



Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Am Bahndamm (S-745 B)

Bauen und Wohnen in Oldenburg (Oldb)



Foto: Stadt Oldenburg

Wirtschaftsförderung Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c, 26121 Oldenburg
Nadine Coquille, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-2260
Sandra Manegold, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-3030
Alexandra Olling, Zimmer 1.06, Telefon 0441 235-3066
wohnbau@stadt-oldenburg.de





Inhalt

Grundstücksangebot	1
Zielgruppe	1
Lage	1
Erschließung/Planungsstand	2
Bodenbeschaffenheit	2
Angebot	3
Grundstücksvergabe	4
Option 1: Vergabe im Erbbaurecht (Erbbauzins)	4
Option 2: Grundstückskauf (Kaufpreis)	4
Reduzierungen des Erbbauzinses beziehungsweise Kaufpreises	4
Bebauungsvorgaben	5
Bebauungsfrist	5
Vorkaufsrecht	5
Bewerbung	5
Anlagen: Lageplan, Reduzierte Kaufpreise und Erbbauzinsen, Vergaberichtlinie	6



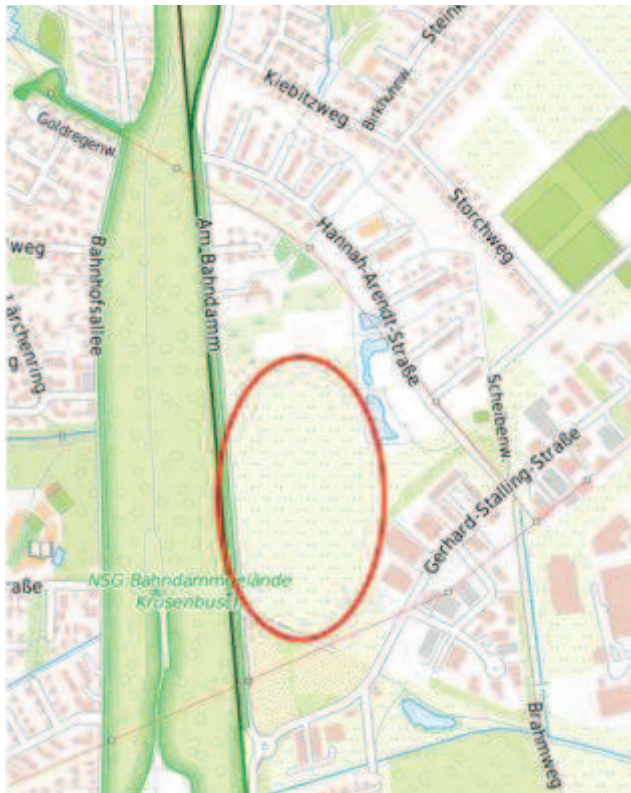
Grundstücksangebot

Zielgruppe

Das Angebot richtet sich an private Endnutzerinnen und Endnutzer für den Bau von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften). Die Häuser müssen von den Erwerberinnen beziehungsweise Erwerbern mindestens fünf Jahre, bei Inanspruchnahme einer Erbbauzins-/Kaufpreisreduzierung mindestens zehn Jahre selbst bewohnt werden.

Lage

Das Baugebiet liegt im Südosten von Oldenburg im Stadtteil Osterburg. Im Westen wird es von der Bahnlinie Oldenburg-Osnabrück sowie der Straße Am Bahndamm umrahmt, nördlich beziehungsweise nordöstlich von der vorhandenen Wohnbebauung der Hannah-Arendt-Straße (Baugebiet Am Bahndamm, S-745 A) und südlich beziehungsweise südöstlich von der Gerhard-Stalling-Straße mit dem sich anschließenden Gewerbegebiet Tweelbäke.



Lageplan, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Geoinformation und Statistik

Der nächstliegende Autobahnanschluss Osterburg (A28) ist circa 2,5 Kilometer entfernt. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa 3,6 Kilometer. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich unmittelbar an der Straße Am Bahndamm.

Die Grundschule Paul-Maar-Schule liegt in circa zwei Kilometer Entfernung an der Bremer Heerstraße. Weiterführende Schulen sind mit dem ÖPNV und über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz gut erreichbar. Eine Kindertagesstätte befindet sich in der Hannah-Arendt-Straße im 2. Bauabschnitt des Baugebietes Am Bahndamm (S-745 A). Ein Angebot an Nahversorgern ist an der Bremer Heerstraße sowie in südlicher Richtung in Krusenbusch vorhanden.



Insgesamt werden im Bereich des Bebauungsplanes S-745 B circa 150 Wohneinheiten entstehen. Die genaue Lage der Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte dem anliegenden Lageplan.

Erschließung/Planungsstand

Der Bebauungsplan S-745 B ist rechtskräftig. Die Erschließung der Erstanlage befindet sich derzeit im Bau.

In dem Baugebiet ist keine Gasversorgung sowie zentrale Wärmeversorgung vorhanden.

