

An die bis zum 30.04.2021
erfassten Bewerber*innen
des Neubaugebietes
Holzheim Blausteinsweg

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

Datum

23/33-LVN

07.05.2021

Dieses Schreiben richtet sich ausschließlich an die bis zum 30.04.2021 erfassten Bewerber*innen des Neubaugebietes Holzheim Blausteinsweg Bebauungsplan Nr. 449

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor einiger Zeit haben Sie sich bei der Stadt Neuss für den Erwerb eines Grundstückes im Ortsteil Holzheim am Blausteinsweg beworben.

Sie haben hierbei die Möglichkeit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und ein Haus nach den Gesichtspunkten des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ 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. Die Anlagen dieses Schreibens stehen ebenfalls im Internet unter

<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/grundstuecke-und-immobilien/grundstuecke>

zum Herunterladen bereit.

Die Stadt Neuss bietet in dem Neubaugebiet Blausteinsweg im zweiten Teilgebiet 32 Baugrundstücke für den Erwerb durch private Bauherren*innen an. Die Baugrundstücke für die privaten Bauherren*innen sind in drei Teilbereiche (A, C und D) aufgeteilt.

I. Grundstücke Teilbereich A

Der Teilbereich A beinhaltet insgesamt 16 Baugrundstücke. Es handelt sich hierbei um 14 Grundstücke, die mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach zu bebauen sind. Auf zwei Grundstücken ist eine Bebauung mit jeweils einer eingeschossigen

Doppelhaushälfte mit Satteldach vorgesehen. Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 24 Monaten durchzuführen.

Kaufpreis und Erbbaurecht

Die Grundstücke im Teilbereich A werden teilweise zum käuflichen Erwerb (12 Baugrundstücke) und teilweise im Erbbaurecht (4 Baugrundstücke) angeboten. Alternativ besteht bei den Erbbaurechtsgrundstücken auch die Möglichkeit die Grundstücke käuflich zu erwerben. Die entsprechende Lage, Grundstücksgröße und preisliche Gestaltung können aus dem zur Verfügung gestellten Lageplan und der Preisliste entnommen werden. (Anlage 1 – Lageplan Teilbereich A und C; Anlage 03 - Preisliste)

Für die Kaufgrundstücke beträgt der Grundstückskaufpreis **440,00 €/m²**

Das Erbbaurecht beschreibt ein beschränkt dingliches Recht eine Immobilie auf einem fremden Grundstück zu errichten. Den Erwerbenden des Erbbaurechts (Erbbauberechtigte) wird damit ermöglicht gegen Zahlung des Erbbauzinses auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu unterhalten. Eigentümerin des Grundstücks bleibt weiterhin die Stadt Neuss (Erbbaurechtsgeberin). Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück vererbt und mit Zustimmung des Eigentümers veräußert oder belastet werden.

Die Erbbaurechtsgrundstücke werden auf Grundlage eines Bodenwertes in Höhe von 440,00 €/m² zu einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % für die Dauer von 99 Jahren vergeben. Der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gebunden und unterliegt einer regelmäßigen Anpassung alle 3 Jahre. Der Bodenwert des Grundstücks wird um einen Nachbesserungsbetrag in Höhe von 10.000,00 € für die Umsetzung der Klimaschutzvorgaben gemindert. Näheres hierzu finden Sie unter dem Punkt Klimaschutz.

Es fällt kein Erschließungsbeitrag, kein ökologischer Ausgleichsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag an.

Das im Lageplan aufgezeigte Grundstück mit der Ordnungsnummer 46 besteht aus drei Flurstücken und wird als ein Baugrundstück angeboten. Auf dem Flurstück Nr. 167 dieser Einheit, welches im Vorgartenbereich liegt, ist ein zu übernehmendes Leitungsrecht eingetragen.

Klimaschutz

Die Bebauung ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 449 und dessen textlichen 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 das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss überwacht und muss konsequent umgesetzt werden.

Alle notwendigen Informationen zur Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg stehen zum Abruf auf der oben genannten Internetseite der Stadt Neuss 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.

