

Richtlinie der Stadt Nortorf für die Vergabe von Baugrundstücken im gemeindlichen Eigentum zur Errichtung von Wohngebäuden

Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Möhlenkoppel / Nördlich Bargstedter Straße“ (40 Baugrundstücke für Wohngebäude)

- 1.) Die Absicht der Stadt Nortorf zur Veräußerung der oben genannten Baugrundstücke ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land und auf der Homepage des Amtes Nortorfer Land zu veröffentlichen. Weitere Ankündigungen und Informationen in anderer Form sind zulässig. Insbesondere können Kaufinteressenten, die sich vorab um den Erwerb von Baugrundstücken in der Amtsverwaltung beworben haben, von der Verkaufsabsicht in geeigneter Weise benachrichtigt werden.
- 2.) Der Zeitraum der Bewerbung nach Veröffentlichung der Absichtserklärung der Stadt Nortorf gemäß Ziffer 1 beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land und beträgt 4 Wochen. Interessenten am Kauf eines Grundstücks bewerben sich innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes schriftlich bei der Amtsverwaltung Nortorfer Land. Pro gemeinsam geführtem Haushalt ist nur eine Bewerbung zulässig. Im Vergabeverfahren werden zunächst nur Bewerbungen berücksichtigt, die während des Zeitraumes der Veröffentlichung rechtzeitig bei der Amtsverwaltung eingegangen sind. Im Übrigen wird auf Nr. 9 + 11 verwiesen.
- 3.) Die Grundstücke werden grundsätzlich nur an Kaufinteressenten veräußert, die das erworbene Grundstück selbst nutzen werden. Die Käufer/innen verpflichten sich, das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern und das auf dem erworbenen Grundstück zu errichtende Gebäude bzw. die Hauptwohnung in diesem Gebäude selbst zu beziehen und für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages auch selbst zu nutzen.

Für den Fall, dass das Grundstück nach Bebauung innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages veräußert wird oder die Hauptwohnung im Gebäude innerhalb dieser Frist nicht mehr vom Käufer genutzt wird, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 180 € / m² Grundstücksfläche fällig, wobei die Dauer der bisherigen Eigennutzung anteilig berücksichtigt wird. Von dieser Vertragsstrafe kann bei einem Verkauf oder der Nutzungsüberlassung an Personen innerhalb der Familie des Käufers (Ehegatten, Kinder) auf Antrag abgesehen werden, sofern diese nicht bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Nortorf erworben haben.

Weiterhin wird von der Erhebung dieser Vertragsstrafe abgesehen, wenn der Verkauf wegen einer wirtschaftlichen Notlage („Härtefallregelung“; darunter sind auch Scheidung, dauernde Trennung oder Verlegung des Wohnortes aus beruflichen Gründen zu verstehen) des Käufers/der Käuferin erfolgen muss und er/sie diese Notlage gegenüber der Stadt durch Vorlage entsprechender Belege schlüssig nachweist. Gründe, die bereits bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages vorlagen, können nicht geltend gemacht werden. Die Entscheidung, ob diese Härtefallregelung Anwendung findet, obliegt dem Haupt- und Finanzausschuss.

Die Käufer/innen verpflichten sich, das Grundstück auf schriftliches Verlangen der Stadt Nortorf an diese entschädigungslos gegen Erstattung des reinen Kaufpreises, etwaiger Baukostenzuschüsse und Erschließungskosten, soweit sie vom Käufer bereits gezahlt sind, aber ohne Zinsen, zurückzugeben, wenn

- a) der Kaufgegenstand als unbebautes Grundstück von dem Käufer an andere Personen verkauft oder überlassen wird,
- b) nicht innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren seit Abschluss dieses Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück begonnen wird.

Sollte das Gebäude nicht innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn fertiggestellt und abgenommen sein, wird eine Vertragsstrafe von 10.000 Euro für jedes Jahr der Fristüberschreitung vereinbart. Von der Erhebung dieser Vertragsstrafe kann auf Antrag abgesehen werden, wenn der Käufer/die Käuferin die Gründe der Fristüberschreitung schlüssig darlegt („Härtefallregelung“). Die Entscheidung, ob diese Härtefallregelung Anwendung findet, obliegt dem Haupt- und Finanzausschuss.

Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück im Zuge der Bebauung mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Als Stellplätze zählen auch Garagen und Carports.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in dem nachfolgend beschriebenen Verfahren.

- 4.) Um die Schaffung und den Erhalt ausgewogener Sozial- und Bevölkerungsstrukturen sowie die Sicherstellung eines aktiven Gemeindelebens und den sozialen Zusammenhang in der Stadt Nortorf zu erreichen, erfolgt die Rangfolge der Vergabe von 30 Baugrundstücken (75 %) nach folgendem Punktesystem, wobei die Kaufinteressenten mit der jeweils höheren Punktzahl vorrangig berücksichtigt werden. Bei gleicher Punktzahl nach diesem Punktesystem entscheidet das Los.

A. Kinder

Die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten kindergeldberechtigten Kinder, die auch künftig mit dem Erwerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt:

bei einem Kind	8 Punkte
bei zwei Kindern	10 Punkte
bei drei Kindern	12 Punkte
bei vier oder mehr Kindern	14 Punkte

Eine bestehende Schwangerschaft ab dem 4. Schwangerschaftsmonat wird in dem vorgenannten Rahmen ebenfalls berücksichtigt.

Ein bereits laufendes Adoptionsverfahren wird in dem vorgenannten Rahmen ebenfalls berücksichtigt.

B. Gesundheitliche Einschränkungen

Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX) mit einem Grad der Behinderung von 70 oder mehr oder für pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes), die im gleichen Haushalt wohnen

pro Person 10 Punkte

C. Ehrenamtliche Tätigkeit

Die mit Hauptwohnsitz gemeldeten Haushaltsangehörigen, die auch künftig in dem betreffenden Haushalt eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt:

Inhaber einer Ehrenamtskarte Schleswig-Holstein 10 Punkte

Ehrenamtlich Tätige, die die Voraussetzungen zum Erhalt einer Ehrenamtskarte erfüllen, diese Ehrenamtskarte aber noch nicht beantragt haben, sind gleichgestellt. Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist nachzuweisen.

D. Eigentum

Kaufinteressierte (bzw. Familienangehörige, die mit dem Kaufinteressierten das künftige Grundstück bewohnen) die in den vergangenen 10 Jahren (2012 – 2021) bereits ein Baugrundstück von der Stadt Nortorf erworben haben

minus 20 Punkte

- 5.) 10 Baugrundstücke (25 %) werden frei vergeben. Ziffer 4 dieser Richtlinie findet bei der Vergabe dieser Grundstücke keine Anwendung. Die frei zu vergebenden Grundstücke sind in einem Losverfahren durch die Verwaltung zu ermitteln (wobei 2 Grundstücke mit 2-geschossiger Bauweise dabei sein müssen). Über diese 10 Grundstücke sind die Interessenten in geeigneter Weise zu informieren.
- 6.) Kaufinteressenten sind nach einer Interessenbekundung zu bitten, die zur Feststellung einer vorrangigen Bewerbung nach Ziffer 4 notwendigen Angaben mitzuteilen. Ihnen ist ein Plan zugänglich zu machen, in dem die nach Ziffer 4 und nach Ziffer 5 zu veräußernden Grundstücke dargestellt und mit einer Nummer oder ähnlich gekennzeichnet sind. Bewerbungen sollen die Angabe enthalten, an welchem Baugrundstück bzw. an welchen Baugrundstücken Kaufinteresse besteht. In einer Bewerbung können mit Angabe einer Rangfolge bis zu 3 Baugrundstücke benannt werden, auf die sich der Erwerbwunsch bezieht. Bewerber, die keine Auswahl ausüben, scheiden im weiteren Verfahren aus.

