



Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung im Baugebiet B19, 3. Bauabschnitt

Die Stadt Tönning beabsichtigt, Bauwilligen¹ erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Stadtvertretung Tönning hat zur Vergabe der 44 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung im 3. Bauabschnitt des Baugebietes B19, Paul-Dölz-Straße, ein mehrstufiges Vergabeverfahren beschlossen, wobei im Sinne der städtebaulichen Steuerung vorrangig Dauerwohnen in diesem Gebiet gefördert werden soll.

1. Grundsätzliches zum Vergabeverfahren

- Die Vergabe erfolgt in einem Vergabeverfahren per Losentscheid mit insgesamt 3 Vergabestufen.
- Die Priorisierung des zugelassenen Bewerberkreises der jeweiligen Stufe wird vorgenommen unter der Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung (Eigennutzung und Mietdauerntzung). Dabei konkretisiert sich die Teilnahmeberechtigung der jeweiligen Vergabestufen wie folgt:

<u>Vergabestufe 1</u>	Um eine Kaufoption auf ein Grundstück zu erhalten, müssen Bewerber ein Grundstück zur Eigennutzung für einen Zeitraum von mindestens 7 Jahren erwerben wollen
<u>Vergabestufe 2</u>	Um eine Kaufoption auf ein Grundstück zu erhalten, müssen Bewerber ein Grundstück für folgende Nutzung erwerben wollen: - Entweder zur Eigennutzung mindestens 7 Jahren oder - zur Realisierung von Dauerwohnen (Mietwohnraum) für einen Zeitraum von mindestens 7 Jahren
<u>Vergabestufe 3</u>	Für die Vergabestufe 3 existieren keine Beschränkungen hinsichtlich der Nutzungen des Grundstücks im Rahmen der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.
<u>Erläuterungen:</u>	<u>Eigennutzung:</u> Die Erwerber müssen auf dem Grundstück ihren Hauptwohnsitz (alleinige Wohnung od Hauptwohnung nach Maßgabe des Melderechtes) für mindestens 7 Jahre ab Baufertigstellung nehmen; bei Doppelhäusern eine Haushälfte) <u>Dauerwohnen (Mietwohnraum):</u> In das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude sind Dauermieter für mindestens 7 Jahre ab Baufertigstellung aufzunehmen, die ihrerseits dort den Hauptwohnsitz begründen, wobei die größere Wohnung als Hauptwohnsitz zu nehmen ist.

- Bewerber müssen volljährig und geschäftsfähig sein
- Die Person des Bewerbers ist auch zwingend der spätere Käufer. Bei einem gemeinsamen Grundstückserwerb von mehreren Personen ist nur eine Bewerbung dieser Käufergemeinschaft zulässig. Die weiteren Mitbewerber der Käufergemeinschaft sind im Bewerbungsbogen an entsprechender Stelle zwingend mit anzugeben.
- Soll ein Wohngebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, bspw. ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss die Hauptwohnung den entsprechenden Voraussetzungen der jeweiligen Vergabestufe entsprechen.
- Bei einem Doppelhaus muss eine, und zwar die grössere, Doppelhaushälfte den entsprechenden Voraussetzungen der jeweiligen Vergabestufe entsprechen.
- Ziehen Bewerber vor der notariellen Beurkundung ihre Bewerbung zurück, fällt das betroffene Grundstück in die nächste Vergabestufe.
- Ist ein Grundstück in der 3. Vergabestufe nicht verkauft, wird die Stadt dieses frei vergeben.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung geschlechtergerechter Sprachformen (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



- Hat ein Bewerber eine Grundstücksoption für ein von ihm priorisiertes Grundstück erhalten, nimmt er ab diesem Moment nicht mehr an möglichen weiteren Vergabestufen teil.
- Ein Bewerber darf maximal ein Grundstück erwerben.

2. Verfahrensdurchführung

Die Interessenten der geführten Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn des Vergabeverfahrens informiert. Gleichzeitig wird dies ortsüblich bekannt gemacht sowie auf der Website der Stadt sowie in der Presse veröffentlicht. Die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien, Unterlagen zum 3. Bauabschnitt des Baugebietes mit Lageplan und Preisen/qm) werden auf der Website der Stadt Tönning zum Download bereitgestellt sowie auf Verlangen postalisch zugeschickt. (Grafische Abbildung des Vermarktungsablaufs s. Anhang)

- Bewerbungsphase

Interessenten haben vier Wochen Zeit, eine Bewerbung mittels Bewerberformular bei der Stadt Tönning abzugeben. Mit der Bewerbung wird eine verbindliche Prioritätenliste für die Grundstücke eingereicht, welche Grundlage für die Vergabe per Los in der jeweiligen Vergabestufe ist. Die Auswahl der Prioritäten wird nicht beschränkt. Berücksichtigt werden nur vollständig ausgefüllte und unterschriebene (!!) sowie rechtzeitig eingegangene Bewerberformulare.

