

Richtlinie der Gemeinde Isernhagen über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in kommunalen Baugebieten

Aufgrund der extrem hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Baugebiet Wietzeaeue Teil 2 hat der Rat der Gemeinde Isernhagen in seiner Sitzung am 08.03.2021 beschlossen, die bisherigen Vergaberegeln und die bisher geführte Interessentenliste außer Kraft zu setzen.

Er hat sodann gemäß § 58 Abs. 1 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit geltenden Fassung in seiner Sitzung am 28.09.2023 die nachstehende Richtlinie beschlossen.

Inhalt:

Vorwort

Abschnitt 1: Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Anwendungsbereich

Abschnitt 2: Einzel- und Doppelhausgrundstücke

§ 3 Gegenstand der Vergabe

§ 4 Zulassungsvoraussetzungen / Ausschlusskriterien

§ 5 Bewerbung um ein Grundstück

§ 6 Bewerbergruppen / Grundstücksvergabegruppe / Quote

§ 7 Bewerbergruppen

§ 8 Nachweise

§ 9 Vergabeverfahren für Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke

§10 Baulicher Mindeststandard

§11 Ausschluss vom Verfahren

Abschnitt 3: Reihenhaus- und Geschosswohnungsbaugrundstücke

§12 Gegenstand der Vergabe

§13 Baulicher Mindeststandard

§14 Vergabeverfahren

Abschnitt 4: Schlussbestimmungen

§ 15 Bindungswirkung dieser Richtlinie

§ 16 Inkrafttreten

Vorwort

Die Gemeinde Isernhagen ist bestrebt, die hohe Nachfrage nach kommunalen Wohnbaugrundstücken und das aufgrund der planungsrechtlichen und infrastrukturellen Situation der Gemeinde Isernhagen geringe Angebot an solchen Grundstücken durch ein geordnetes, transparentes Vergabeverfahren in Einklang zu bringen.

Wegen der geschilderten Angebots- und Nachfragesituation führt die Gemeinde Isernhagen ein sachgerechtes, transparentes und die Interessen der Gemeinde berücksichtigendes Vergabeverfahren durch. Hierzu gehört unter anderem, dass kommunale Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelbebauung nur zum Zwecke des Selbstwohnens an die jeweiligen Käuferinnen und Käufer veräußert werden. Eine andere Nutzung der Grundstücke, insbesondere als Kapitalanlage durch Brachliegenlassen oder zur Vermietung ist nicht gewünscht und wird vertraglich ausgeschlossen.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden lediglich Berechtigungen zum Erwerb der zum Verkauf stehenden kommunalen Baugrundstücke vergeben. Die Vergabe der Erwerbsberechtigungen für Grundstücke, die für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen sind, erfolgt durch Auslosung nach Maßgabe des in dieser Richtlinie beschriebenen Losverfahrens.

Der Grundstücksverkauf wird nach Zuschlagserteilung zwischen der Gemeinde Isernhagen und der Bewerberin oder dem Bewerber entsprechend der zugelosten Berechtigung zum Erwerb eines Grundstückes geschlossen.

Die gemäß dieser Richtlinie zu vereinbarenden Selbstverpflichtungen der Käufer werden durch Eintragung von Rückauffassungsvormerkungen und ggf. Strafzahlungen gesichert. Grundbuchliche Sicherungen verbleiben bis zur vollständigen Erfüllung durch die Käufer im Grundbuch.

Die Vermarktung von Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe, deren Kriterien individuell für jedes einzelne Grundstück / Verfahren festgelegt wird.

Abschnitt 1

§ 1 Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt zunächst nur für die Vergabe von Berechtigungen zum Kauf von Grundstücken im ersten Verkaufsabschnitt des Baugebietes Wietzeae Teil II in Isernhagen durch die Gemeinde Isernhagen

§ 2 Anwendungsbereich

- (1) Die Richtlinie gilt für die Vergabe von Erwerbsberechtigungen für kommunale Grundstücke im Baugebiet Wietzeae Teil II 1. Vermarktungsabschnitt (im Weiteren Grundstücke genannt), die zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungen vorgesehen sind.
- (2) Die Vergabe der Grundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgt nach Maßgabe der Regelungen nach Abschnitt 2
- (3) Die Vergabe der Grundstücke für Reihenhausbauung und Geschosswohnungsbebauung erfolgt nach Maßgabe der Regelungen nach Abschnitt 3

Abschnitt 2 Einzel- und Doppelhausgrundstücke

§ 3 Gegenstand der Vergabe

Gegenstand der Vergabe ist die Berechtigung zum Erwerb eines im Eigentum der Gemeinde Isernhagen stehenden Grundstücks zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses in Form eines Einzel- oder Doppelhauses.