Bei Kauf eines Grundstücks sind die Kosten für die neue Straßenanlage sowie Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle bereits im Kaufpreis enthalten. Bei einer Vergabe im Erbbaurecht sind die Erschließungskosten, der Baukostenzuschuss an den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) und die Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB) bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages als Einmalzahlung fällig (für nähere Informationen siehe Grundstücksvergabe - „Option 1: Vergabe im Erbbaurecht (Erbbauzins)“).

Mit Vertragsabschluss fallen für jedes Grundstück zusätzliche Kosten für das Notariat, das Amtsgericht und die Verlegung der Hausanschlüsse (inklusive Revisionsschacht) an. Zudem ist die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt zu entrichten. Die notwendigen Versorgungsanschlüsse der Versorgungsunternehmen (zum Beispiel Strom, Nahbeziehungsweise Fernwärme und Trinkwasser) und die Versorgung mit weitergehender Infrastruktur (Telefon, Internet, Fernsehen und so weiter) obliegen den entsprechenden Versorgungsdienstleistern und sind nicht von der Stadt zu leisten.

Bodenbeschaffenheit

Es liegen teilweise Torfschichten bis zu 1,9 Metern vor. Ein Bodengutachten kann im Internet unter www.oldenburg.de/am-bahndamm oder beim Fachdienst Liegenschaften eingesehen werden.

Aufgrund der Torfschichten kann humusreiches und organisches Bodenmaterial anfallen. Sollte eine Verwertung erforderlich, auf dem eigenen Grundstück jedoch nicht möglich sein, gelten für die Verwertung die aktuellen gesetzlichen Regelungen.

Die Stadt Oldenburg gestattet bereits vor Abschluss eines Vertrages die Durchführung spezifischer Bodenuntersuchungen. Die Untersuchungen sind auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr der Interessentin beziehungsweise des Interessenten durchzuführen. Eine vorherige Genehmigung durch den Fachdienst Liegenschaften ist erforderlich.

Für Grundstücke, auf denen durch ein von den Erbbauberechtigten beziehungsweise Käuferinnen oder Käufern auf eigene Kosten in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten nachgewiesen wird, dass die Torfschicht auf ihrem Grundstück im Durchschnitt mehr als 1 Meter tief ist, wird eine maximale Erstattung von 15 Euro pro Quadratmeter für das Grundstück gewährt. Die Höhe der Erstattung ist auf die Höhe der tatsächlich angefallenen und nachgewiesenen Verwertungs- beziehungsweise Entsorgungskosten begrenzt. Das vorzulegende Baugrundgutachten muss von einem geeigneten Büro für Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Im Baugrundgutachten muss anhand mindestens zweier Bohrungen innerhalb des Bauteppichs gemäß Bebauungsplan S-745 B nachgewiesen werden, dass Torfschichten von mindestens 1 Meter vorliegen. Dabei müssen die Bohrpunkte einen Abstand von mindestens 7 Metern zueinander haben. Darüber hinaus ist ein Nachweis über die fachgerechte Verwertung beziehungsweise Entsorgung sowie deren Kosten einzureichen. Eine entsprechende Regelung wird in den Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrag aufgenommen.



Angebot

Die Stadt Oldenburg bietet Endnutzerinnen und Endnutzern im Bereich des Bebauungsplanes S-745 B sechsunddreißig Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und achtundzwanzig für Doppelhaushälften an.

Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser

Folgende im beigefügten Lageplan schraffierten Grundstücke sind ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben:

- AB-17
- AB-18
- AB-24
- AB-25
- AB-47
- AB-48
- AB-55
- AB-56
- AB-62
- AB-63
- AB-69
- AB-70

Die übrigen Grundstücke können alternativ im Wege des Erbbaurechts oder des Kaufs erworben werden.

Die Zuwegung der Einfamilienhausgrundstücke AB-24 bis AB 27, AB-31 bis AB-34, AB-53 bis AB-56 und AB-60 bis AB-63 erfolgt über private Verkehrsflächen, für die ein Kaufpreis beziehungsweise jährliches Nutzungsentgelt zu zahlen ist (siehe unten).

Grundstücke für Doppelhaushälften

Folgende im beigefügten Lageplan schraffierten Grundstücke sind ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben:

- AB-4 und AB-5
- AB-10 und AB-11
- AB-22 und AB-23
- AB-37 und AB-38
- AB-65 und AB-66.

Die übrigen Grundstücke können alternativ im Wege des Erbbaurechts oder des Kaufs erworben werden.

Gemäß Vergaberichtlinie Nummer 2.4 sind Einzelbewerbungen und Doppelbewerbungen möglich:

Grundstücke für Einzelbewerbungen:

- AB-2 und AB-3
- AB-6 und AB-7
- AB-10 und AB-11
- AB-15 und AB-16
- AB-37 und AB-38
- AB-43 und AB-44
- AB-58 und AB-59.

Grundstücke für Doppelbewerbungen:

- AB-4 und AB-5
- AB-8 und AB-9
- AB-12 und AB-13
- AB-22 und AB-23
- AB-29 und AB-30
- AB-51 und AB-52
- AB-65 und AB-66.



Grundstücksvergabe

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Richtlinie Nummer 2 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug.

