

Vergaberichtlinie der Gemeinde Wallenhorst für Wohnbauland (1. Änderung)

1. Grundsätzliches

- 1.1. Die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken durch die Gemeinde Wallenhorst ist eine freiwillige Leistung, es entstehen keine Rechtsansprüche.
- 1.2. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dem Baulandbedarf im Allgemeinen und der Baulandnachfrage insbesondere durch die Einwohner:innen der Gemeinde zu entsprechen. Zielsetzung ist, dass Bauland nachfrageorientiert bereitgestellt wird und zwar zu finanziellen Konditionen, die ermöglichen, zeitnah ein Eigenheim errichten zu können.

Durch die Gemeinde Wallenhorst wird mit der Vergaberichtlinie die Sicherstellung einer stabilen Bevölkerungsstruktur, im Rahmen dessen insbesondere jungen Paaren und Familie, aber auch Senioren der Erwerb eines Grundstücks ermöglicht werden soll, verfolgt.

- 1.3. Die Richtlinie gilt für die Vergabe gemeindlicher Grundstücke und Grundstücke Dritter, soweit die Gemeinde mit den Dritten das Vergaberecht vereinbart hat.
- 1.4. Die Richtlinie geht davon aus, dass auch künftig Bauland auf dem freien Markt erhältlich sein wird und die Richtlinie nicht die Vergabe in einer „Monopolsituation“ regelt.
- 1.5. Die Gemeinde Wallenhorst kann Wohnbaugrundstücke auch in einem gesonderten Verfahren, ohne die Einhaltung dieser Vergaberichtlinie, am Markt anbieten (z. B. Ausschreibung von Einzelgrundstücken, Grundstücke für Mehrfamilienhäuser [Mietwohnungen]). Eine Abweichung von der Vergaberichtlinie soll in der Regel erfolgen, sofern weniger als 7 Baugrundstücke zu vergeben sind und der Rat der Gemeinde Wallenhorst dieser Abweichung zugestimmt hat.

2. Kernziele

Die gemeindliche Grundstücksvergabe soll den Bedarf der Bewerbungen abdecken, die noch nicht über bebauten bzw. bebaubaren Grundbesitz oder Wohnungseigentum verfügen. Ausnahmen sind möglich,

- a) u.a. wenn die vorhandene Immobilie keinen familiengerechten Wohnraum (darunter fallen Schlafräume für die Kernfamilie) bietet;
- b) bei Bedarf an behindertengerechtem Wohnraum, d.h. der Bedarf besteht für die bereits im Haushalt lebenden Personen (dazu gehören Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (Merkmal aG), Rollstuhlbenutzer, Blinde, hochgradig Schwerbehinderte sowie pflegebedürftige Personen (mindestens Pflegegrad 2))

- c) die vorhandene Immobilie ist zu groß (mehr Schlafräume als bewohnende Personen) und soll gegen eine kleinere (Anzahl der Schlafräume entsprechend der bewohnenden Personen, wobei die Räume weniger sind als in der Altimmoblie) getauscht werden und es besteht dabei der Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum (im Haushalt leben Personen, welche das 60. Lebensjahr vollendet haben)
- d) die Ausnahmen a) bis c) gelten dabei nur unter der Maßgabe, dass das vorhandene Eigentum nicht innerhalb der letzten 15 Jahre (vom Bewerbungsstichtag) erworben wurde.

Sofern eine Ausnahme für eine Bewerbung begründet werden kann, nimmt diese trotz bestehendem Grundbesitz am Vergabeverfahren teil. Der Ausnahmetatbestand ist nachzuweisen.

3. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück in der Gemeinde Wallenhorst sind schriftlich abzugeben. Dazu kann u.a. das Online-Formular genutzt werden, welches auf der Internetseite der Gemeinde Wallenhorst (www.wallenhorst.de) zur Verfügung gestellt wird, sobald das Bewerbungsverfahren gestartet ist.

Mit Abgabe des Bewerbungsformulars bestätigen die Bewerbenden die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben. Erforderliche Nachweise sind entweder zeitgleich mit der Bewerbung oder spätestens bis zum Ende der Bewerbungsphase einzureichen.