§ 4 Zulassungsvoraussetzungen / Ausschlusskriterien

- (1) Bewerbende müssen volljährig sein. Bewerbungen von Minderjährigen (unter 18 Jahre) sind ebenso unzulässig wie Bewerbungen von volljährigen Personen anstelle von minderjährigen Personen und werden nicht berücksichtigt. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Minderjährigkeit ist der Eingang der Bewerbung bei der Gemeinde Isernhagen.
- (2) Bewerbende, die in den letzten 15 Jahren ab Vermarktungsbeginn bereits ein kommunales Baugrundstück von der Gemeinde Isernhagen erworben haben, werden bei der Vergabe der Baugrundstücke nicht berücksichtigt, solange andere Interessierte vorhanden sind. Eine erneute Berücksichtigung kann frühestens zwei Jahre nach Ende des Ausschreibungszeitraumes geprüft werden.
- (3) Bewerbende für den Erwerb eines kommunalen Grundstücks, die in der Vergangenheit bereits ein Grundstück von der Gemeinde Isernhagen erworben haben,

und gegen den Grundstückskaufvertrag erheblich verstoßen haben, werden bei der Vergabe der Baugrundstücke nicht berücksichtigt, solange andere Interessierte vorhanden sind. Eine erneute Berücksichtigung kann frühestens zwei Jahre nach Ende des Ausschreibungszeitraumes geprüft werden. Als erheblich im Sinne dieser Richtlinie gilt z.B. die Nichteinhaltung der Frist zur Eigennutzung, die Nichteinhaltung der vereinbarten Bebauungsfrist, klare Verstöße gegen das öffentliche Baurecht oder die Rückabwicklung eines Vertrages.

Auf eine gerichtliche Feststellung des Verstoßes gegen die vorherige vertragliche Vereinbarung kommt es für die nachrangige Berücksichtigung in diesem Verfahren nicht an.

- (4) Die Absätze 2 bis 3 gelten auch für Ehepartnerinnen und Ehepartner, Partnerinnen und Partner in eingetragener Lebenspartnerschaft sowie eheähnliche Gemeinschaften.
- (5) Über den Ausschluss entscheidet der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Isernhagen. Die betroffenen Bewerberinnen und Bewerber werden über das Ergebnis schriftlich informiert.
- (6) Ehepartner, Partnerinnen und Partner in eingetragener Lebenspartnerschaft sowie eheähnliche Gemeinschaften können je Vermarktungsabschnitt nur eine (gemeinsame) Bewerbung abgeben.
- (7) Es werden nur Bewerbungen zugelassen, die innerhalb der von der Gemeinde vorgegebenen Ausschreibungsfrist eingegangen sind. Es gilt das Datum des Poststempels bzw. das Eingangsdatum der elektronischen Bewerbung

§ 5 Bewerbung um ein Grundstück

- (1) Grundstücksinteressierte werden über die gemeindliche Homepage über kommunale Baugebiete und deren Vermarktung informiert. Bei Start einer Vermarktung werden sowohl die Bewerbungsunterlagen als auch weitergehende Informationen zum (jeweiligen) Baugebiet, wie zum Beispiel: Musterkaufvertrag, Parzellierungsplan mit Grundstücksgrößen, Grundstückskaufpreise, Bebauungsverpflichtung Regelungen zu deren Sicherung, Bebauungsplan, energetischer Mindeststandard und Sanktionen bei Nichterfüllung zur Verfügung gestellt.
- (2) Planen mehrere Hausgemeinschaften den Bau eines Doppelhauses, ist jede Hausgemeinschaft berechtigt, eine Bewerbung unter Nennung der Partnergemeinschaft einzureichen. Die den Zuschlag erhaltende Hausgemeinschaft kann dann das Grundstück mit einer anderen Hausgemeinschaft, die sich in dem Verfahren ebenfalls um eine Erwerbsberechtigung beworben hat, und keinen Zuschlag erhalten hat, erwerben. Ob in den jeweiligen Vermarktungsabschnitten eine Doppelhausbebauung möglich ist, kann aus den Vermarktungsunterlagen entnommen werden.
- (3) Eine Teilnahme am Verfahren zur Vergabe von Erwerbsberechtigungen für Grundstücke setzt eine ordnungsgemäße und vollständige Bewerbung durch einen zugelassenen Bewerbenden i.S. § 4 voraus. Die Bewerbungen sind innerhalb der festgelegten Frist einzureichen. Dabei können sich die Grundstücksinteressierten auf maximal 3 gleichrangige Grundstücke bewerben. Es ist nur eine Bewerbung je Hausgemeinschaft zulässig.

