.) stellt das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima den Prüfungsvermerk zur UB II für das ganze Baufeld (alle Häuser) aus.

Der Bauträger (Käufer gegenüber der Stadt Neuss) hat vertraglich gegenüber dem Enderwerber sicherzustellen, dass ihm dieser Nachweis möglich ist (Zutritts- und Prüfungsrecht).

Erfüllt der Bauträger die festgesetzten Anforderungen an die UB II nicht, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 60% des Grundstückskaufpreises (420 Euro/m²) des Baufeldes fällig. Dies soll den Anreiz zur Einhaltung der Anforderungen der Klimaschutzsiedlung setzen.

Vergabe:

Ihre Wahl des Baufeldes und das erarbeitete Konzept muss spätestens am 25.03.2022 bei der Stadt Neuss, Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN), Markt 2, in 41460 Neuss per Post eingegangen sein. Verspätet eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Die Bewerber sind für die fristgerechte Zustellung der eingereichten Bewerbungsunterlagen eigenverantwortlich.

Für die Vergabe an Bauträger in der Klimaschutzsiedlung Holzheim soll der **Angebotspreis** für das standardisierte Wohnhaus inklusive Grundstück im Verkaufsfall an den Enderwerber als Vergabekriterium dienen. Jeder Bauträger/Bewerber trägt für jedes Grundstück im gewünschten Baufeld einen Kaufpreis ein, der sich aus dem Wert des Grundstückes zuzüglich standardisiertem Wohnhaus bildet. Er verpflichtet sich dazu, das standardisierte Wohnhaus inkl. Grundstück zu diesem Preis den Enderwerbern anzubieten. Die Summe dieser Kaufpreise, bezogen auf das jeweilige Baufeld, stellt das Vergabekriterium dar, wobei die Vergabe an den Bauträger erfolgen soll, der in der Summe den niedrigsten Kaufpreis an die Enderwerber ausweist. Bei gleichhoher Abgabe des niedrigsten Kaufpreises durch mehrere Bewerber wird die Auswahl mittels Losverfahren vollzogen.

Die Bauträger entwickeln gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben die Standardhäuser, für welche sie den jeweiligen Kaufpreis aufrufen. Das bedeutet, dass die Angebote der Bauträger fest definierte Standards für Doppelhaushälften bzw. Einfamilienhäuser inkl. energetischer Wärmeversorgung beinhalten. Die festgelegten Standards sind die Errichtung eines bezugsfertigen Baukörpers mit Stellplatz, ohne Oberböden/- Malerarbeiten, ohne Keller und Außenanlagen. Die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 449 insbesondere zu den Vorgaben für Traufe und First, zu den Baugrenzen sowie die ausgewiesenen GRZ/GFZ sind zwingend einzuhalten und maximal auszunutzen. Eine Teilunterkellerung wird ausgeschlossen. Die Wärmeenergieversorgung des Baukörpers ist durch den Bauträger zu gewährleisten und nachzuweisen.

Zum Abgleich der Einhaltung dieser Standards sind der LVN die Entwürfe für die beabsichtigte Bebauung vorzulegen. Dies beinhaltet: Lageplan, Schnittansichten mit Höhenangaben (Traufe und First) und die Berechnungen zu GRZ/GFZ sowie eine Darlegung zur Wärmeenergieversorgung.

Die Stadt Neuss wird die Baufelder 1, 2, und 3 nicht als Gesamtpaket an einen Bewerber verkaufen. Die Bewerber können die genannten Baufelder nur einzeln erwerben. Erst im Fall, dass ein Baufeld nicht vergeben werden kann, ist auch die Vergabe von mehr als einem Baufeld an einen Bauträger möglich.

Die Stadt Neuss wird die Verpflichtung zu den in der Bewerbung aufgeführten Kaufpreisen für ein Standardhaus mit Grundstück im Kaufvertrag absichern lassen.

Der Käufer hat der Stadt Neuss nachzuweisen, dass dem Enderwerber das Grundstück einschließlich Standardhaus zum in der Bewerbung genannten Kaufpreis angeboten wurde, unbeachtlich, ob dieser das Angebot schlussendlich angenommen hat. Im Falle des vorgenannten Nachweises erstattet die Stadt Neuss dem Bauträger (Käufer gegenüber der Stadt Neuss) für das Grundstück den Kaufpreis in Höhe von 50 €/m². Sollte der Stadt Neuss der Nachweis nicht vorgelegt werden können, steht der Stadt Neuss ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag für das jeweilige Grundstück sowie sämtlicher noch nicht weiter veräußerter Grundstücke zu. Dieses Rücktrittsrecht wird im Grundbuch rechtlich abgesichert.

Der Bauträger hat den vorgenannten Nachweis der Stadt Neuss mit dem Abschluss des Kaufvertrages zwischen ihm und dem Enderwerber (Bauträger/Enderwerber) im Rahmen des Antrages zur Ausstellung der Negativauskunft zum Vorkaufsrecht gemäß BauGB vorzulegen.

Bezüglich aller in diesem Schreiben genannten Rücktrittsrechte hat der Bauträger die Kosten, insbesondere zu den Planungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer, im Falle einer Rückabwicklung zu tragen.

Mit Ablauf des 25.03.2022 werden die Bewerbungen gesichtet und die eingereichten Unterlagen ausgewertet. Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen kann kein Anspruch auf Vergabe von Grundstücken/eines Baufeldes abgeleitet werden. Die Vergabe bzw. die Entscheidung über die Vergabe obliegt allein dem Rat der Stadt Neuss, was alle Bewerber mit Abgabe Ihrer Bewerbung akzeptieren. Nach erfolgter Auswertung der eingereichten Unterlagen wird die LVN mit den Bewerbern Kontakt aufnehmen, die zum jeweiligen Baufeld die niedrigste Kaufpreissumme in ihrer Bewerbung genannt haben, und die weitere Vorgehensweise besprechen.

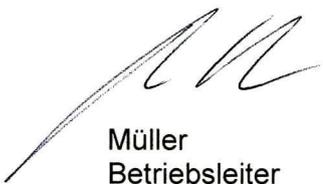
Es wird angestrebt, die Vergabe der Baufelder an die ausgewählten Bewerber in der Sitzung des Ausschusses für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung am 10.05.2022 vorzubereiten und anschließend am 24.06.2022 im Rat der Stadt Neuss beschließen zu lassen.

Nach Vorlage des Beschlusses durch den Rat der Stadt Neuss, ist anschließend der Abschluss mittels Kaufvertrag möglich.

Die LVN weist darauf hin, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Zahl der Bewerber höher ist als die Anzahl der zu vergebenen Baufelder. Die nicht in die Auswahl gekommenen Bewerber erhalten nach der Sitzung des Rates der Stadt Neuss eine schriftliche Benachrichtigung darüber, dass sie nicht berücksichtigt werden konnten.

Sollte evtl. ein Baufeld nicht in die Vergabe gekommen sein, behält sich die Stadt Neuss das Recht vor, auf die nicht berücksichtigten Bewerber wieder zuzugehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Müller
Betriebsleiter



Hilger
Techn. Leiter

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 449
- Textl. Festsetzungen
- Lageplan
- Unbedenklichkeitsbescheinigung I und II
- Flächenübersicht der Baufelder mit Preisabgabe
- Ansprechpartner der Verwaltung