Es wird sich vorbehalten, Bewerbungen, bei denen Nachweise zum Bewerbungsstichtag (Fristende) fehlen, entweder nicht zu berücksichtigen oder sofern diese nur Nachweise für die Vergabe von zusätzlichen Punkten (Ehrenamt, Schwangerschaft, Behinderungen etc.) betreffen, die Bewerbungen zuzulassen, jedoch ohne die entsprechenden Punkte.

Bei Zuwiderhandlung werden betroffene Bewerbungen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Ebenfalls werden Personen ausgeschlossen, die in vorherigen Verfahren gegen diese Vergaberichtlinie oder gegen eine ihrer Vorläufer nachweislich verstoßen haben. Insbesondere gilt dies für unrichtige oder unvollständige Angaben oder bei Verstoß gegen die Veräußerungspflicht.

Sollten nach Zuteilung der Baugrundstücke bei Personen falsche oder unvollständige Angaben festgestellt werden, behält sich die Gemeinde Wallenhorst vor, das Baugrundstück neu zu verteilen.

Der Gemeinde Wallenhorst sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen (Erwerbende) und die, welche in das Haus einziehen werden (Nutznießende). Der Bewerbung sind dabei sämtliche Daten dieser Personen beizufügen. Die im Bogen

verankerten Fragen sind aus Sicht aller Erwerbenden und Nutznießenden zu beantworten.

Erwerbende können sich immer nur für ein Baugrundstück in einem Baugebiet bewerben. Mehrere parallel laufende Bewerbungen werden zusammengefasst und nur einmal im Vergabeverfahren berücksichtigt (z.B. bei einzelnen Bewerbungen der Erwerbenden).

4. Berücksichtigter Personenkreis

Grundsätzlich kann sich jede Person, sofern diese das 18. Lebensjahr überschritten hat, um ein Baugrundstück in der Gemeinde Wallenhorst bewerben.

Bewerbungen von Personen, die bereits über Wohnungseigentum bzw. über Eigentum an einem Haus verfügen oder bereits einen bebaubaren Grundbesitz außerhalb der Gemeinde in den Nachbarkommunen der Gemeinde Wallenhorst (Stadt Bramsche, Gemeinde Belm, Stadt Osnabrück, Gemeinde Lotte) haben bzw. ein Baugrundstück in der Gemeinde Wallenhorst erworben haben, werden grundsätzlich bei dem Auswahlverfahren nicht berücksichtigt (Ausnahmen s. Nr. 2). Dieser Ausschluss gilt auch dann, wenn diese Person nicht selber erwirbt, aber mit dem Erwerbenden zusammen in das geplante Wohnhaus einziehen möchte.

Bei Vergabe an Bewerben mit bebautem oder bebaubarem Grundbesitz ist die Altimmoblie grundsätzlich zu veräußern. Der Grundstückskaufvertrag wird mit einer Regelung zur Veräußerungspflicht der Altimmoblie versehen, bei der die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des neuen Gebäudes erfolgen muss. Bei Nichterfüllung der Veräußerungspflicht ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis zu leisten. Der Nachzahlungsbetrag wird im Grundstückskaufvertrag verankert und entspricht dem Kaufpreis des Grundstücks.

Bei Bewerbungen gemäß 2 c) verpflichten sich die Bewerbenden gegenüber der Gemeinde Wallenhorst, die sich in Wallenhorst befindliche Altimmoblie vorrangig für Baulandbewerben zur Verfügung zu stellen, die bei Vergabe im jeweiligen Baugebiet nicht mehr berücksichtigt werden konnten.

5. Vergabeverfahren

Um allen Bewerbenden die Möglichkeit auf ein Baugrundstück in Wallenhorst zu geben, werden vier unterschiedliche Kategorien eingeführt, die erreicht werden können. Zur Einordnung der eingegangenen Bewerbungen dient ein Punktesystem (s. Punkt 5.2). Diese Regelung soll sicherstellen, dass alle Bewerbungen in dem Vergabeverfahren mit einbezogen werden.

