Vergaberichtlinie für gemeindliche Wohnbaugrundstücke für das Baugebiet Stapelriede -Wohngrundstücksvergaberichtlinie-

Für die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken mit Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern in den im Bebauungsplan 94 ausgewiesenen WA-1-Bereichen durch die Gemeinde Wardenburg hat der Rat in seiner Sitzung am 17.12.2020/16.09.2021 Verfahrens- und Vergaberichtlinien beschlossen. Da im ersten Vergabeverfahren nicht alle Baugrundstücke vergeben worden sind, hat der Rat am 14.03.2024 die Vergabe der übrig gebliebenen Baugrundstücke in einem zweiten Vergabeverfahren zu den nachstehenden angepassten Verfahrens- und Vergaberichtlinien beschlossen.

Grundstücke, die für eine Mehrfamilienhausbebauung -Mietwohnungen- vorgesehen sind (= WA-2-Gebiet), werden in einem gesonderten Verfahren vergeben.

1. Verkauf von Wohnbaugrundstücken

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). Der private Wohnungsbau soll gefördert werden. Ziel soll es sein, einheimischen und auswärtigen Grundstücksinteressenten das Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu ermöglichen. Dadurch soll auch die Zahl der Auspendler/-innen reduziert werden. Damit wird zugleich zum Klimaschutz beigetragen.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Wardenburg wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden.

Die Gemeinde Wardenburg behält sich das Recht vor, einzelne Grundstücke für besondere gemeindliche Zwecke vom Vergabeverfahren auszusondern (insbesondere die Gemeinbedarfsfläche, Wohngrundstücke für Tauschzwecke und die Grundstücke im WA-2-Gebiet).

2. Voraussetzungen der Vergaben

2.1. Voraussetzung für die Berücksichtigung von Bewerbungen ist es, dass mit der Bewerbung ein **Nachweis über die gesicherte Finanzierung** (Bestätigung einer Bank oder Sparkasse) vorgelegt wird. Fehlt der Nachweis, so wird die Bewerbung nicht berücksichtigt.

2.2. Jede(r) Bauwillige, der/die das 18. Lebensjahr vollendet hat, kann sich um einen gemeindlichen Bauplatz bewerben.

2.3. Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, eheähnliche Gemeinschaften, lebenspartnerschaftsähnliche Gemeinschaften zählen als eine/n Bewerber/in. Als Bewerber/in wird die Person gewertet, die die höhere Punktzahl erreicht.
Pro Haushalt ist nur **eine** Bewerbung auf einen Bauplatz zulässig.

2.4. Die Veräußerung erfolgt ausschließlich zur Eigennutzung durch den/die Erwerber/in. Bei geplanten Wohngebäuden mit zwei Wohnungen, ist antragsberechtigt, wer eine der beiden höchstzulässigen Wohneinheiten selbst nutzen möchte.

2.5. Die/Der Bewerber/in bzw. Erwerber/in verpflichten sich, das Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit in dem Wohngebäude dauerhaft (mindestens fünf Jahre nach Erstbezug) **selbst zu beziehen** und das Grundstück in dieser Zeit nicht zu veräußern oder unentgeltlich an einen Dritten zu übertragen bzw. zu verschenken. Sollte ein Verkauf innerhalb der Fünf-Jahres-Frist erforderlich werden, so sind in begründeten Härtefällen Ausnahmen von dieser Verpflichtung nur in Absprache mit der Gemeinde möglich. Bei Nichteinhaltung der Eigennutzung ist die Gemeinde befugt, von dem Kaufvertrag zurückzutreten und die Rückauflassung des Grundstücks/Rückübertragung zu verlangen. Dieses Recht wird durch Vormerkung im Grundbuch gesichert.

2.6. Das Wohngebäude ist innerhalb von **3 Jahren** nach Beurkundung bezugsfertig zu errichten. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung ist die Gemeinde befugt, von dem Kaufvertrag zurückzutreten und die Rückauflassung des Grundstücks/Rückübertragung zu verlangen. Dieses Recht wird durch Vormerkung im Grundbuch gesichert.

2.7. Bei Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen gemäß 2.4 und 2.5 hat der Käufer/die Käuferin

a. bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe **von jeweils 5.000 Euro** an die Gemeinde zu zahlen;
b. bei Nichteinhaltung der Pflicht zum Erstbezug des Wohngebäudes bzw. einer Wohneinheit durch den Käufer/die Käuferin einen Aufschlag in Höhe von **70 v. H. auf den Kaufpreis** an die Gemeinde nachzuzahlen;
c. bei Nichteinhaltung der Fünf-Jahres-Frist für die Eigennutzung einen Aufschlag in Höhe von **40 v. H. auf den Kaufpreis** an die Gemeinde nachzuzahlen;
d. bei Nichteinhaltung der Pflicht, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren nicht zu veräußern, unentgeltlich zu übertragen oder zu verschenken, **100% des Kaufpreises, höchstens jedoch die Kaufpreisdifferenz** an die Gemeinde nachzuzahlen.