Von der Möglichkeit des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstücks sind Bewerberinnen und Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 20 Jahren bereits ein städtisches Grundstück oder Erbbaurecht für ein städtisches Grundstück erhalten haben. Bei besonders begründeten Härtefällen nach Nummer 1.2 der oben genannten Richtlinie kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Option 1: Vergabe im Erbbaurecht (Erbbauzins)

Das Erbbaurecht wird mit einer Laufzeit von 99 Jahren vereinbart.

Der Erbbauzins beträgt 2,5 Prozent und wird auf den Grundstückswert berechnet, wodurch sich jährliche Zinsen in Höhe von 4,86 Euro pro Quadratmeter für ein Einfamilienhausgrundstück und 5,74 Euro pro Quadratmeter für ein Doppelhaushälftengrundstück ergeben. Der Grundstückswert wird ermittelt, indem vom Kaufpreis die Erschließungskosten, der Baukostenzuschusses an den OOWV sowie die Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB) abgezogen werden. Bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages sind die Erschließungskosten, der Baukostenzuschusses und die Kostenerstattungsbeträge als Einmalzahlung fällig und betragen 100,43 Euro pro Quadratmeter für die Einfamilienhausgrundstücke und 115,24 Euro pro Quadratmeter für die Doppelhaushälftengrundstücke.

Das jährliche Nutzungsentgelt für die privaten Verkehrsflächen beträgt 3,90 Euro pro Quadratmeter. Zusätzlich ist für die privaten Verkehrsflächen eine Einmalzahlung des Baukostenzuschusses in Höhe von 21 Euro pro Quadratmeter zu leisten.

Der Erbbauzins sowie das jährliche Nutzungsentgelt werden an den Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich“ (vgl. Statistisches Bundesamt, 2023)¹, gebunden. Die erste Anpassung des Erbbauzinses beziehungsweise des jährlichen Nutzungsentgelts kann frühestens nach Ablauf von zehn Jahren vorgenommen werden. Verändert sich der Index gegenüber dem Stande für den Monat Juli des jeweiligen Jahres der Bestellung des Erbbaurechts um mehr als zehn Prozent nach oben oder nach unten, erhöht beziehungsweise verringern sich der Erbbauzins sowie das jährliche Nutzungsentgelt im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index verändert.

Option 2: Grundstückskauf (Kaufpreis)

Der Kaufpreis für die Einfamilienhausgrundstücke beträgt 295 Euro pro Quadratmeter und 345 Euro pro Quadratmeter für die Doppelhaushälftengrundstücke. Die Erschließungskosten, der Baukostenzuschusses an den OOWV sowie die Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB) sind im Kaufpreis enthalten.

Der Kaufpreis für die privaten Verkehrsflächen der Einfamilienhausgrundstücke beträgt einschließlich des Baukostenzuschusses an den OOWV 177 Euro pro Quadratmeter.

Reduzierungen des Erbbauzinses beziehungsweise Kaufpreises

Die Grundstückswerte der privaten Verkehrsflächen können nicht reduziert werden.

¹ Statistisches Bundesamt (2023): Bruttoverdienste und Arbeitszeiten, Ergebnisse für April 2023 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-Branche-Berufe/Tabellen/vierteljaehrliche-verdienste.html> [abgerufen am 15.03.2023]



In folgenden Fällen ist eine Reduzierung des Grundstückswertes der Wohnbaugrundstücke möglich:

1. Für Haushalte mit minderjährigen Kindern beträgt die Reduzierung acht Prozent je Kind. Maximal wird der Grundstückswert um 24 Prozent reduziert.
2. Für Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWoFG) einhalten, wird der Grundstückswert pauschal um 24 Prozent gemindert.

Nähere Informationen zu den reduzierten Kaufpreisen beziehungsweise Erbbauzinsen entnehmen Sie bitte der Anlage.

Bebauungsvorgaben

Die Bebauung der Grundstücke erfolgt in Anlehnung an den städtebaulichen Leitplan mit Einfamilien- und Doppelhäusern (www.oldenburg.de/am-bahndamm).

Der Bebauungsplan S-745 B enthält gestalterische Festsetzungen für Fassaden/Außenwände, Dächer, Grundstückseinfriedungen, die Herrichtung und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Anlagen zum Sammeln von Müll.

Die weiteren Einzelheiten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan S-745 B (www.oldenburg.de/bebauungsplaene-ansehen).

Bebauungsfrist

Das Grundstück ist innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Vertrages fertig zu bebauen. Außerdem wird vertraglich geregelt, dass das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit von den Erbbauberechtigten beziehungsweise der Käuferpartei selbst zu beziehen und ab Bezug für mindestens fünf Jahre, beziehungsweise bei Inanspruchnahme einer Erbbauzins-/Kaufpreisreduzierung für mindestens zehn Jahre selbst zu bewohnen ist.

Vorkaufsrecht

Für alle unmittelbar verkauften oder im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke vereinbart die Stadt ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall im Grundbuch beziehungsweise Erbbaugrundbuch.

