

BESCHLUSSVORLAGE

Beratungsfolge	Beratungsergebnis					abweichender Beschluss
	Sitzung am	TOP	Dafür	Dageg.	Enth.	
Ausschuss für Planen, Bauen und Umweltschutz	15.12.2020					
Verwaltungsausschuss	21.12.2020					
Rat	21.12.2020					

Betreff: Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken in der Gemeinde Wedemark

I. Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Wedemark wird ermächtigt, die Allgemeinen Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken sowie die Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf bei der zukünftigen Vergabe von Grundstücken anzuwenden.

II. Sachverhalt

Die Allgemeinen Vergaberichtlinien richtet sich an alle Bewerberinnen und Bewerber für ein Einzelhausgrundstück in der Gemeinde Wedemark.

Die Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf richtet sich an alle Bewerberinnen und Bewerber die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wedemark haben oder an Bewerberinnen und Bewerber, die innerhalb der letzten 10 Jahre aus der Wedemark weggezogen sind und vor dem Wegzug mindestens 10 Jahre in der Gemeinde den Hauptwohnsitz hatten. Zudem müssen die Bewerberinnen und Bewerber unter die in der Vergaberichtlinie genannten Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen fallen.

Prozentual sollen nach den Rahmenbedingungen bis zu 50% der Grundstücke in Zukünftigen Baugebieten hierüber veräußert werden. Nicht berücksichtigt sind hierbei z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Öffentlichkeit:	öffentlich
Internetfreigabe:	öffentlich
Wedemark, den 02.12.2020	Der Bürgermeister

- Anlagen:
- Allgemeine Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken
 - Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf

II. Sachverhalt:

Anlagen:

Finanzielle Auswirkungen des Beschlussvorschlages				
Im lfd. Haushalt geplante Haushaltsmittel in Höhe von _____ € bei				
Produktkonto _____ im Teilhaushalt _____				
X keine	im lfd. HH-Jahr €	im 1. Folgejahr €	im 2. Folgejahr €	im 3. Folgejahr €
noch verfügbar	€			
lfd. Einzahlungen	€	€	€	€
lfd. Auszahlungen	€	€	€	€
investive Einzahlungen	€	€	€	€
investive Auszahlungen	€	€	€	€
Sind Kinder- und Jugendinteressen berücksichtigt oder betroffen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				

Allgemeine Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken **(Stand 09.12.2020)**

Vorbemerkung

In der Gemeinde Wedemark herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum.

Der Rat der Gemeinde Wedemark hat daher Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken erstellt.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Richtlinien (nachfolgend: „Allgemeine Vergaberichtlinien“).

1. Bewerbung

1.1 Vergünstigte Grundstücke für ein bestimmtes Baugebiet, die nach diesen Allgemeinen Vergaberichtlinien veräußert werden sollen, werden von der Gemeinde Wedemark ausgeschrieben. Eine Teilnahme an dem Auswahlverfahren ist nur durch die Einreichung einer Online-Bewerbung über folgenden Link auf der Internetseite der Gemeinde Wedemark möglich:

<https://www.wedemark.de/bauen-wohnen/kommunales-bauland>

Das dort hinterlegte Online-Formular ist unter Beifügung der erforderlichen Nachweise vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen und innerhalb der von der Entwicklungsgesellschaft bekannt gegebenen Frist einzureichen.

Unvollständige oder nicht fristgerechte Bewerbungen werden bei dem Auswahlverfahren nicht berücksichtigt.

Die Bewerberin oder der Bewerber kann ihren oder seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Allgemeinen Vergaberichtlinien in der zum Zeitpunkt der Ausschreibung der vergünstigten Grundstücke geltenden Fassung. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Wedemark, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

2. Allgemeine Eingangsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen für die Teilnahme einer Bewerbung an dem Auswahlverfahren nach diesen Allgemeinen Vergaberichtlinien zwingend erfüllt sein:

- 2.1 Die Bewerberin oder der Bewerber muss volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtig sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens eine Partnerin oder ein Partner antragsberechtigt ist. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück muss die Bewerberin oder der Bewerber selbst wohnen.
- 2.2 Die Bewerberin oder der Bewerber ist nicht bereits Eigentümerin oder Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Wedemark.
- 2.3 Bewerber, die bereits früher im Rahmen einer Vergabe von Baulandflächen der Gemeinde Wedemark oder der Entwicklungsgesellschaft ein Grundstück erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