Damit die Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg umgesetzt wird, verpflichten sich die Käufer*innen mittels Kaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag alle notwendigen Nachweise vorzulegen. Die vorgelegten Nachweise werden geprüft und durch das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss bestätigt. Diese Bestätigung ist mit dem Bauantrag beim Amt für Bauberatung und Bauordnung einzureichen. (Anlage 04 - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung I (UB I))

Kaufgrundstücke

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

Nach erteilter Baugenehmigung sind die Bauherren*innen verpflichtet, die Häuser nach den festgesetzten Anforderungen der Klimaschutzsiedlung zu bauen. Mit Fertigstellung der Häuser und dem Vorliegen aller entsprechenden Nachweise (z.B. Blower-Door-Test etc.) stellt das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima eine zweite Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. (Anlage 05 - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung II (UB II))

Mit Vorlage der zweiten Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB II), welche die Einhaltung der Anforderungen bestätigt, beabsichtigt die Stadt Neuss Ihnen im Falle des käuflichen Erwerbs des Grundstücks eine Kaufpreisrückerstattung in Höhe 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 dem Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss erteilt werden, wenn sämtliche Anforderungen erfüllt sind. Es wird keine Teilbestätigung oder Teilerstattung geben.

Erbbaurechtsgrundstücke

Auch im Falle des Erwerbs des Erbbaurechts sind die Bauherren*innen (Erbbauberechtigte) nach erteilter Baugenehmigung verpflichtet, die Häuser nach den festgesetzten Anforderungen der Klimaschutzsiedlung zu bauen. Mit Fertigstellung der Häuser und dem Vorliegen aller entsprechenden Nachweise (z.B. Blower-Door-Test etc.) stellt das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima eine zweite Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. (Anlage 05 - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung II (UB II)).

Die Erbbauberechtigten haben die Unterlagen zur Umsetzung der Klimaschutzvorgaben innerhalb von 36 Monaten nach der notariellen Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages vorzulegen. Andernfalls wird ein einmaliger Nachbesserungsbetrag für das erworbene Erbbaurecht in Höhe von 10.000,00 € erhoben. Dieser einmalige Nachbesserungsbetrag wird mittels einer Eintragung im Grundbuch abgesichert. Im Vorfeld wurde bei der Berechnung des Erbbauzins von einem bereits um 10.000,00 € geminderten Bodenwert des Grundstücks ausgegangen.

Die Bestätigung kann nur von dem Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss erteilt werden, wenn sämtliche Anforderungen erfüllt sind. Es wird keine Teilbestätigung oder einen Teilverzicht geben.

Sollten die Unterlagen die Erfüllung der Anforderungen bestätigen, wird die Stadt Neuss auf den Nachbesserungsbetrag verzichten. Dieser Verzicht setzt jedoch voraus, dass der Rat der Stadt Neuss bei der Vergabe des Erbbaurechts einen entsprechenden Beschluss fasst.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Teilbereichs A erfolgt über die „Kalte Nahwärme“ der SWN. „Kalte Nahwärme“ ist eine Form der Erdwärme. (Anlage 10 - Stadtwerke Neuss, Flyer Kalte Nahwärme)

In der Wärmequellenanlage (z. B. Sondenbohrungen) 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 Erwerbenden im Teilbereich A sind verpflichtet, sich an die „Kalte Nahwärme“ der SWN anzuschließen. Diese Verpflichtung ist mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit bereits auf den Grundstücken im Grundbuch eingetragen.

Dies bedeutet, dass eine andere Wärmeversorgung ausscheidet. In der Klimaschutzsiedlung sind keine Gasleitungen verlegt.

II. Grundstücke Teilbereich C

Der Teilbereich C beinhaltet zwei Baugrundstücke. Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die mit freistehenden zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach gemäß des Bebauungsplans Nr. 449 und dessen textlichen Festsetzungen zu bebauen sind. Im Gegensatz zum Teilbereich A erfolgt die Wärmeenergieversorgung nicht über die „Kalte Nahwärme“. Die Wärmeenergieform ist durch die Bauherren*innen eigenständig zu wählen und aufzubauen. Die Grundstücke können über den Blausteinweg versorgt werden. Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 24 Monaten durchzuführen. Die Grundstücke unterliegen nicht den Regelungen der Klimaschutzsiedlung.