5.1. Vergabeschlüssel

Der Vergabeschlüssel gibt an, wie viele Baugrundstücke jede Kategorie erhält. Die zur Aufteilung der Grundstücke genannten prozentualen Werte wurden durch Auswertung alter Bewerbungsverfahren ermittelt.

Kategorien	Aufteilungsschlüssel
Kategorie 1	10 % (mindestens 2 Grundstücke)
Kategorie 2	40%
Kategorie 3	40%
Kategorie 4	10 %

Sollten bei Berechnung der Baugrundstücke je Kategorie Dezimalstellen auftreten, erhält jede Kategorie zunächst entsprechend der vollen Zahlen Baugrundstücke. Sollten bei der „Kategorie 1“ nicht mindestens zwei Grundstücke errechnet werden, werden die fehlenden Grundstücke aus der „Kategorie 3“ entnommen. Die übrigen Baugrundstücke werden dann entsprechend der Dezimalstellen verteilt, beginnend mit der höchsten Nachkommastelle. Sollten zwei Kategorien dieselbe Nachkommastelle haben und nur ein Grundstück zu vergeben sein, erhält die höhere Kategorie (z.B. „Kategorie 1“ vor „Kategorie 4“) das Grundstück.

Beispielrechnung:

Die Gemeinde Wallenhorst schafft ein Baugebiet mit 36 Grundstücken.

Kategorie 1: $36 \times 10 \%$	=	3,6 Baugrundstücke	=	4 Baugrundstücke
Kategorie 2: $36 \times 40 \%$	=	14,4 Baugrundstücke	=	14 Baugrundstücke
Kategorie 3: $36 \times 40 \%$	=	14,4 Baugrundstücke	=	14 Baugrundstücke
Kategorie 4: $36 \times 10 \%$	=	3,6 Baugrundstücke	=	4 Baugrundstücke

Sofern einer Kategorie mehr Baugrundstücke zugeteilt wurden, als dieser im späteren Verfahren Bewerbungen zugeordnet werden können, werden die übrigen Baugrundstücke im Verhältnis des Vergabeschlüssels an die anderen Kategorien verteilt. Übrige Baugrundstücke der einzelnen Kategorien verteilen sich wie folgt:

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
Verbleibende Grundstücke Kategorie 1	X	4/9	4/9	1/9
Verbleibende Grundstücke Kategorie 2	1/6	X	4/6	1/6
Verbleibende Grundstücke Kategorie 3	1/6	4/6	X	1/6
Verbleibende Grundstücke Kategorie 4	1/9	4/9	4/9	X

Bei Rundungsergebnissen erhält die Kategorie mit der höheren Nachkommastelle das Baugrundstück.

5.2. Punktesystem

Die Einstufung der Bewerbenden in eine der vier Kategorien erfolgt anhand eines Punktesystems.

Zuordnung	Punktzahl
Kategorie 1	Punktstärkste aus Kategorie 2
Kategorie 2	6+
Kategorie 3	3-5
Kategorie 4	0-2

Sollten in der „Kategorie 1“ Bewerbungen mit identischer Punktzahl vorliegen und weniger Grundstücke als Bewerbende verfügbar sein, wird gelost. Die dabei nicht gezogenen Personen werden in der „Kategorie 2“ erneut berücksichtigt.

Sämtliche zu erreichende Punkte der nachfolgenden Kriterien werden nur einmal pro Bewerbung und nicht für jeden Beteiligten separat vergeben.

5.2.1. Familienverhältnisse und Kinder

Kriterium	Punkt(e)
Die Bewerbenden sind verheiratet, leben in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder leben als Paar in einem gemeinsamen Haushalt (gleiche Hauptmeldeadresse).	1
Die Bewerbenden haben Kinder bis zum 18. Lebensjahr, die dauerhaft im Haushalt (Hauptwohnsitz muss bei den Bewerbenden sein) der Bewerbenden leben. Eine bestehende Schwangerschaft zählt ab der 12. Schwangerschaftswoche.	

