



Richtlinie Nr. 3 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhausbau und für ausgewählte Flächen

Präambel

Die Stadt Oldenburg (Oldb) bedient den Markt mit Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Seit Ende der 60er-Jahre erfolgte die Vergabe ausschließlich nach dem zeitlichen Eingang der Bewerbung (sog. Windhundverfahren). Dieses Verfahren war aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken und den aktuellen Marktgegebenheiten im Stadtgebiet anzupassen. Durch die neue Vergaberichtlinie wird erreicht, dass die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken in neuen Wohnquartieren transparent und nach objektiven Merkmalen erfolgt. Als weitere Ziele werden die Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypologien und verschiedenen Nachfragegruppen sowie die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten angestrebt.

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von städtischen Grundstücken für den Bau von Ketten- und Reihenhäusern und für ausgewählte Flächen sowohl in Neubaugebieten als auch beim Verkauf von Grundstücken mit Bestandsgebäuden oder in Einzellagen, soweit die Stadt mit den Grundstücken nicht den eigenen Bedarf für öffentliche Zwecke abdecken muss.

In Fällen, in denen keine Nachfrage nach einzelnen Flächen besteht oder besondere städtische Interessen einen unmittelbaren Verkauf ohne Wohnverpflichtung erforderlich machen, kann von dem in dieser Richtlinie genannten Verfahren abgewichen werden.

2. Verfahren

- 2.1 Die unter 1. genannten Grundstücke und Flächen werden im Rahmen eines Vergabeverfahrens unter Beachtung des EU-Beihilferechtes vergeben.
- 2.2 Für jedes Wohnquartier, ggfs. Einzelgrundstücke, wird ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.
- 2.3 Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens mit objektiv nachvollziehbaren Auswahlkriterien (u.a. Städtebau, Wohnungsbau, besondere Wohnformen, Klima/Energie) und deren Gewichtung wird in den Medien (u. a. NWZ, Internetpräsentation der Stadt) bekannt gegeben.
- 2.4 Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit mindestens drei Wochen mit einem Konzept zu bewerben. Der Zuschlag erfolgt anhand der Auswahlkriterien und deren Gewichtung, welche sich aus dem jeweiligen Angebotsexposé ergeben.



- 2.5 Bei Bedarf kann für besondere Wohnformen (insbesondere Baugruppen, Bauherrengemeinschaften) ein eigenständiges Verfahren durchgeführt werden.

Eine Baugruppe ist eine Gruppe, die gemeinsam bauen und wohnen will und eine gemeinsame soziale Bindung eingeht (z. B. durch gemeinsame Gartenanlage und Gartenutzung, Gemeinschaftsräume, Carsharing und/oder gemeinsame Geräte- und Maschinennutzung). Außerdem sollte eine gemeinsame Quartiersentwicklung angestrebt werden (lebendige Nachbarschaft).

Eine Bauherrengemeinschaft ist eine Gruppe mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam zur Eigennutzung bauen (z. B. ein Ketten- oder Reihenhaus). Die Bauherrengemeinschaft wird durch einen Entwurfsverfasser vertreten und betreut.

Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich für diese Vorhaben innerhalb eines angemessenen Zeitraums mit einem gemeinsamen Konzept zu bewerben. Der Zuschlag erfolgt anhand der Auswahlkriterien und deren Gewichtung, welche sich aus dem jeweiligen Angebotsexposé ergeben.

- 2.6 Von diesem Verfahren kann abgewichen werden bei förderfähigen Modellvorhaben (z. B. „Smart City Lab“).
- 2.7 Sofern ein Investor oder Bauträger eine Ketten- oder Reihenhausanlage entwickelt und die Vermietung vorsieht, ist der Ratsbeschluss zur Festlegung einer Quote zur Schaffung preiswerten Wohnraums in der jeweils aktuell gültigen Fassung entsprechend anzuwenden.
- 2.8 Die in den Ziffern 2.4 und 2.5 genannten Angebotsexposés werden jeweils im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen und anschließend im Verwaltungsausschuss beraten und beschlossen.

3. Bauverpflichtung

Mit dem Grundstückskauf verpflichten sich die Käufer, innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Vertrages ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten. Sollte diese Frist aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden können, so kann diese um ein Jahr verlängert werden. In besonderen Härtefällen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Für Käufer nach Nr. 2.5 gilt abweichend eine Frist von 3 Jahren.

4. Grundstückskaufpreis

Der Grundstückskaufpreis setzt sich zusammen aus dem Grundstückswert, den Erschließungskosten und den Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB). Der Grundstückswert leitet sich von dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einem mit diesem vergleichbaren Fachgremium festgelegten Bodenwert ab. Der Grundstückskaufpreis wird durch Ratsbeschluss endgültig festgesetzt und ist zu dokumentieren.



5. Kaufpreisminderungen und Selbstbezug

Kaufpreisminderungen werden in den Fällen der Nr. 2.5 gewährt:

für Haushalte mit Kindern wird der Grundstückswert um 8 % pro Kind gemindert,

maximal für drei Kinder,

oder

für Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG) einhalten, wird der Grundstückswert um pauschal 24 % gemindert.

Weiter verpflichtet sich der Käufer, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit mindestens 5 zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Abweichend davon beträgt die Frist 10 Jahre, sofern eine Kaufpreisminderung in Anspruch genommen wurde. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung grundbuchamtlich abgesichert.

6. Ausschluss von der Bewerbung

Von der Möglichkeit des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstücks nach Nr. 2.5 dieser Richtlinie sind Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 20 Jahren bereits ein städtisches Grundstück oder Erbbaurecht für ein städtisches Grundstück erhalten haben.

Abweichend davon kann ein städtisches Grundstück erworben werden, wenn ein besonders begründeter Härtefall vorliegt. Ein solcher Härtefall liegt z. B. dann vor, wenn durch neu eingetretene Krankheit oder Behinderung das bisherige Objekt nicht mehr bewohnt werden kann und ein funktionsgerechter Umbau nicht möglich ist.

7. Vertragsstrafe und Nachschussverpflichtung bei unrichtigen Angaben

Liegen der Grundstücksvergabe unzutreffende Angaben der Bewerber zu Grunde, die zu einer Vergabe eines Grundstückes geführt haben, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % auf den vollen Grundstückskaufpreis festgelegt.

Darüber hinaus wird eine Nachschussverpflichtung in Höhe des gewährten Nachlasses gemäß Nr. 5 fällig.

Die Vertragsstrafe gilt auch, wenn die Verpflichtungen nach Nr. 5 zeitlich nicht eingehalten werden. Zusätzlich wird bei Nichteinhaltung der Wohnverpflichtung nach Nr. 5 Abs. 2 die Nachschussverpflichtung fällig. Hierbei wird eine anteilige Berechnung unter Berücksichtigung der Restdauer durchgeführt.

Die Nachschussverpflichtung wird kaufvertraglich gesichert.

8. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht. Kosten für Nachweise werden weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet.



9. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Oldenburg hat diese Richtlinie am 22.10.2018 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.