



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

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 hatte im Jahre 2021 Vergaberichtlinien beschlossen. Aufgrund von Änderungen rechtlicher Regelungen zur Wohnraumförderung und Förderrichtlinien auf Landes- und Bundesebene sollen die Vergaberichtlinien aus dem Jahr 2021 (letzte Fassung 16.12.2021) neu gefasst und durch diese Vergaberichtlinie ersetzt werden.

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 ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und besondere Bedarfsgruppen).

Die Investoren müssen die Allgemeinen Bewilligungsvoraussetzungen nach Abschnitt 6 – Ziffer 6.1 bis 6.5 - der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB-), in der Fassung vom 23.04.2024, erfüllen.

Investoren können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften (siehe Wohnraumförderbestimmungen, Nr. 12.1 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
 - auf der Homepage der Gemeinde Wardenburg und
 - im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg

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)
 - Angabe der Zahl der nach den WFB förderfähigen Wohneinheiten pro Gebäude - mindestens 3 Wohneinheiten- nach den WFB sowie Angaben bezüglich der Einhaltung der Wohnungsgrößen entsprechend der WFB – siehe hierzu auch 3.7 -.
 - Angabe der zu schaffenden Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück
 - Darstellung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Angabe des geplanten energetischen Neubaus (z. B. KfW-Effizienzhaus 40) und nachhaltigen Wohnraumentwicklung
 - Bonitätsnachweis (Selbstauskunft creditreform) – s. auch 3.7

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. **Unvollständige Bewerbungen werden im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt.**

4. Alle Investoren, deren Unterlagen vollständig entsprechend Punkt 3.2 sind, werden zur Vorstellung ihres Konzeptes in eine öffentliche Sitzung des Ausschusses für Jugend und Soziales eingeladen.

5. Das Auswahlverfahren zur Vergabe der Grundstücke an die Bewerber erfolgt nach der Vorstellung im AJS
 - 5.1. auf Basis des vorgelegten verbindlichen Konzeptes,
 - 5.2. nach der Leistungsfähigkeit des Investors (siehe auch Wohnraumförderbestimmungen, Nr. 6.3)Bei der Auswahl kann zudem die erreichte Punktzahl nach 3.3 zugrunde gelegt werden. **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 Kaufvertrag wird die aufschiebende Bedingung vorgesehen, dass die gesicherte Gesamtfinanzierung des Vorhabens nachgewiesen ist. Als Nachweis ist der Gemeinde eine Bestätigung der finanzierenden Bank oder Sparkasse vorzulegen. Soweit dieser Nachweis bereits vor der Beurkundung vorgelegt wird, entfällt diese Regelung im Kaufvertrag. 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, Abschnitt 19 -Belegungsbindungen-, Abschnitt 20 -Mietbindung- und Abschnitt 21 -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 im Kaufvertrag.
8. Das Bauvorhaben ist entsprechend dem vorgelegten Konzept – welches Bestandteil eines Kaufvertrages wird – innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages 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	Nach den Mietwohnraumförderbestimmungen sind mindestens 3 Wohneinheiten pro Gebäude zu errichten. 4 förderfähige Miet-Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen Mehr als 4 förderfähige Miet-Wohneinheiten pro Gebäude (nur beim Grundstück Flurstück 74/15)	3 Punkte 4 Punkte
2.2	Es wird rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen nach DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ geschaffen (siehe auch 15.2 der WFB)	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	<i>Anlage zur Strom- und Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) auf Basis von fester Biomasse, Biogas oder Erdwärme ist vorgesehen</i> <i>Entfällt, da Wärmeversorgung mit Gas im Baugebiet Stapelriede nicht möglich</i>	0 Punkte
3.4	Es handelt sich bei dem/den Gebäude(n) mit <ul style="list-style-type: none"> energetischen Niveau eines KfW-Effizienzhaus 40 (Mindestvoraussetzung für Förderung des energetisch hochwertigen Mietwohnungsneubaus) höheren energetischen Niveau als ein KfW-Effizienzhaus 40 <i>Hinweis: Diese Verpflichtung wird in den Kaufvertrag aufgenommen und es ist nach Abschluss der Maßnahme eine Bestätigung eines Sachverständigen (§ 88 GEG) oder einer für die Förderprogramme des Bundes zur Energieeffizienz in Wohngebäuden zugelassenen Person, die in der Expertenliste unter www.energie-effizienz-experten.de eingetragen ist, vorzulegen.</i>	2 Punkte 4 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
4.	Maßnahmen zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung und Stellplätze im Konzept berücksichtigt	
4.1.1	Schaffung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen	2 Punkte
	Schaffung von 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen	5 Punkte
4.1.2	Parkflächen mit E-Ladestation vorgesehen	Zusätzlich 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

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.

Diese Vergaberichtlinie ersetzt die Vergaberichtlinien in der Fassung vom 16.12.2021.