Kaufpreis und Erbbaurecht

Die Grundstücke im Teilbereich C werden im Erbbaurecht angeboten. Alternativ besteht die Möglichkeit die Grundstücke käuflich zu erwerben. Die entsprechende Lage, Grundstücksgröße und preisliche Gestaltung können aus dem zur Verfügung gestellten Lageplan und der Preisliste entnommen werden. (Anlage 1 – Lageplan Teilbereich A und C; Anlage 03 - Preisliste)

Die Erbbaurechtsgrundstücke werden auf Grundlage eines Bodenwertes in Höhe von 460,00 €/m² zu einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % für die Dauer von 99 Jahren vergeben. Der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gebunden und unterliegt einer regelmäßigen Anpassung alle 3 Jahre.

Für die Kaufgrundstücke beträgt der Grundstückskaufpreis **460,00 €/m²**

Es fällt kein Erschließungsbeitrag, kein ökologischer Ausgleichsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag an.

III. Grundstücke Teilbereich D

Der Teilbereich D beinhaltet insgesamt 14 Baugrundstücke. Es handelt sich hierbei um neun Grundstücke, die mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach gemäß des Bebauungsplans Nr. 449 und dessen textlichen Festsetzungen zu bebauen sind. Auf fünf Grundstücken ist eine Bebauung mit jeweils einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit Satteldach vorgesehen. Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 24 Monaten durchzuführen. Die Bauherren*innen müssen für diese Grundstücke eigenständig eine energetische Wärmeversorgung aufbauen. Eine Wärmeenergieversorgung mittels Gas ist nicht möglich. Die Grundstücke unterliegen nicht den Regelungen der Klimaschutzsiedlung.

Kaufpreis und Erbbaurecht

Die Grundstücke im Teilbereich D werden teilweise zum käuflichen Erwerb (8 Baugrundstücke) und teilweise im Erbbaurecht (6 Baugrundstücke) angeboten. Alternativ besteht bei den Erbbaurechtsgrundstücken die Möglichkeit die Grundstücke käuflich zu erwerben. Die entsprechende Lage, Grundstücksgröße und preisliche Gestaltung können aus dem zur Verfügung gestellten Lageplan und der Preisliste entnommen werden. (Anlage 2 – Lageplan Teilbereich D; Anlage 03 - Preisliste)

Für die Kaufgrundstücke beträgt der Grundstückskaufpreis **500,00 €/m²**

Die Erbbaurechtsgrundstücke werden auf Grundlage eines Bodenwertes in Höhe von 500,00 €/m² zu einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % für die Dauer von 99 Jahren vergeben. Der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gebunden und unterliegt einer regelmäßigen Anpassung alle 3 Jahre.

Es fällt kein Erschließungsbeitrag, kein ökologischer Ausgleichsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag an.

IV. Finanzierungsnachweis

Für den Erwerb des Grundstücks bzw. des Erbbaurechts sowie für die Herstellungskosten des Hauses wird ein gewisser Finanzierungsrahmen benötigt.

Alle Bewerber*innen sind verpflichtet eine allgemeine Finanzierungsbestätigung (**kein abgeschlossener Kreditvertrag**) der Hausbank in Höhe eines Darlehnsrahmens von mindestens 500.000,00 € vorzulegen. Ein Nachweis über Eigenkapital in vorgenannter Höhe ist auch möglich. Der geforderte Mindestbetrag in Höhe von 500.000,00 € wird sehr wahrscheinlich **nicht** die kompletten Grundstücks- und Herstellungskosten decken.

Das Land NRW bietet Baufamilien unterschiedlichste, kombinierbare Fördermöglichkeiten an. Eine Übersicht erhalten Sie in der Anlage 10 - Fördermöglichkeiten 2021 für Gebäude in Klimaschutzsiedlungen in NRW sowie unter www.kfw-foerderbank.de.

V. Auswahlverfahren

Die Vergabe der Grundstücke an die privaten Bauherren*innen erfolgt in einem Auswahlverfahren mittels eines Punktesystems nach sozialen Kriterien.

- (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, GdB \geq 50) im derzeitigen und zukünftigen Haushalt wohnt
- (5) - Punkte - Für einen Pflegefall incl. Altenpflege, wobei 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/die Bewerber*in wohnt zur Miete
 - Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für Wohnen zur Miete berücksichtigt
- (4) - Punkte - der/die Bewerber*in wohnt in Neuss
 - Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für Wohnen in Neuss berücksichtigt
- (1) - Punkt - der/die Bewerber*in hat in Neuss gewohnt
- (2) - Punkte - der/die Bewerber*in hat den Arbeitsplatz bei einem Arbeitgeber mit Sitz in Neuss
 - Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für den Arbeitsplatz bei einem Arbeitgeber mit Sitz in Neuss berücksichtigt

Alle Bewerber*innen haben entsprechend aktuelle Nachweise in Kopie (z.B. Personalausweis, Mutterschaftspass, Schwerbehindertenausweis, Meldebestätigungen, etc.) **nach Aufforderung** unverzüglich vorzulegen.