Ein Kind	1
Zwei Kinder	2
Drei Kinder	3
Mindestens 4 Kinder	5

In dieser Rubrik können max. 6 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

5.2.2. Vorliegen sozialer & persönlicher Härtefälle

Kriterium	Punkt(e)
Zum Bewerbungsstichtag im Haushalt lebende (Hauptwohnsitz) pflegebedürftige Angehörige mit Pflegegrad.	
Bis Pflegegrad 2	1
Pflegegrad 3	2
Mindestens Pflegegrad 4	3
Oder	
Zum Bewerbungsstichtag im Haushalt lebende (Hauptwohnsitz) behinderte Angehörige. Punkte werden ab einem Behinderungsgrad von 50 vergeben.	
Grad der Behinderung 50	1
Grad der Behinderung 70	2
Grad der Behinderung 100	3
Entsprechende Nachweise sind bei der Bewerbung einzureichen.	

Innerhalb dieser Rubrik wird die jeweilig erreichte Höchstpunktzahl berücksichtigt. Es können damit max. 3 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

5.2.3. Soziale Bindung an die Gemeinde Wallenhorst

a) Wohnort

Die sich bewerbenden Personen sind seit mindestens drei Monaten zum Bewerbungstag mit dem Hauptwohnsitz in Wallenhorst gemeldet.	3
oder	
waren in der Vergangenheit bereits für mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Wallenhorst wohnhaft (Hauptwohnsitz).	3

b) Sonstige soziale Bindung

Die dauerhafte Arbeitsstelle (mindestens drei Jahre und Haupteinsatzort muss in Wallenhorst liegen) liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Wallenhorst.	2
oder	
Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden sowie bei freiberuflich arbeitenden Personen muss das Gewerbe eine Haupttätigkeit darstellen und/oder die Betriebsstätte in Wallenhorst liegen.	2

Im Rahmen dieser Rubrik können sowohl Punkte für den Wohnort als auch für die sonstige soziale Bindung erzielt werden. Es können damit max. 5 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

5.2.4. Besonderes Engagement

Kriterium	Punkt(e)
Für ein langjähriges Ehrenamt innerhalb eines Wallenhorster Vereins, gemeinnütziger Organisation oder Kirche sowie besondere ehrenamtliche Verdienste für die Gemeinde Wallenhorst. Dieses Ehrenamt muss seit drei Jahren aktiv und gegenwärtig ausgeübt werden. <u>Die bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.</u> Das ausgeübte Ehrenamt ist nachzuweisen.	2

In dieser Rubrik können max. 2 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

**5.2.5. Ausnahmetatbestände nach Nr. 2 dieser Vergaberichtlinie
(nur bei vorhandenem Grundbesitz in der Gemeinde Wallenhorst)**

Kriterium	Punkt(e)
Bedarf an seniorengerechter Wohnung und Veräußerung der Wallenhorster Altimmobilie	2
oder	
um der jüngeren Generation familiengerechten Wohnraum bereitzustellen	2

Es können max. 2 Punkte pro Bewerbung erreicht werden.

5.3. Losverfahren & Nachrückende

Sollten mehr Bewerbungen vorliegen, als Baugrundstücke in einer Kategorie zur Verfügung stehen, wird in dieser Kategorie ein Losverfahren durchgeführt. Somit können bis zu vier Losverfahren durchgeführt werden (je Kategorie ein Losverfahren). Je Kategorie findet ein eigenständiges Losverfahren statt. Nicht berücksichtigte Bewerbungen einer Kategorie nehmen an keinen anderen Losverfahren der anderen Kategorien teil. Ausnahme bilden hierbei die nicht gelosten Bewerbenden der „Kategorie 1“. Diese bewerbenden Personen werden automatisch in das Losverfahren der „Kategorie 2“ übernommen. Die Losverfahren werden durch die Gemeindeverwaltung unter Beiwohnung von Vertretungen der Fraktionen des Rates der Gemeinde Wallenhorst durchgeführt.

