

Vergaberichtlinie für gemeindliche Flächen für Wohnraumförderung im Baugebiet Stapelriede (Bereich WA-2 im Bebauungsplan Nr. 94)

Für die Veräußerung der gemeindlichen Flächen für Wohnraumförderung (Bereich WA-2 im Bebauungsplan 94) wird ein gesondertes Verfahren zur Vergabe durch die Gemeinde Wardenburg festgelegt. Der Rat hat am 17.12.2020 und 03.06.2021 (sowie den Ergänzungen am 16.12.2021) folgende Verfahrens- und Vergaberichtlinien beschlossen.

1. Verkauf von gemeindlichen Flächen für Wohnraumförderung

Die Gemeinde Wardenburg verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhang der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Neben dem privaten Wohnungsbau soll auch der soziale Mietwohnungsbau und die nachhaltige Wohnraumentwicklung (Belange Klimaschutz, Umweltschutz) unterstützt werden.

2. Voraussetzungen der Vergaben

Bewerben können sich Investoren, die allgemeinen Mietwohnraum oder Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen im Baugebiet Stapelriede schaffen möchten, die mit Mitteln der Wohnraumförderung in Niedersachsen gefördert werden können (Allgemeine Mietwohnraumförderung bzw. Förderung von Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen, einschl. des generationenübergreifenden Wohnens für ältere Menschen mit Behinderung, hilfs- und pflegebedürftiger Personen).

Die Investoren müssen die Allgemeinen Bewilligungsvoraussetzungen nach Ziffer 6 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB-) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen.

Investoren können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften (siehe Wohnraumförderbestimmungen, Nr. 12 der WFB).

Die Bewerbung für mehrere Grundstücke im WA-2-Bereich ist zulässig.

3. Vergabe

1. Es wird ein Interessenbekundungsverfahren ausgeschrieben und mit Angabe eines festgelegten Bewerbungszeitraumes bekanntgegeben im
 - Internet unter <https://www.wardenburg.de/aktuelles/amtliche-nachrichten/>,
 - als Hinweisbekanntmachung in der Nordwest-Zeitung -Hauptausgabe-
 - und im Aushang beim Rathaus der Gemeinde Wardenburg

2. Interessenten für die Flächen für Wohnraumförderung im Baugebiet Stapelriede bewerben sich innerhalb des vorgenannten Zeitraumes unter Vorlage eines Konzeptes zum geplanten Vorhaben für die Wohnraumförderung. Vorzulegen sind
 - Vorstellung des Investors mit Referenzliste,
 - Beschreibung des Vorhabens (z. B. durch Vorlage von Plänen, Ansichten, Baubeschreibungen)
 - Angabe, auf welches oder welche Grundstücke im WA-2-Gebiet sich die Bewerbung bezieht (mit Nennung von Prioritäten)
 - Darstellung der Förderfähigkeit des Vorhabens nach der Richtlinie zur sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen -Wohnraumförderbestimmungen - (Angaben der Förderfähigkeit des Vorhabens werden von der Gemeinde Wardenburg in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg geprüft) – siehe hierzu auch 3.7 -.
 - Darstellung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

Die Unterlagen sind innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist bei der Gemeinde Wardenburg, Friedrichstraße 16, 26203 Wardenburg, abzugeben. Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Gemeinde Wardenburg auf der Bewerbung ausschlaggebend. Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Vergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl (Höchstzahl) nach dem Punktesystem in eine Reihenfolge geordnet.
4. Das Auswahlverfahren erfolgt in zwei Stufen: Die Investoren, deren Unterlagen vollständig entsprechend Punkt 3.2 sind und die nach der Auswertung aufgrund ihrer erreichten Punktzahl unter den ersten **5 Rangplätzen** (-ggfs. auch mit Punktgleichheit) sind, werden zur Vorstellung ihres Konzeptes in eine öffentliche Sitzung des Ausschusses für Jugend und Soziales eingeladen. Spätestens zu dieser Vorstellung ist der Gemeinde ein Bonitätsnachweis (Selbstauskunft creditreform) vorzulegen, um die finanzielle Leistungsfähigkeit des Investors zur Umsetzung eines Projektes im Sinne dieser Richtlinie prüfen zu können.
5. In der zweiten Stufe des Auswahlverfahrens zur Vergabe der Grundstücke an die Bewerber, die in die Auswahl gemäß 3.4 gekommen sind, ist die Höchstpunktzahl nicht ausschlaggebend. Die Vergabe erfolgt
 - 5.1. auf Basis des vorgelegten verbindlichen Konzeptes,
 - 5.2. nach der Leistungsfähigkeit des Investors (siehe auch Wohnraumförderbestimmungen, Nr. 6.2)**Der Rat entscheidet über die Vergabe und die Zuordnung der Grundstücke für die Wohnraumförderung. Dabei können die Grundstücke an unterschiedliche Bewerber vergeben werden.**
6. Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.
7. Die Bewerber verpflichten sich in einem Kaufvertrag, das Vorhaben entsprechend ihrem Konzept zu verwirklichen. Im Rahmen des Kaufvertrages ist der Bewilligungsbescheid für die Wohnraumförderung vorzulegen. Soweit eine Förderung nicht in Anspruch genommen