Bewerbung

Den ausgefüllten und unterschriebenen Bewerbungsbogen einschließlich der im Bogen genannten erforderlichen Unterlagen können Sie eingescannt per E-Mail, per Fax, per Post oder persönlich bis zum **20. September 2024, 12 Uhr**, einreichen:

Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c
26121 Oldenburg
wohnbau@stadt-oldenburg.de
Fax: 0441 235-3130

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbögen einschließlich der im Bogen genannten erforderlichen Unterlagen berücksichtigt werden können. Abgaben nach Ende der Bewerbungsfrist können nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Einmalzahlung bei Bestellung des Erbbaurechts beziehungsweise der Kaufpreis werden unverzüglich nach Abschluss des Vertrages fällig und sind nicht von rechtsverbindlichen Baurechten (Baugenehmigung) abhängig. Nach der Auswahlentscheidung der Stadt wird der Vertrag kurzfristig abgeschlossen.



Ein Anspruch auf Vergabe im Erbbaurecht beziehungsweise Verkauf des Grundstücks besteht nicht. Das Bewerbungsverfahren kann jederzeit ohne Angabe von Gründen beendet werden. Eine Erstattung der den Bewerberinnen und Bewerbern entstehenden Kosten ist ausgeschlossen.

Weitere Informationen erhalten Sie im:

Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c
bei Nadine Coquille, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-2260,
Sandra Manegold, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-3030 und
Alexandra Olling, Zimmer 1.06, Telefon: 0441 235-3066
wohnbau@stadt-oldenburg.de
oder unter:
www.oldenburg.de/am-bahndamm

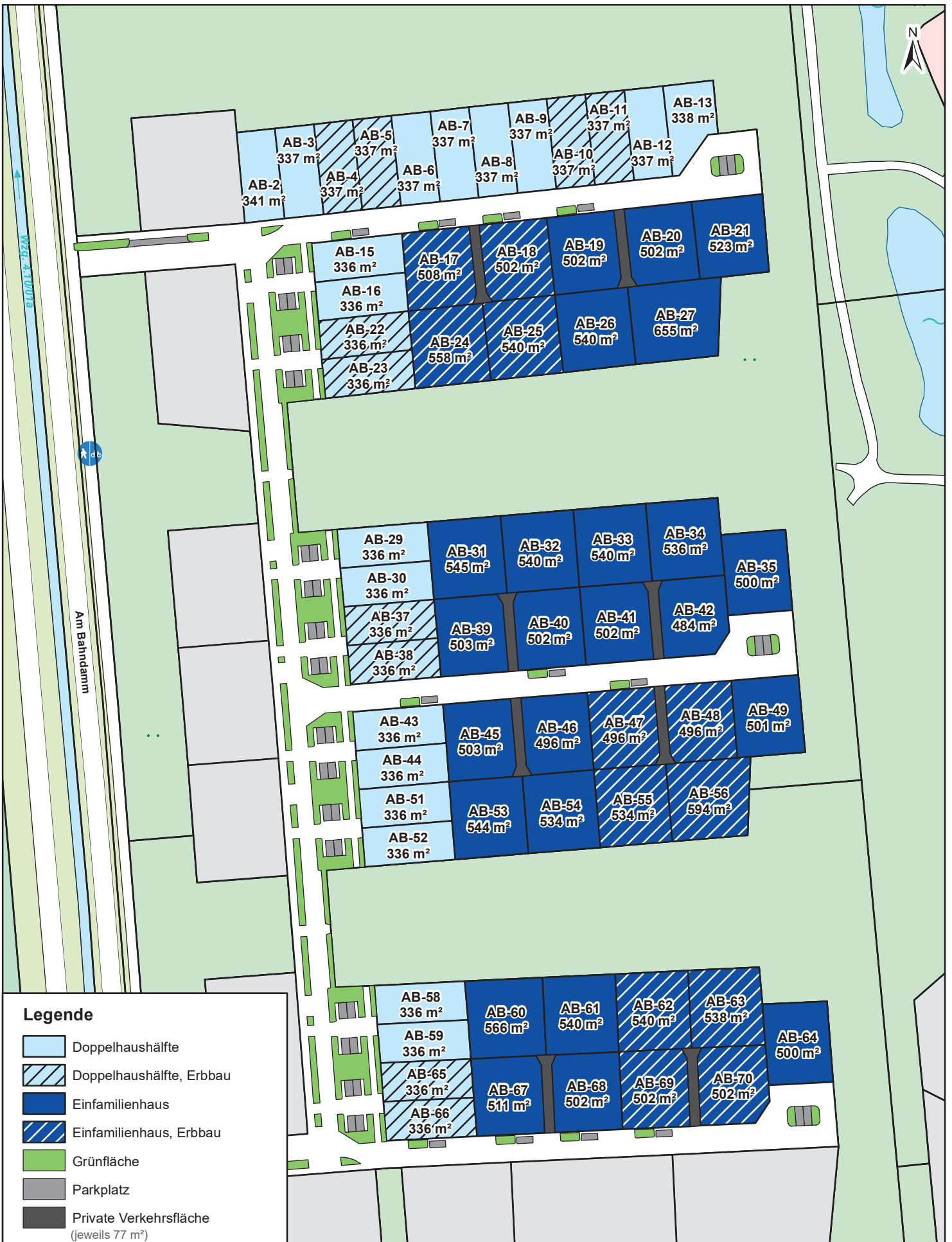
Den Bebauungsplan mit Satzungstext und Begründung sowie den städtebaulichen Leitplan finden Sie online:

- Bebauungsplan S-745 B: www.oldenburg.de/bebauungsplaene-ansehen
- Städtebaulicher Leitplan: www.oldenburg.de/am-bahndamm

Darüber hinaus können diese Pläne beim Fachdienst Liegenschaften eingesehen werden.