Bewerbungen um die nach Ziffer 4 und 5 zu veräußernden Baugrundstücke müssen getrennt erklärt werden. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, ist die gleichzeitige Bewerbung um den Erwerb von Baugrundstücken nach Ziffer 4 und 5 möglich. Die Höchstzahl möglicher Bewerbungen beträgt in diesen Fällen zwei (eine Bewerbung nach Ziffer 4 und eine Bewerbung nach Ziffer 5). Im Übrigen ist von jeder Person bzw. Familie bzw. Lebensgemeinschaft nur eine Bewerbung zu berücksichtigen.

7.) Vergabe der Grundstücke nach Ziffer 4:

Liegen für ein Grundstück mehrere punktgleiche Bewerbungen vor, wird im Losverfahren entschieden, welchem Kaufinteressenten das Grundstück zum Kauf angeboten wird. Das Losverfahren ist Teil der Willensbildung des gemäß Ziffer 9 zuständigen Bürgermeisters.

Dabei findet das folgende Verfahren Anwendung:

- a. An dem Losverfahren für ein Grundstück nehmen zunächst alle vorliegenden vorrangigen Bewerbungen teil. Auf die Rangfolge des Erwerbswunsches für das jeweilige Grundstück kommt es für die Teilnahme am Losverfahren nicht an.
- b. Dem zuerst im Losverfahren gezogenen Kaufinteressenten wird das Grundstück zum Kauf angeboten. Die Reservierung von Grundstücken ist höchstens für zwei Monate möglich.
- c. Sollte innerhalb der Reservierungsfrist ein Kaufvertrag nicht zustande kommen, ist das Grundstück dem Kaufinteressenten anzubieten, dessen Los an zweiter Stelle gezogen wurde. Entsprechend ist solange weiter zu verfahren, bis ein Kaufangebot angenommen wird.
- d. Werden mehrere Lose eines Kaufinteressenten gezogen, wird ihm nur das Grundstück zum Kauf angeboten, das seinen Vorstellungen nach der von ihm in der Bewerbung angegebenen Rangstelle bestmöglich entspricht.

8.) Vergabe der Grundstücke nach Ziffer 5:

Liegen für ein Grundstück mehrere Bewerbungen vor, wird im Losverfahren entschieden, welchem Kaufinteressenten das Grundstück zum Kauf angeboten wird. Das Losverfahren ist Teil der Willensbildung des gemäß Ziffer 9 zuständigen Bürgermeisters.

Dabei findet das folgende Verfahren Anwendung:

- a. Dem zuerst im Losverfahren gezogenen Kaufinteressenten wird das Grundstück zum Kauf angeboten. Die Reservierung von Grundstücken ist höchstens für zwei Monate möglich.
- b. Sollte innerhalb der Reservierungsfrist ein Kaufvertrag nicht zustande kommen, ist das Grundstück dem Kaufinteressenten anzubieten, dessen Los an zweiter Stelle gezogen wurde. Entsprechend ist solange weiter zu verfahren, bis ein Kaufangebot angenommen wird.
- c. Werden mehrere Lose eines Kaufinteressenten gezogen, wird ihm nur das Grundstück zum Kauf angeboten, das seinen Vorstellungen nach der von ihm in der Bewerbung angegebenen Rangstelle bestmöglich entspricht.

9.) Können nicht alle unter Ziffer 4 + 5 zum Verkauf stehenden Grundstücke an bevorzugt zu berücksichtigende Kaufinteressenten vergeben werden, findet das in Ziffer 8 beschriebene Losverfahren auf die weiteren Bewerbungen entsprechend Anwendung.

10.) Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, nach Maßgabe dieser Richtlinie einschließlich des Losverfahrens darüber zu entscheiden, wem Kaufangebote zu unterbreiten sind.

11.) Bewerbungen für Grundstücke, die erst zu einem späteren Zeitpunkt Kaufinteressenten finden, sind grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Eingangs zu berücksichtigen. Auf einen Monat befristete Reservierungen sind auf Wunsch der Kaufinteressenten möglich. Der Haupt- und Finanzausschuss ist über den Abschluss von Grundstückskaufverträgen zeitnah zu unterrichten.

Stadt Nortorf, 21. September 2021

Der Bürgermeister