Wenn es in einer Kategorie zu einem Losverfahren kommen sollte, werden alle Bewerbungen dieser Kategorie in einen Lostopf gegeben. Darauf folgend werden entsprechend der erhaltenen Baugrundstücke der Kategorie die Lose gezogen bis die Anzahl der Baugrundstücke erreicht ist. Diese Lose erhalten ein Baugrundstück. Danach werden die restlichen Lose weitergezogen. Diese bilden dann entsprechend der gezogenen Reihenfolge die Nachrückendenliste in der jeweiligen Kategorie.

Die gelosten Bewerbenden werden mit Mitteilung der Berücksichtigung gebeten anhand eines Grundstücksplanes drei favorisierte Grundstücke zu benennen. Die Bewerbenden müssen in diesem Rahmen ferner wählen, ob in dem Falle, dass keine Berücksichtigung bei den drei gewählten Grundstücken erfolgen konnte, eine Weiterbeteiligung am Bewerbungsverfahren gewünscht ist. Sollte dies verneint werden und eine Berücksichtigung nicht erfolgen, scheidet diese Bewerbenden automatisch aus und eine weitere Person des Nachrückerverfahrens wird angeschrieben.

Nach dem Eingang aller Wünsche der berücksichtigten Bewerbungen erfolgt, sofern ein Grundstück mehr Bewerbende hat, ein Losverfahren durch die Gemeinde Wallenhorst zum jeweiligen Grundstück (Die Grundstücke werden auf dem übersandten Grundstücksplan mit Nummern versehen und in dieser Reihenfolge wird gelost). Sollte eine bewerbende Person für keines der favorisierten Grundstücke gelost werden und der Bewerbende sich vorab dazu entschieden haben, dennoch weiter am Verfahren teilzunehmen, wird diesem ein freies Grundstück zugeteilt.

Eine Löschung der Bewerbungsdaten und der damit verbundene Abschluss des Verfahrens erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem alle Häuser errichtet wurden und die Frist der Rückkauflassung der Gemeinde verstrichen ist. Sollte im Rahmen des Verfahrens seitens der Gemeinde Wallenhorst ein Grundstück im Zuge der Rückkauflassung zurückerworben werden, wird anhand der Nachrückendenlisten eine Person ermittelt.

Alle abgegebenen Bewerbungen werden ausschließlich für das in Rede stehende Bewerbungsverfahren verwandt. Eine Übernahme von nichtberücksichtigten Bewerbungen in nachfolgende Vermarktungen erfolgt nicht.

6. Auflagen in den Grundstückskaufverträgen

6.1. Bauverpflichtung

Bei Kauf verpflichten sich die Kaufenden auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von zwei Jahren mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von drei Jahren nach Vertragsschluss dieses bezugsfertig zu errichten.

6.2. Verpflichtung zur Eigennutzung

Mit dem Erwerb eines Baugrundstückes zur Eigennutzung geht die Verpflichtung einher, das zu errichtende Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens fünf Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten.

6.3. Rückkauflassungsvormerkung

Für den Fall, dass die Kaufenden den Verpflichtungen aus Punkt 6.1 und 6.2 nicht nachkommen, ist die Gemeinde Wallenhorst berechtigt, die Rückkauflassung des Grundstückes auf sich selbst zu veranlassen. Diese Rückkauflassungsvormerkung wird grundbuchrechtlich gesichert.

6.4. Sonstige vertragliche Regelung

Baugebietsbezogen können weitere vertragliche Regelungen erforderlich werden. Diese Regelungen werden gemeinsam mit den Erwerbenden in Vorgesprächen erörtert.

7. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wallenhorst kann in begründeten Ausnahmefällen abweichend der Vergaberichtlinie entscheiden.

Die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde Wallenhorst.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Wallenhorst nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Gemeinde ergibt.

Die vorstehende geänderte Richtlinie wurde am 09.12.2021 vom Rat der Gemeinde Wallenhorst beschlossen.

Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und die Vergaberichtlinie vom 25.09.2019 tritt am gleichen Tag außer Kraft.

Wallenhorst, den

Gemeinde Wallenhorst

(Siegel)

gez. O. Steinkamp Bürgermeister