Anlagen: Lageplan, Reduzierte Kaufpreise und Erbbauzinsen, Vergaberichtlinie

Siehe nächste Seiten.



Kartengrundlage Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



Maßstab 1:1.500



Grundstücke "Am Bahndamm"

Erstellungsdatum: 17.06.2024



Anlage zum Lageplan

Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser

- AB-17: ausschließlich Erbbau
- AB-18: ausschließlich Erbbau
- AB-19: Kauf oder Erbbau
- AB-20: Kauf oder Erbbau
- AB-21: Kauf oder Erbbau
- AB-24: ausschließlich Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-25: ausschließlich Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-26: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-27: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-31: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-32: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-33: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung ((38,5 Quadratmeter)
- AB-34: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-35: Kauf oder Erbbau
- AB-39: Kauf oder Erbbau
- AB-40: Kauf oder Erbbau
- AB-41: Kauf oder Erbbau
- AB-42: Kauf oder Erbbau
- AB-45: Kauf oder Erbbau
- AB-46: Kauf oder Erbbau
- AB-47: ausschließlich Erbbau
- AB-48: ausschließlich Erbbau
- AB-49: Kauf oder Erbbau
- AB-53: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-54: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-55: ausschließlich Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-56: ausschließlich Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-60: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-61: Kauf oder Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-62: ausschließlich Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-63: ausschließlich Erbbau; private Zuwegung (38,5 Quadratmeter)
- AB-64: Kauf oder Erbbau
- AB-67: Kauf oder Erbbau
- AB-68: Kauf oder Erbbau
- AB-69: ausschließlich Erbbau
- AB-70: ausschließlich Erbbau

Grundstücke für Doppelhaushälften

- AB-2: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-3: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-4: ausschließlich Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-5: ausschließlich Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-6: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-7: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-8: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-9: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen

- AB-10: ausschließlich Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-11: ausschließlich Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-12: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-13: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-15: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-16: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-22: ausschließlich Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-23: ausschließlich Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-29: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-30: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-37: ausschließlich Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-38: ausschließlich Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-43: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-44: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-51: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-52: Kauf oder Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-58: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-59: Kauf oder Erbbau; nur Einzelbewerbungen
- AB-65: ausschließlich Erbbau; nur Doppelbewerbungen
- AB-66: ausschließlich Erbbau; nur Doppelbewerbungen

Reduzierte Kaufpreise und Erbbauzinsen Am Bahndamm (S-745 B)

Eine Reduzierung erfolgt immer auf den Grundstückswert. Der Grundstückswert wird durch Abzug der Erschließungskosten, des Baukostenzuschusses an den OOWV sowie der Kostenerstattungsbeträge vom Kaufpreis ermittelt. Auf Grundlage der so ermittelten Grundstückswerte ergeben sich nachfolgende Werte pro Quadratmeter.

Einfamilienhäuser

Erschließungskosten: 57,43 Euro pro Quadratmeter, Kostenerstattungsbeträge: 22 Euro pro Quadratmeter, Baukostenzuschuss OOWV: 21 Euro pro Quadratmeter

	G-Wert*	Rabatt	Kaufpreis	Kaufpreis mit Rabatt
1 Kind (8 %)	194,57 Euro	15,57 Euro	295,00 Euro	279,43 Euro
2 Kinder (16 %)	194,57 Euro	31,13 Euro	295,00 Euro	263,87 Euro
3 Kinder und B-Schein* (24 %)	194,57 Euro	46,70 Euro	295,00 Euro	248,30 Euro

Doppelhäuser

Erschließungskosten: 72,24 Euro pro Quadratmeter, Kostenerstattungsbeträge: 22 Euro pro Quadratmeter, Baukostenzuschuss OOWV: 21 Euro pro Quadratmeter

	G-Wert*	Rabatt	Kaufpreis	Kaufpreis mit Rabatt
1 Kind (8 %)	229,76 Euro	18,38 Euro	345,00 Euro	326,62 Euro
2 Kinder (16 %)	229,76 Euro	36,76 Euro	345,00 Euro	308,24 Euro
3 Kinder und B-Schein* (24 %)	229,76 Euro	55,14 Euro	345,00 Euro	289,86 Euro

Einfamilienhäuser Erbbaurecht (im Lageplan schraffiert)

Erschließungskosten: 57,43 Euro pro Quadratmeter, Kostenerstattungsbeträge: 22 Euro pro Quadratmeter, Baukostenzuschuss OOWV: 21 Euro pro Quadratmeter