2.8. Von der Bewerbung ausgeschlossen werden Bewerber/Bewerberinnen, die nachweislich unrichtige Angaben machen oder die mit der Bewerbung keinen Nachweis über die gesicherte Finanzierung vorgelegt haben (siehe 2.1). Eine erneute Aufnahme in das Bewerbungsverfahren ist nicht mehr möglich.

3. Vergabe Wohnbaugrundstücke

3.1. Der Zeitraum, in welchem Interessenten sich bei der Gemeinde Wardenburg um den Erwerb eines Grundstücks des neuen Baugebiets bewerben können, wird bekannt gemacht im

- Internet unter https://www.wardenburg.de/aktuelles/baugebietstapelriede/fuer-private-bewerberinnen-und-bewerber-eigenheim
- als Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg

3.2. Für das Baugebiet Stapelriede hält die Gemeinde Wardenburg einen Bewerbungsvordruck bereit, der für die Bewerbung um ein Baugrundstück zu verwenden ist.

Der Bewerbungsvordruck wird veröffentlicht auf der Internetseite der Gemeinde Wardenburg unter: https://www.wardenburg.de/aktuelles/baugebiet-stapelriede/fuer-private-bewerberinnen-und-bewerber-eigenheim.

3.3. Interessenten am Ankauf der bezeichneten restlichen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Stapelriede bewerben sich innerhalb des vorgenannten Zeitraumes unter Verwendung des Bewerbungsvordrucks bei der Gemeinde. Der ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsvordruck ist zusammen mit dem Nachweis über die gesicherte Finanzierung (Bestätigung einer Bank oder Sparkasse) innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist bei der Gemeinde Wardenburg, Friedrichstraße, 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.

3.4. Bewerbungen, die nach Ablauf des Bewerbungszeitraumes eingehen oder bei dem der Nachweis nach 2.1 fehlt, können nicht berücksichtigt werden. Bewerbungen, die vor Beginn des festgelegten Bewerbungszeitraumes eingehen werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

3.5. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber/Bewerberinnen werden anhand der erreichten Punktzahl (Höchstzahl) in eine Reihenfolge geordnet.

3.6. Gehen mehr Bewerbungen ein als Grundstücke vorhanden sind, erfolgt die Vergabe nach den Vergabekriterien nach einem Punktesystem. Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerber entscheidet der langjährige Wohnsitz in der Gemeinde. Sollte noch immer Punktgleichheit bestehen, entscheidet das Los.

3.7. Sollten anschließend nicht alle Baugrundstücke vergeben werden können, kann für diese restlichen Grundstücke ein Verkauf für den freien Markt erfolgen. Im Falle eines Verkaufs für den freien Markt ist in Ausnahmefällen auch ein Verkauf an Investoren möglich, für die die unter Ziffer 2.4 und 2.5 aufgeführten Vergabevoraussetzungen entfallen würden. Der Preis pro m² richtet sich in diesen Fällen nach dem jeweiligen Marktwert, der vom Bodenrichtwert hergeleitet werden kann, aber nicht unter dem

Basisverkaufspreis liegen darf. Die Entscheidung über einen Verkauf und über den Kaufpreis pro m² **obliegt dem Rat.**

3.8. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber/Bewerberinnen von der Gemeinde schriftlich (per Brief oder E-Mail) informiert. Auf Grundlage der Bewerbungsbogen und der Rangfolge erfolgt das Zuteilungsverfahren. Dabei erfolgt eine Zuordnung der Baugrundstücke entsprechend der im Bewerbungsbogen angegebenen favorisierten Grundstücke. Soweit mehrere Bewerbungen auf einzelne Bauplätze vorliegen, erfolgt eine Zuteilung nach der Reihenfolge ab Platzziffer 1 absteigend entsprechend der Wünsche der Bewerber. **Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke wurde vom Rat mit Beschluss vom 14.03.2024 auf den Bürgermeister übertragen.**

4. Punktesystem für die Vergabe von Wohngrundstücken im Baugebiet Stapelriede

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten.

Nr.	Kriterien	Punktzahl
4.1.	**Soziale Kriterien:**	
4.1.1	**Familienstand**	
	Alleinstehend	1 Punkt
	Gemeinsam mit Ehepartner/in, Lebenspartner/in, Partner/in in eheähnlicher Gemeinschaft oder lebenspartnerschaftsähnlicher Gemeinschaft) pauschal (**nicht** pro Person*)*	2 Punkte
4.1.2	**Anzahl der im Haushalt der/des Bewerbers/Bewerberin mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder** (Nachweis durch Vorlage Kopie der Meldebescheinigung)	
	1 Kind	2 Punkte
	Leben mehr minderjährige Kinder als 1 Kind im Haushalt der Bewerberin/des Bewerbers pauschal (**nicht** pro Kind) zusätzlich	1 Punkt
4.1.3	**Senioren/Seniorinnen über 60 Jahre (= 60. Lebensjahr vollendet bis zum 30.06.2024)** **je betroffene Person**	Je 4 Punkte
4.1.4	**Schwerbehinderung eines Bewerbers/einer Bewerberin oder eines im Haushalt des Bewerbers/der Bewerberin lebenden Haushaltsangehörigen im Sinne des SGB IX**	
	Ab 50 % GdB je betroffene Person (Vorlage Nachweise zum Grad der Behinderung der betroffenen Personen)	Je 4 Punkte
	Soziale Kriterien	