werden soll, ist eine Verpflichtung zur Einhaltung der Belegungsbindungen und Mietbindungen gemäß § 9 NWoFG in Verbindung mit der jeweils gültigen Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen WFB, Nr. 20 -Belegungsbindungen-, Nr. 21 -Mietbindung- und Nr. 22 -Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen-) im Kaufvertrag aufzunehmen.

Für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag ist ein Aufschlag in Höhe von 100 v. H. auf den Kaufpreis an die Gemeinde Wardenburg nachzuzahlen.

Hinweis: Ein Nachweis der tatsächlichen Beanspruchung der Förderung ist nach dieser Richtlinie nicht Vorgabe, in diesen Fällen erfolgt jedoch eine Verpflichtung zur Bindung.

8. Das Bauvorhaben ist entsprechend dem vorgelegten Konzept – welches Bestandteil eines Kaufvertrages wird – innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der Baustraße fertigzustellen. Die Verpflichtung ist grundbuchlich zu sichern. Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Rückauflassung auf die Gemeinde Wardenburg zu den gleichen Bedingungen und ohne Kosten für sie zu vereinbaren. Außerdem ist eine Vertragsstrafe zu leisten – siehe unter 3.7.

4. Punktesystem für die Vergabe Flächen für Wohnraumförderung im Baugebiet Stapelriede

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Erfahrungen/Kompetenz des Bewerbers	
1.1	Der Investor hat Erfahrungen mit Wohnraumförderungsprojekten - je Objekt lt. Referenzliste je Berücksichtigende Höchstpunktzahl max. 4 Objekte/4 Punkte	1 Punkt max. 4 Punkte
1.2	Bei dem Investor handelt es sich um eine Genossenschaft	2 Punkte
1.3	Der Investor hat in den letzten 5 Jahren eine Zuwendung aus Mitteln der Mietwohnraumförderung in Niedersachsen erhalten (Kopie des Zuwendungsbescheides ist vorzulegen)	2 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2	Wohnraumförderung in Niedersachsen im Konzept berücksichtigt:	
2.1	Anzahl der sozialen Mietwohnungen pro Gebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen auf Grundlage des NWoFG gefördert werden können Mindestens 2 Wohnungen vorgesehen 3 oder mehr Wohnungen vorgesehen	3 Punkte Je zusätzlicher Wohnung 3 Punkte
2.2	Es wird rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen gemäß 15.2 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB -) in der jeweils gültigen Fassung vorgesehen	Pro Wohneinheit 3 Punkte
2.3	Es wird im Gebäude ein Fahrstuhl vorgesehen	2 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
3.	Maßnahmen zur Strom- und Wärmeeffizienz im Konzept berücksichtigt:	

3.1	Blockheizkraftwerk ist vorgesehen	2 Punkte
3.2	Photovoltaikanlage ist vorgesehen	2 Punkte
3.3	Anlage zur Strom- und Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) auf Basis von fester Biomasse, Biogas oder Erdwärme ist vorgesehen	2 Punkte
3.4	Es handelt sich bei dem/den Gebäude(n) um - KfW Effizienzhaus 55 - KfW-Effizienzhaus 40 - KfW-Effizienzhaus 40 plus	2 Punkte 3 Punkte 4 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
4.	Maßnahmen zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung im Konzept berücksichtigt	
4.1	Parkflächen mit E-Ladestation vorgesehen	2 Punkte
4.2	Gründach vorgesehen, z. B. auf Carport, Gerätehaus oder Haupthaus (zur Wärmedämmung und Speicherung von Regenwasser und zum Schutz von Insekten) - mindestens auf 50 m ² Dachflächen - mindestens auf 100 m ² Dachflächen	2 Punkte 3 Punkte
4.3	Es wird eine Regenwassernutzung mit mindestens 1.000 l pro Wohneinheit vorgesehen Die Leistungsfähigkeit der Regenwassernutzung ist im Rahmen des Konzeptes darzustellen (siehe unter 3.2)	1 Punkt