	G-Wert*	Rabatt	reduzierter G-Wert*	Kaufpreis	reduzierter Erbbauzins
1 Kind (8 %)	194,57 Euro	15,57 Euro	179,00 Euro	295,00 Euro	4,48 Euro
2 Kinder (16 %)	194,57 Euro	31,13 Euro	163,44 Euro	295,00 Euro	4,09 Euro
3 Kinder und B-Schein* (24 %)	194,57 Euro	46,70 Euro	147,87 Euro	295,00 Euro	3,70 Euro

Doppelhäuser Erbbaurecht (im Lageplan schraffiert)

Erschließungskosten: 72,24 Euro pro Quadratmeter, Kostenerstattungsbeträge: 22 Euro pro Quadratmeter, Baukostenzuschuss OOWV: 21 Euro pro Quadratmeter

	G-Wert*	Rabatt	reduzierter G-Wert*	Kaufpreis	reduzierter Erbbauzins
1 Kind (8 %)	229,76 Euro	18,38 Euro	211,38 Euro	345,00 Euro	5,28 Euro
2 Kinder (16 %)	229,76 Euro	36,76 Euro	193,00 Euro	345,00 Euro	4,82 Euro
3 Kinder und B-Schein* (24 %)	229,76 Euro	55,14 Euro	174,62 Euro	345,00 Euro	4,37 Euro

* B-Schein = Wohnberechtigungsschein, G-Wert = Grundstückswert



Richtlinie Nummer 2 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug

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 (sogenanntes 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 Eigentumbildung für breite Bevölkerungsschichten angestrebt.

1. Geltungsbereich

- 1.1 Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von städtischen Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften), die von den Erwerberinnen beziehungsweise Erwerbern mindestens 5 Jahre, bei Inanspruchnahme einer Erbbauzins-/Kaufpreisreduzierung mindestens 10 Jahre, selbst bewohnt werden müssen.

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.

- 1.2 Ausnahme
Von der Möglichkeit des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstücks sind Bewerberinnen und 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 die zu Nummer 3 ermittelte Punktzahl eine Vergabe zulässt und ein besonders begründeter Härtefall vorliegt. Ein solcher Härtefall liegt zum Beispiel dann vor, wenn durch neu eingetretene Krankheit oder Behinderung das bisherige Objekt nicht mehr bewohnt werden kann und ein funktionsgerechter Umbau nicht möglich ist.

2. Verfahren

- 2.1 Für zukünftig noch gesondert festzulegende Wohnbauquartiere, gegebenenfalls Teilbereiche eines Bebauungsplanes, wird jeweils ein eigenständiges Vergabeverfahren durchgeführt.
- 2.2 Mindestens ein Drittel der zu vergebenden Grundstücke wird im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Die übrigen zwei Drittel werden wahlweise im Verkauf oder im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Die Aufteilung der Grundstücke wird im Vorfeld der Vermarktung festgelegt.



- 2.3 Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens wird in den Medien (unter anderem Pressemitteilung, Internetauftritt der Stadt) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der städtischen Homepage näher beschrieben (Exposé).

Den Interessierten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit (mindestens drei Wochen) mit einem Bewerbungsbogen um ein Wohnbaugrundstück zu bewerben.

- 2.4 Um eine Durchmischung des Wohnquartieres zu gewährleisten (Förderung von Familien, Standortsicherung von Arbeitskräften, Vermeidung von Abwanderungen in die Umlandgemeinden), werden für Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 7 Bewerbergruppen gebildet.

Eine Berücksichtigung bei der Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel entsprechend der festgelegten Anteilsgrößen. Bei weniger als 10 Grundstücken kann hiervon abgewichen werden. Die konkrete Verteilung wird durch Ratsbeschluss festgelegt.

Gruppe 1	Haushalte mit einem Kind bis 18 Jahre (Nummer 3 C)*	Anteil Grundstücke: 20 %
Gruppe 2	Haushalte mit zwei Kindern bis 18 Jahre (Nummer 3 C)*	Anteil Grundstücke: 20 %
Gruppe 3	Haushalte mit drei oder mehr Kindern bis 18 Jahre (Nummer 3 C)*	Anteil Grundstücke: 20 %
Gruppe 4	Haushalte in denen Menschen mit Behinderungen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen leben (Nummer 3 D)	Anteil Grundstücke: 10 %
Gruppe 5	Haushalte außerhalb von Oldenburg mit Arbeitsplatz in Oldenburg (Nummer 3 B)	Anteil Grundstücke: 10 %
Gruppe 6	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Nummer 4)	Anteil Grundstücke: 10 %
Gruppe 7	Alle übrigen Haushalte, die nicht den Gruppen 1 bis 6 zugeordnet werden können	Anteil Grundstücke: 10 %

* Für die Zuordnung von Kindern wird als Stichtag das Ende der Bewerbungsfrist gesetzt.

Als Haushalte gelten in der Regel Ehepaare, Lebenspartnerschaften, Lebensgemeinschaften und deren Familienangehörige. Einzelpersonen mit oder ohne Kind/-er gelten auch als ein Haushalt. In der Bewerbung sind alle zukünftigen Haushaltsmitglieder anzugeben, die bei einer Grundstücksvergabe in das zu errichtende Wohngebäude einziehen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet werden.