Nr.	Kriterium	Punktzahl
4.2.	**Ortsbezugskriterien der Bewerber:**	
4.2.1	**Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde Wardenburg**	
	Hauptwohnsitz in Wardenburg (egal ob heute oder früher, aber mindestens für 1 Jahr ununterbrochen bereits gemeldet) *(*höchstens 1 Person anrechenbar)	4 Punkte
	Hauptwohnsitz für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zusätzlich (höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet**) **oder**	1 Punkt
	Hauptwohnsitz für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zusätzlich (höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet)** **oder**	2 Punkte
	Hauptwohnsitz für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 15 Jahren zusätzlich (höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet)** **oder**	3 Punkte
	Hauptwohnsitz für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zusätzlich	4 Punkte

	(höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet)**	
	Zusätzlich, wenn aktuell Mietwohnung in Wardenburg (Angabe Name des Vermieters erforderlich, Seite 1-2 des aktuellen Mietvertrages)	2 Punkte
4.2.2	**Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Wardenburg**	
4.2.2.1	Erwerbstätige, die ihren sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in der Gemeinde Wardenburg haben (Name + Anschrift Arbeitgeber + Kopie der 1. Seite des Arbeitsvertrages). (höchstens 1 Person anrechenbar)	4 Punkte
4.2.2.2	Erwerbstätigkeit ununterbrochen für einen Zeitraum länger als 5 Jahre in der Gemeinde Wardenburg zusätzlich zu 4.2.2.1 (höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet**) **oder**	1 Punkt
4.2.2.3	Erwerbstätigkeit ununterbrochen für einen Zeitraum länger als 10 Jahre in der Gemeinde Wardenburg zusätzlich zu 4.2.2.1 (höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet)**	2 Punkte
4.2.2.4	Selbstständige, die ihr Hauptgewerbe in der Gemeinde angemeldet haben und aktiv betreiben (höchstens 1 Person anrechenbar)	4 Punkte
4.2.2.5	Hautgewerbe für einen ununterbrochenen Zeitraum von 5 Jahren in der Gemeinde Wardenburg zusätzlich zu 4.2.2.4 (höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet)** **oder**	1 Punkt
4.2.2.6	Hautgewerbe für einen ununterbrochenen Zeitraum von 10 Jahren in der Gemeinde Wardenburg zusätzlich zu 4.2.2.4 (höchstens 1 Person anrechenbar, **längster Zeitraum wird bepunktet)**	2 Punkte
Nr.	**Kriterium**	**Punktzahl**
4.2.	**Ortsbezugskriterien der Bewerber:**	
4.2.3	**Ehrenamtliches Engagement**	
4.2.3.1	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers/der Bewerberin in der Gemeinde Wardenburg als **aktives** Mitglied einer freiwilligen Feuerwehr, aktives Mitglied beim THW, DRK oder DLRG (Angabe der Ortsfeuerwehr bzw. Ortsverbandes) (höchstens 1 Person anrechenbar)	2 Punkte
4.2.3.2	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers/der Bewerberin in einem ortsansässigen Verein in der Gemeinde Wardenburg (= karitative, Orts- und Bürgervereine, Sportvereine, Naturschutzvereine) mit einer • Tätigkeit im Vorstand (Nachweis Auszug Vereinsregister oder bei nicht eingetragenen Vereinen: Bestätigung Vorsitzender/stellv. Vorsitzender durch Vorlage Protokoll Beschluss Zusammensetzung Vorstand) oder • Als Übungsleiter (Nachweis durch den Vereinsvorstand) (höchstens 1 Person anrechenbar) *Hinweis: Die Mitgliedschaft in einem Verein reicht für eine Punktebewertung nicht aus.*	2 Punkte
	Ortsbezugskriterien	

Nr.	Kriterium	Punktzahl
4.3.	**Maßnahmen zur Nachhaltigkeit:**	
4.3.1.	Es wird eine **Regenwassernutzung** mit mindestens 1.000 l vorgesehen	1 Punkt
	Nachhaltigkeit:	

Nr.	Kriterium	Punktzahl
4.4.	**Wohnraumförderung in Niedersachsen, soweit eine Zweite Wohneinheit vorgesehen ist:**	
4.4.1.	Es wird eine zweite Wohneinheit als **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	1 Punkt
4.4.2.	Schaffung einer zweiten Wohneinheit bis 70 qm die für 1-2 Personen geeignet ist (sh. Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg 2016)	1 Punkt
	Wohnraumförderung	

Bei Punktgleichheit siehe Regelung in 3.6

5. Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Der Rat der Gemeinde Wardenburg behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von dieser Richtlinie zuzulassen.