- (4) Voraussetzung für die Berücksichtigung der Bewerbung ist die mit der Bewerbung abzugebende schriftliche Verpflichtung, dass
- a) Auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit vom Rat der Gemeinde Isernhagen vorgegebenen energetischen Mindeststandards unter Einhaltung des geltenden Bebauungsplanes 2/201 „Baugebiet Wietzeau 2. Teilabschnitt“ gem. Buchstabe b errichtet wird.
 - b) Auf dem Grundstück das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrag bezugsfertig hergestellt wird;
 - c) Das Grundstück und das Gebäude für die Dauer von mindestens 10 Jahren unmittelbar einer Selbstnutzung zugeführt wird. Selbstnutzung im Sinne dieser Richtlinie ist ausschließlich das „Selbstbewohnen“ durch die Bewerbenden. Eine Vermietung / Überlassung / Übertragung oder das Leerstehenlassen erfüllt ausdrücklich nicht den Tatbestand der Selbstnutzung.
 - d) Abweichend von Buchstabe c) sind Einliegerwohnungen nur bis zur Größe von 2/3 der Grundfläche der Hauptwohneinheit zulässig. Garagen / Carports / Stellplätze für Fahrzeuge werden nicht einbezogen. Die Flächenermittlung beider Teilflächen erfolgt nach DIN 277.
 - e) Ausschlussgründe gem. dieser Richtlinie nicht gegeben sind.
- (5) Die Verpflichtungen nach Absatz 4 sind in den Grundstückskaufvertrag aufzunehmen und grundbuchlich zu sichern.
- (6) Erfolgt keine Verpflichtung gemäß Absatz 4, ist die Bewerbung unvollständig. Es gelten sodann die Regelungen nach § 11 dieser Richtlinie.

§ 6 Bewerbergruppen / Grundstücksvergabegruppen / Quote

- (1) Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, nachdem der Rat zuvor festgelegt hat, wer sich (Bewerbergruppen §7) auf welche Grundstücke (Grundstücksvergabegruppen) bewerben kann und wie viele Grundstücke der jeweiligen Vergabegruppe zugeordnet werden sollen (Quote).
- (2) Die Auswahl der Grundstücke soll in Art, Größe und Lagegunst keine der Bewerbergruppen bevorzugen/benachteiligen.
- (3) Die Vergabegruppen einschließlich die darin enthaltenen Einzelgrundstücke sind Gegenstand der Vermarktungsunterlagen.

§7 Bewerbergruppen

- a) Zur Bewerbergruppe 1 gehören Bewerberinnen und Bewerber, die zum Zeitpunkt der Vergabe
 - innerhalb der Ausschreibungsfrist gemäß Abschnitt 2 dieser Richtlinie ihr Interesse am Erwerb eines Baugrundstückes im zur Vermarktung anstehenden Baugebiet schriftlich angemeldet haben; und

- Aktives Mitglied in einer freiwilligen Feuerwehr oder
 - Aktives Mitglied einer Berufsfeuerwehr sind (Nachweis siehe § 8) oder
 - Langjährige Interessenten, die sich vor dem 01.01.2016 über die damalige Interessentenliste um ein kommunales Baugrundstück beworben haben. Es gilt der Eingang der Bewerbung; oder
 - Inhaber und Inhaberinnen einer Ehrenamtskarte der Bundesländer, sofern diese vor dem 01.06.2023 ausgestellt wurde.
- b) Zur Bewerbergruppe 2 gehören alle anderen Bewerberinnen und Bewerber, die
- innerhalb der Ausschreibungsfrist gemäß Abschnitt 2 dieser Richtlinie ihr Interesse am Erwerb eines Baugrundstückes im zur Vermarktung anstehenden Baugebiet schriftlich angemeldet haben.
 - Bewerberinnen und Bewerber der Bewerbergruppe 1, die in ihrem Losverfahren keine Ankaufsberechtigung oder „nur“ als Nachrücker gezogen wurden, sofern sie zu Beginn des Verfahrens mitgeteilt haben, dass sie bei Nichtberücksichtigung in der Vergabegruppe 1 auch Interesse an Grundstücken der Vergabegruppe 2 haben.
- c) Die Zuordnung der Bewerbenden zu einer der Grundstücksvergabegruppen erfolgt durch die Verwaltung nach Auswertung der von den Bewerbenden zurück gesendeten Bewerbungsunterlagen.