Sollten bei gleicher Punktzahl mehrere Bewerber*innen auf ein Grundstück entfallen, werden für die bereits im Haushalt lebenden Kinder mit Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung ab 50 % (Schwerbehinderte, GdB \geq 50) je zusätzlich 1 Punkt angerechnet.

Sollten nach diesem Schritt noch mehrere Bewerber*innen mit gleicher Punktzahl auf ein Grundstück entfallen, wird die Auswahl mittels Losverfahren im Ausschuss für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung vollzogen.

Alle Bewerber*innen sowie die zum Haushalt gehörigen volljährigen Personen, welche an einem Grundstücksauswahlverfahren für Wohnbaugrundstücke in Neuss teilgenommen haben, werden vom Auswahlverfahren ausgeschlossen, wenn ein/eine Bewerber*in oder eine zum

Haushalt gehörige volljährige Person bereits ein Wohnbaugrundstück im Auswahlverfahren erworben hat.

VI. Teilnahme am Auswahlverfahren und einzuhaltende Frist

Dem per Post an die erfassten Bewerber*innen versendeten Schreiben vom 07.05.2021 liegt ein **gelbes Bewerbungsformular** als Anlage bei. Bitte füllen Sie dieses aus, damit Ihre persönlichen Daten für das Auswahlverfahren aktualisiert werden können.

Für Ihre Bewerbung sollten Sie aus dem zur Verfügung gestellten Lageplänen Ihren Grundstückswunsch auswählen. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der hohen Anzahl von vorliegenden Bewerbungen **nur eine Grundstücksauswahl** getroffen werden kann.

Weiterhin haben alle Bewerber*innen die **Finanzierungsbestätigung bzw. den Eigenkapitalnachweis** in Höhe von mindestens 500.000,00 € einzureichen.

Ihre Bewerbungsunterlagen

- **gelber Erfassungsbogen**
- **Grundstückswunsch**
- **Finanzierungsbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis**

müssen

bis spätestens zum 16.07.2021

bei der Stadt Neuss, Liegenschaften und Vermessung Neuss, Markt 2, 41460 Neuss **vollständig per Post** eingegangen sein. Danach eingegangene Bewerbungen oder unvollständige Bewerbungsunterlagen können nicht berücksichtigt werden.

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

Alle Bewerber*innen sind eigenverantwortlich für die fristgerechte Rücksendung und den Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Stadt Neuss.

Auf Aufforderung der Stadt Neuss haben die Bewerber*innen unverzüglich geforderte Nachweise (z.B. Personalausweis, Mutterschaftspass, Schwerbehindertenausweis, Meldebestätigungen, etc.) nachzureichen.

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


Der Verkauf der Baugrundstücke und die Vergabe der Erbbaurechte an die ausgewählten Bewerber*innen werden im Ausschuss für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung sowie ggfs. im Rat der Stadt Neuss beraten und beschlossen.

Alle Bewerber*innen, welche im Auswahlverfahren nicht die höchste Punktzahl auf dem Wunschgrundstück vorweisen konnten, erhalten eine entsprechende Nachricht von der Stadt Neuss.

Sollte ein Grundstück nicht vergeben werden können, wird die Stadt Neuss unaufgefordert auf den Bewerber/die Bewerberin zugehen, welche/r dann die meisten Punkte hat.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Müller
Betriebsleiter



Hilger
Techn. Leiter

Anlagen:

- **Anlage 01** - Lageplan Teilbereich A und C
- **Anlage 02** - Lageplan Teilbereich D
- **Anlage 03** - Preisliste
- **Anlage 04** - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung I (UB I)
- **Anlage 05** - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung II (UB II)
- **Anlage 06** - Bebauungsplan
- **Anlage 07** - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- **Anlage 08** - Übersicht Ansprechpartner*innen
- **Anlage 09** - Stadtwerke Neuss, Flyer Kalte Nahwärme
- **Anlage 10** - Fördermöglichkeiten 2021 für Gebäude in Klimaschutzsiedlungen in NRW