Die Bewerbung für ein freistehendes Einfamilienhaus ist in nur einer der Bewerbergruppen 1 bis 7 möglich. Zudem ist pro Haushalt jeweils nur eine Bewerbung für ein freistehendes Einfamilienhaus- und für ein Doppelhausgrundstück zulässig.

Die Zugriffsreihenfolge der Gruppen 1 bis 7 auf die Grundstücke wird per Losverfahren unter notarieller Aufsicht entschieden.





Im Falle einer Nachbesetzung (zum Beispiel Rückzug von Bewerbungen) wird im Nachzugsverfahren aus der gleichen Gruppe besetzt, auch wenn in einer anderen Gruppe Bewerbungen mit einer höheren Punktebewertung vorliegen sollten. Sollte die Vergabe von Grundstücken nach Beendigung des Bewerbungsverfahrens in den Gruppen 4 bis 7 nicht gelingen, so wird das betreffende Grundstück den Gruppen 1 bis 3 zugeordnet, wobei die Gruppe mit den meisten Bewerbungen den Vorrang hat.

Bei der Bewerbung für ein Grundstück mit Doppelhausbebauung finden die Bewerbergruppen 1 bis 7 keine Berücksichtigung. Die Vergabe erfolgt getrennt nach Einzelbewerbungen (Gruppe 8) und Doppelbewerbungen (Gruppe 9). Die Aufteilung der Grundstücke auf die Gruppen 8 und 9 wird im Vorfeld festgelegt.

Bewerben sich zwei Haushalte gemeinsam, so werden die Punkte der beiden Haushalte aufsummiert. Die Zuteilung beziehungsweise die spätere Vergabe an nur einen dieser Haushalte ist in dem Fall einer gemeinsamen Bewerbung ausgeschlossen.

Sollte die Vergabe der Grundstücke nach Beendigung des Bewerbungsverfahrens in den Gruppen 8 oder 9 nicht gelingen, so wird das betreffende Grundstück der jeweils anderen Gruppe zugeordnet.

Die Vergabe von Grundstücken mit zusammenhängender Doppelhausbebauung an nur einen Einzelbewerber ist nicht möglich.

- 2.5 Für jedes Wohnbauquartier werden einzelne Bewerberlisten, unterteilt nach Gruppen, erstellt. Die Reihenfolge innerhalb dieser Listen richtet sich nach der individuell erreichten Gesamtpunktzahl im Rahmen des Punktesystems, das im Folgenden zu Nummer 3 näher festgelegt ist.

Soweit sich innerhalb der Liste

- Haushalte mit der gleichen Punktzahl ergeben und
- nicht genügend Grundstücke für diese Haushalte zur Verfügung stehen,

wird innerhalb dieser Haushalte, unter notarieller Aufsicht, per Los über die Grundstücksvergabe entschieden. Das Ergebnis wird den Haushalten nach der Auslosung schriftlich mitgeteilt.

- 2.6 Die persönlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des letzten Tages der veröffentlichten Bewerbungsfrist sind maßgebend für die Ermittlung der Punktzahl.

3. Punkte für die verschiedenen Kriterien

A. Wohneigentum

In Oldenburg gemeldete Haushalte, die kein Wohneigentum in Oldenburg haben. Zum Wohneigentum zählen auch Grundstücke, für die Baurechte bestehen und Miteigentumsanteile größer gleich 50 Prozent an Wohnungen oder Grundstücken.

5 Punkte



B. Wohnverhältnisse

Haushalte mit aktuellem Hauptwohnsitz in Oldenburg

- seit mehr als vier Jahren 4 Punkte
- bis zu vier Jahren 2 Punkte

Auswärtig gemeldete Haushalte mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen oder sonstigen nachweislich dauerhaften Arbeitsplätzen in Oldenburg (zum Beispiel Beamte, Selbstständige) seit

- mehr als vier Jahren 4 Punkte
- bis zu vier Jahren 2 Punkte

Bei Selbstständigkeit ist ein entsprechender Nachweis über die Ausübung der Erwerbstätigkeit, zum Beispiel durch Gewerbeschein, Steuererklärung oder vergleichbare Unterlagen, vorzulegen.

C. Kinder

- Kinder bis Vollendung des 10. Lebensjahres
(ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat werden ebenfalls berücksichtigt) je Kind 6 Punkte
- Kinder im Alter von 10 Jahren bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres je Kind 4 Punkte
- Kinder im Alter von 16 Jahren bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres je Kind 1 Punkt
- Pflegebedürftige Kinder, die mindestens über eine Einstufung in den Pflegegrad 2 im Sinne des Sozialgesetzbuches Elftes Buch (SGB XI) verfügen, zusätzlich je Kind 3 Punkte

Eine Berücksichtigung als Kind im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses zukünftig mit Hauptwohnsitz im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen oder das Kindergeld im Unterhalt berücksichtigt wird. Sofern das Kind aktuell nicht mit Hauptwohnsitz im Haushalt gemeldet ist, ist ein Nachweis über den Bezug des Kindergeldes bzw. die Anrechnung von Unterhalt erforderlich.

Die maximale Punktzahl nach Buchstabe C beträgt 20 Punkte, darüber hinaus gehende Punkte bleiben unberücksichtigt.