§ 8 Nachweise

Bewerbende müssen ihre Zugehörigkeit zur Bewerbergruppe 1 wie folgt nachweisen:

- a) Die aktive Tätigkeit in einer freiwilligen Feuerwehr durch Vorlage einer Bescheinigung aus der hervorgeht, dass die Feuerwehr- Truppmannausbildung 1 erfolgreich absolviert wurde und der / die Bewerbende aktiven Dienst in einer freiwilligen Feuerwehr leistet; oder
- b) Die aktive Tätigkeit in einer Berufsfeuerwehr durch Vorlage einer Bescheinigung, aus der hervor geht, dass der / die Bewerbende mindestens die Ausbildung für den mittleren feuerwehrtechnischen Dienst erfolgreich absolviert hat und aktiven Dienst in einer Berufsfeuerwehr leistet; oder
- c) Durch Vorlage einer vor dem 01.06.2023 ausgestellten Ehrenamtskarte der Bundesländer.

§ 9 Vergabeverfahren für Einzel- und Doppelhausgrundstücke

- 1) Die Vergabe der Erwerbsberechtigungen erfolgt in einem Losverfahren. Vor dem Losverfahren wird eine Liste mit vollständigem Namen, Adresse, Bewerbergruppe und einer zugeordneten Losnummer aller eingegangenen, gültigen Bewerbungen bei einem Notariat hinterlegt.

- 2) Nach § 4 zugelassen Bewerbende können sich auf bis zu 3 Grundstücke bewerben. Jede Grundstücksbewerbung geht mit einem Los, bestehend aus anonymisierter Bewerbernummer und den bis zu drei Grundstücksnummern in die Verlosung ein.
- 3) Bewerbende aus der Bewerbergruppe 1 können auf dem Bewerbungsbogen erklären, dass sie für den Fall der Nichtzuteilung eines Grundstücks im Losverfahren der Vergabegruppe 1 an der Ziehung der Vergabegruppe 2 teilnehmen möchten. Für diesen Fall müssen Bewerbende der Bewerbergruppe 1 im Rahmen der Bewerbung bis zu drei Grundstücke aus der Grundstücksvergabegruppe 2 angeben.
- 4) Beginnend mit der Grundstücksvergabegruppe 1 / Bewerbergruppe 1 werden sodann die Lose unter Aufsicht eines Notars gezogen. Dabei werden die Lose in der Reihenfolge der Ziehung den Grundstücken zugeordnet. Eine Losnummer, die als erstes für ein Grundstück gezogen wird, erhält das erste Zugriffsrecht auf dieses Grundstück. Wird im weiteren Verlauf der Ziehung ein weiteres Los mit dem Grundstückswunsch gezogen, erhält diese Bewerbung das Recht (in der Reihenfolge der Ziehung), im Falle einer Absage des Vorberechtigten, nachzurücken. Die Ziehung wird so lange fortgesetzt, bis allen Grundstücken bis zu 14 Nachrückende zugelost wurden.
- 5) Erhält eine Bewerbung ein Erstzugriffsrecht, verfallen alle weitergehenden Ersatzgrundstücksnennungen. Ein nachträgliches Wahlrecht ist ausgeschlossen.
- 6) Sollte ein Grundstück im Rahmen der Verlosung nicht nachgefragt sein, wird es nach Abschluss der Ziehung den „Nachrückern“ in der Reihenfolge ihrer Ziehung zum sofortigen Kauf angeboten. Bei Annahme des Angebotes verfallen alle zugelosten Nachrückerplätze.
- 7) Das vorstehende Losverfahren wird nach Abschluss des Losverfahrens für die Grundstücksvergabegruppe / Bewerbergruppe 1 mit der um die gemäß Abs. 3 ergänzte Bewerbergruppe 2 für die Grundstücksvergabegruppe 2 wiederholt.
- 8) Für den Fall, dass im Losverfahren 1 nicht alle Grundstücke veräußert werden können, werden die verbleibenden Grundstücke den Nachrückenden des Losverfahrens 2 in der Reihenfolge der Ziehung zum Kauf angeboten.
- 9) Der gesamte Vergabevorgang wird protokolliert und dem Rat nach Abschluss der Verlosung zur Kenntnis gegeben.