Ende der Bewerbungsfrist: 03.05.2021, 08:00 Uhr

Einreichungsmöglichkeiten der Bewerbung:

per Post an Stadtverwaltung Tönning, z.H. Silke Homann-Vorderbrück, Am Markt 1, 25832 Tönning oder

per E-Mail an homann-vorderbrueck@toenning.de

- Prüfungsphase

Nach Beendigung der Bewerbungsfrist prüft die Verwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständig ausgefüllten Bewerbungsunterlagen gemäß den Voraussetzungen der Vergabestufen. Für jede Vergabestufe, an welcher eine Bewerbung teilnehmen kann, vergibt die Verwaltung eine gesonderte Losnummer. Die Verwaltung informiert die Bewerber über das Ergebnis der Prüfung und über die vergebene(n) Losnummer(n). Nicht fristgerecht eingegangene sowie nicht vollständig ausgefüllte Bewerbungsformulare werden nicht berücksichtigt.

- Verlosungsphase

Unter den fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen findet eine Verlosung um eine Grundstücksoption statt und es entsteht so eine Losreihenfolge für jede Vergabestufe. Die Auslosung erfolgt aus Pandemiegründen unter Ausschluss der Öffentlichkeit, jedoch unter notarieller Protokollierung und im Beisein von Mitgliedern der Fraktionen der Stadtvertretung.

- Vergabephase

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt ebenfalls unter notarieller Protokollierung und im Beisein von Mitgliedern der Fraktionen der Stadtvertretung. Entsprechend der Losreihenfolge je Vergabestufe wird ein Abgleich der eingereichten Prioritätenliste und der verfügbaren Grundstücke vorgenommen. Die Bewerber werden schriftlich über das Ergebnis der Vergabe informiert.

- Reservierungsphase

Die Reservierung der Grundstücke besteht für einen Zeitraum von 8 Wochen beginnend ab Reservierungsbestätigung. Der Reservierende hat während dieser Phase die Zeit, Finanzierungsgespräche zu führen und Vorgespräche mit entsprechenden Fachplanern aufzunehmen. Erklärt der Reservierende schriftlich den Verzicht auf das Grundstück, verfällt die Reservierung sowie das Zugriffsrecht auf das Grundstück. Spätestens zum Ablauf dieser Frist soll der Stadt eine schriftliche Rückmeldung seitens der Reservierenden vorliegen. Liegt diese nicht vor, wertet die Stadt dies als eine Grundstücksrückgabe. Nach Ablauf der Reservierungsfrist und positiver Rückmeldung in Bezug auf die Kaufabsicht soll die Beurkundung des Vertrages zeitnah erfolgen. Sämtliche Grundstücke, die nicht vergeben werden konnten, gelangen in die nächste Vergabestufe.



3. Auflagen im Kaufvertrag

- Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber, innerhalb eines Jahres nach Abschluss des Kaufvertrages mit dem Bauvorhaben zu beginnen und binnen eines weiteren Jahres fertigzustellen. Zur Absicherung dessen erhält die Stadt Tönning ein mit einer Rückkauflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht.
- Abhängig von der jeweiligen Vergabestufe verpflichtet sich der Erwerber für die zutreffende Absicherung der Nutzungsbindung gemäß der jeweiligen Vergabestufe (erläutert unter Punkt 1). Sollten innerhalb der Mindestnutzungsdauer die Anforderungen der jeweiligen Vergabestufe nicht mehr erfüllt werden, ist die Stadt berechtigt, eine Nachzahlungspflicht i.H.v. 50€/m² für den Bauplatz geltend zu machen. Der Erwerber verpflichtet sich zur Sicherung des etwaigen daraus resultierenden Anspruchs der Stadt Tönning zur Einräumung einer Grundschuld (qm Fläche Bauplatz x 50,00 €).

4. Richtigkeit der Angaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bewerber gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Abgabe der Bewerbung mit der Unterschrift bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Losverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

5. Kaufpreis

Der Kaufpreis für Bauland ist abhängig von der unterschiedlichen Bebaubarkeit der Grundstücke und setzt sich zusammen aus dem jeweiligen Kaufpreisanteil für Bauland sowie dem jeweiligen Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen, zu denen insbesondere die Kosten für Herstellung der Straßen, der öffentlichen Grünflächen, die Oberflächenentwässerung sowie die Schmutzwasserleitungen zählen. Nicht enthalten sind die Kosten für die Hausanschlussleitungen und die Kosten für die Wasserversorgung. Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt individuell vom Eigentümer.

Für verschiedene Grundstücke sind auch Grünflächen verfügbar, welche in diesen Fällen miterworben werden müssen. Für Grünfläche beträgt der Kaufpreis 7,70 €/qm. Eine detaillierte Auflistung der Grundstückspreise und die verfügbaren Grünflächen sind dem Dokument „Grundstücksliste“ zu entnehmen.

6. Zustand der Grundstücke

Der Käufer erwirbt das Grundstück in seinem tatsächlichen Zustand. Baugrunduntersuchungen wurden seitens der Stadt nicht vorgenommen. Es können unter Umständen Mehrkosten durch besondere Gründungsmaßnahmen anfallen.

7. Sonstiges

- Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks aus dem Eigentum der Stadt Tönning besteht nicht.
- Eine Verpflichtung zum Verkauf entsteht allein durch die Bewerbung und die Reservierung nicht.
- Die erhobenen Daten dürfen zum Zwecke der Grundstücksvergabe und der Vergabedokumentation durch die Stadt Tönning aufbewahrt, gespeichert und verarbeitet werden (s. Datenschutzhinweise)
- Entschädigungsansprüche für evtl. angefallene Planungskosten o.ä. können gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden



ANHANG

Abbildung 1 - Vermarktungsablauf

Ablauf der Vermarktung von Grundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung in B19, 3. Bauabschnitt