D. Menschen mit Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Menschen mit Behinderungen, die langfristig körperliche, seelische oder geistige Beeinträchtigungen haben. Diese müssen einen Grad der Behinderung ab 70 Prozent und einen amtlichen Vermerk „G“, „aG“ oder „H“ nachweisen und im gemeinsamen Haushalt leben.

je Person 5 Punkte



4. Grundstücke für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Für Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz (NWoFG) einhalten, werden Wohnbaugrundstücke reserviert. Dies gilt nicht, soweit in einem Quartier weniger als 10 freistehende Einfamilienhäuser und/oder Doppelhaushälften geplant sind (siehe Nummer 2.4, 2. Absatz).

Diese Haushalte werden wie alle anderen Interessenten entsprechend des unter Nummer 2 beschriebenen Verfahrens berücksichtigt.

5. Bauverpflichtung und Selbstbezug

Mit dem Abschluss des Vertrages verpflichten sich die Erwerberinnen beziehungsweise Erwerber, 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 bis zu einem Jahr verlängert werden. In besonderen Härtefällen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Außerdem verpflichten sich die Erwerberinnen beziehungsweise Erwerber, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit mindestens 5 zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Abweichend davon beträgt die Frist 10 Jahre, sofern eine Erbbauzins-/Kaufpreisreduzierung in Anspruch genommen wurde. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung grundbuchamtlich abgesichert. Eine Vermietung insgesamt beziehungsweise ein Verkauf, auch nur einzelner Gebäudeteile, sind während dieses Zeitraumes untersagt. Eine Vermietung an weniger Personen als Haushaltsmitglieder angemeldet sind, ist zulässig.

6. 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.

7. Kaufpreisminderungen

Kaufpreisminderungen werden gewährt:

- für Haushalte mit Kindern wird der Grundstückswert um 8 Prozent pro Kind gemindert, maximal für drei Kinder, oder
- für Haushalte mit einem Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 NWoFG wird der Grundstückswert pauschal um 24 Prozent gemindert.

8. Erbbauzins

Der Berechnung des Erbbauzinses wird der Grundstückswert zugrunde gelegt (siehe Nummer 6). Der Ablösebetrag für die Erschließung ist bei Abschluss des





Erbaurechtsvertrages in einer Summe fällig. Dies gilt nicht bei Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, hier wird der Erbbauzins auf den vollen Grundstückswert berechnet.

Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswerts, der Ausgangspunkt für die Erbbauzinsberechnung ist, bleibt der vom Gutachterausschuss festgestellte Verkehrswert.

Der Erbbauzins wird in Höhe des marktüblichen Erbbauzinssatzes erhoben und beträgt 2,5 Prozent jährlich.

In Bezug auf den Preisnachlass für Haushalte mit Kindern und Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 NWoFG einhalten, wird bei der Überlassung der Grundstücke im Erbaurecht entsprechend der unter 7. aufgeführten Kaufpreisminderungen der Erbbauzins vom so reduzierten Grundstückswert berechnet.

Der Erbbauzins wird an den Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Quartale, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt gebunden. Wenn sich der Index gegenüber dem Stande für den Monat Juli des jeweiligen Jahres der Bestellung des Erbaurechtes um mehr als 10 Prozent nach oben oder nach unten verändert, erhöht beziehungsweise verringert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen verändert. Die Anpassung des Erbbauzinses tritt mit Wirkung zum 01. Januar des Jahres ein, das dem Jahr nachfolgt, in dem die maßgebende Änderung des Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste erfolgt ist

Unabhängig von der Entwicklung dieses Indexes kann die erste Anpassung des Erbbauzinses erst nach Ablauf von 10 Jahren vorgenommen werden. Wenn sich der Erbbauzins aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel angepasst hat, erfolgt jeweils eine erneute Anpassung frühestens nach Ablauf von 3 Jahren, wenn sich der Bruttomonatsindex im Juli eines Jahres gegenüber dem Stand des letzten Anpassungstichtages erneut um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert. Der neue Erbbauzins ist jeweils vom Beginn des auf den Anpassungstichtag folgenden Kalenderjahres zu zahlen.

Soweit der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Quartale, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (oder einer entsprechenden Nachfolgeorganisation) durch einen entsprechenden Index mit neuem Bezugsjahr oder durch einen anderen, gleichartigen Index ersetzt werden sollte, gilt dieser Index als für die weitere Berechnung der Anpassung des Erbbauzinses als vereinbart.

9. Vertragsstrafe und Nachschussverpflichtung bei unrichtigen Angaben

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

Darüber hinaus wird eine Nachschussverpflichtung in Höhe des gewährten Nachlasses gemäß Nummer 7 fällig.



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

Die Nachschussverpflichtung wird vertraglich gesichert.

10. Vorkaufsrecht

Für alle unmittelbar verkauften oder im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke wird ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall vereinbart.

11. Ankaufsrecht

Beim Erbbaurecht wird den Endnutzerinnen und Endnutzern nach einer Laufzeit von 20 Jahren ein Ankaufsrecht für das Grundstück eingeräumt.

12. Rechtsanspruch

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

13. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Oldenburg hat diese Richtlinie am 17.06.2024 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.