§ 10 Baulicher Mindeststandard

Bei der Bebauung der nach dieser Richtlinie veräußerten Grundstücke sind die nachstehenden energetischen Mindeststandards einzuhalten:

- a) Bebauung mit einem Wohnhaus im Standard Effizienzhaus 40 oder besser
- b) 50 % der technisch möglichen Dachflächen müssen mit einer PV-Anlage belegt werden
- c) Die Statik des Daches ist so auszubilden, dass eine PV-Anlage nach Punkt b technisch möglich ist
- d) Die Elektrische Anlage ist für den späteren Anschluss einer Wallbox vorzubereiten.
- e) Eine Anpassung an das Gebäudeenergiegesetz bleibt vorbehalten.

§ 11 Ausschluss vom Verfahren

- 1) Unvollständig oder fehlerhaft ausgefüllte Bewerbungsunterlagen führen zur Nichtberücksichtigung im weiteren Verfahren
- 2) Verspätet eingegangene Bewerbungsunterlagen führen zum Ausschluss vom Verfahren.
- 3) Bewerbende, die im Verfahren falsche Angaben machen, um sich einen vermeintlichen Vorteil gegenüber Mitbewerbenden zu verschaffen, werden vom weiteren Verfahren für das gesamte Baugebiet mit allen Vermarktungsabschnitten ausgeschlossen.
- 4) Sollte bereits vor Bekanntwerden von Ausschlussgründen ein Verkauf des Grundstückes erfolgt sein, ist vom Rücktrittsrecht der Gemeinde Gebrauch zu machen.
- 5) Über die Nichtberücksichtigung, den Ausschluss vom Verfahren und einen Rücktritt vom Vertrag entscheidet der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Isernhagen.

Abschnitt 3: Reihenhaus- und Geschosswohnungsbaugrundstücke

§ 12 Gegenstand der Vergabe

Gegenstand der Vergabe ist die Berechtigung zum Erwerb eines im Eigentum der Gemeinde Isernhagen stehenden Grundstückes zum Zwecke der Errichtung eines Wohn- bzw. eines gemischt genutzten Gebäudes mit mehr als zwei Wohneinheiten.

§ 13 Baulicher Mindeststandard

Bei der Bebauung der nach dieser Richtlinie veräußerten Grundstücke sind die nachstehenden energetischen Mindeststandards einzuhalten:

- a) Bebauung mit einem Wohnhaus im Standard KfW 40 oder besser
- b) 50 % der technisch möglichen Dachflächen müssen mit einer PV-Anlage belegt werden
- c) Die Statik des Daches ist so auszubilden, dass eine PV-Anlage nach Punkt b technisch möglich ist
- d) Die Elektrische Anlage ist für den späteren Anschluss einer Wallbox vorzubereiten.
- e) Eine Anpassung an das Gebäudeenergiegesetz bleibt vorbehalten.

§ 14 Vergabeverfahren

- 1) Die gemäß eines Ratsbeschlusses zur Vergabe vorgesehenen Grundstücke werden im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens vergeben. Das Verfahren wird ortsüblich bekannt gemacht. Bewerben können sich Unternehmen und natürliche Personen. Sie müssen Ihre Eignung im Rahmen des Verfahrens durch die Nennung von Referenzobjekten und einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung nachweisen.
- 2) Nach Prüfung erhalten Bewerbende die Vergabeunterlagen einschließlich der zuvor vom Rat der Gemeinde Isernhagen beschlossenen Bewertungsmatrix.
- 3) Die Eröffnung erfolgt in einem nichtöffentlichen Submissionstermin, an dem jeweils zwei Vertreter des Bau- und Planungsamtes und des Amtes für Wirtschaft- und Verwaltung teilnehmen.
- 4) Nach Auswertung der Bewerbungen erfolgt die Vergabe durch Beschluss des Rates

Abschnitt 4: Schlussbestimmungen

§ 15 Bindungswirkung dieser Richtlinie

Diese Richtlinie entfaltet Bindungswirkung nur in Richtung Rat und Verwaltung der Gemeinde Isernhagen. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe eines Grundstücks oder einer Ankaufsberechtigung für ein Grundstück ist ausgeschlossen.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinie tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Isernhagen in Kraft

Isernhagen, den 29.09.2023



(Bürgermeister – Tim Mithöfer)