3. Auswahlverfahren

- 3.1 Die Vergabe der begünstigten Grundstücke erfolgt per Losverfahren, an dem alle Bewerbungen teilnehmen, die die erforderlichen Voraussetzungen nach diesen Allgemeinen Vergaberichtlinien vollständig erfüllen.
- 3.2 Wie die Gemeinde Wedemark die einzelnen Grundstücke an die Bewerberinnen und Bewerber, die ein Grundstück erhalten sollen, („bezuschlagte Bewerberinnen oder Bewerber“) verteilt, steht in ihrem Ermessen. Allerdings kann jede Bewerberin oder jeder Bewerber Wünsche äußern, die die Entwicklungsgesellschaft nach Möglichkeit berücksichtigt. Die Gemeinde Wedemark teilt den „bezuschlagten Bewerberinnen oder Bewerbern“ per E-Mail mit, dass ihre oder seine Bewerbung berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie oder er erhalten soll. Nimmt die Bewerberin oder der Bewerber nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung die Zuteilung des begünstigten Grundstücks durch Erklärung gegenüber der Entwicklungsgesellschaft in Textform unter Verwendung des vorgegebenen Formulars an, wird ihre oder seine Bewerbung ausgeschlossen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang der Erklärung bei der Gemeinde Wedemark.
- 3.3 Wird innerhalb von drei Monaten seit verbindlicher Zuteilung eines Baugrundstückes kein notarieller Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, ist die Gemeinde Wedemark berechtigt, ihre verbindliche Zusage zum Verkauf des Grundstücks mit sofortiger Wirkung zu widerrufen. Schadensersatzansprüche der Bewerberin oder des Bewerbers gegen die Gemeinde Wedemark werden hierdurch nicht begründet. Die Bewerberin oder der Bewerber ist in geeigneter Weise über den Widerruf der Zusage zeitnah zu informieren.
- 3.4 Bewerbungen, die keinen Zuschlag für die vergünstigten Grundstücke nach den „Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf“ erhalten haben, nehmen an dem Auswahlverfahren nach diesen Allgemeinen Ver-

gaberichtlinien der Gemeinde Wedemark teil, soweit eine entsprechende Erklärung bei Einreichung der Bewerbung abgegeben wurde.

- 3.5 Eine Bewerbung wird von der Gemeinde Wedemark ausgeschlossen, wenn die Bewerberin oder der Bewerber die Geltung der Allgemeinen Vergaberichtlinien nicht anerkennt, erforderliche Unterlagen und Erklärungen nicht fristgerecht abgibt oder wenn sich herausstellt, dass sie oder er schuldhaft falsche Angaben gemacht hat.

4. Kaufvertragliche Bestimmungen

Die erfolgreiche Bewerberin oder der erfolgreiche Bewerber wird schon jetzt auf folgende Bestimmungen in dem mit der Gemeinde Wedemark abzuschließenden Kaufvertrag hingewiesen:

- 4.1 Der Gemeinde Wedemark wird ein Wiederkaufsrecht an dem Grundstück eingeräumt, wenn das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude nicht innerhalb von einer Frist von 3 Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig fertiggestellt und bezogen ist. Zur Sicherung des Anspruchs wird eine Rückkaufsvormerkung zugunsten der Gemeinde Wedemark im Grundbuch eingetragen.
- 4.2 Die Bewerberin oder der Bewerber hat das Gebäude selbst bzw. mit privilegierten Bewohnern im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Besonderen Vergaberichtlinien zu bewohnen. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte.
- 4.3 Für den Fall des Verkaufs des vergünstigten Grundstücks innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsschluss hat die Gemeinde Wedemark einen Anspruch auf eine Ausgleichszahlung, zu dessen Sicherung die Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch erfolgt.
- 4.4 Vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrages kann die Gemeinde Wedemark einen entsprechenden Finanzierungsnachweis von der Bewerberin oder dem Bewerber verlangen.
- 4.5 Die Vergabe von Grundstücken an Bauträger erfolgt mit gesonderter Beschlussfassung des Aufsichtsrates außerhalb dieser Allgemeinen Vergaberichtlinien.
- 4.6 Die Bewerberin oder der Bewerber hat das Recht, innerhalb einer angemessenen Frist ein möglichst regionsansässiges Notariat für die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages vorzuschlagen. Die Gemeinde Wedemark ist berechtigt, ein Notariat aus wichtigem Grund abzulehnen (z.B. zu langer Reiseweg).

Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf (Stand 09.12.2020)

Vorbemerkung

In der Gemeinde Wedemark herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise möchte die Gemeinde Wedemark bis zu 50 % der Grundstücke für die Einzelhausbebauung aus sozialen Gründen vergünstigt für die Bevölkerung im Gemeindegebiet zur Verfügung stellen. Die Auswahl der Bewerber richtet sich insbesondere nach Kriterien wie Einkommen und Vermögen sowie Ortsansässigkeit.

Der Rat der Gemeinde Wedemark hat daher Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf erstellt.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Richtlinien (nachfolgend: „Besondere Vergaberichtlinien“).

1. Bewerbung

1.1 Vergünstigte Grundstücke für ein bestimmtes Baugebiet, die nach diesen Besonderen Vergaberichtlinien veräußert werden sollen, werden von der Gemeinde Wedemark ausgeschrieben. Eine Teilnahme an dem Auswahlverfahren ist nur durch die Einreichung einer Online-Bewerbung über folgenden Link auf der Internetseite der Gemeinde Wedemark möglich:

<https://www.wedemark.de/bauen-wohnen/kommunales-bauland>

Das dort hinterlegte Online-Formular ist unter Beifügung der erforderlichen Nachweise vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen und innerhalb der von der Gemeinde Wedemark bekannt gegebenen Frist einzureichen.

Unvollständige oder nicht fristgerechte Bewerbungen werden bei dem Auswahlverfahren nicht berücksichtigt.

Die Bewerberin oder der Bewerber kann ihren oder seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Besonderen Vergaberichtlinien in der zum Zeitpunkt der Ausschreibung der vergünstigten Grundstücke geltenden Fassung. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Wedemark, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

2. Allgemeine Eingangsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen für die Teilnahme einer Bewerbung an dem Auswahlverfahren nach diesen Besonderen Vergaberichtlinien zwingend erfüllt sein:

- 2.1 Die Bewerberin oder der Bewerber muss volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtig sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens eine Partnerin oder ein Partner antragsberechtigt ist. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück muss die Bewerberin oder der Bewerber selbst wohnen.
- 2.2 Der Hauptwohnsitz der Bewerberin oder des Bewerbers muss zum Bewerbungsstichtag in der Gemeinde Wedemark liegen. Diese Voraussetzung ist auch erfüllt, wenn die Bewerberin oder der Bewerber innerhalb der letzten zehn Jahre aus der Wedemark weggezogen ist, vor dem Wegzug jedoch mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Wedemark mit Hauptwohnsitz wohnhaft war.
- 2.3 Die Bewerberin oder der Bewerber ist nicht bereits Eigentümerin oder Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Wedemark.
- 2.4 Der Gesamtbetrag der Einkünfte der Bewerberin oder des Bewerbers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Bewerbung € 51.000,- jährlich nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb durch Paare, sind die Einkünfte zu addieren; in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte € 102.000,- nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um jeweils € 7.000,-.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten der Steuerpflichtigen oder des Steuerpflichtigen. Dabei sind für die Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart maßgebend. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

- 2.5 Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) der Bewerberin oder des Bewerbers und der Ehepartnerin / Lebenspartnerin oder des Ehepartners / Lebenspartners sowie der zum Zeitpunkt der Bewerbung im Haushalt der Bewerberin oder des Bewerbers lebenden Kinder darf bei der Bewerbung insgesamt € 125.000, und bei allein lebenden Einzelpersonen € 100.000,- nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen.

Der Umfang des gesamten Vermögens ist durch geeignete Nachweise (Lohnsteuerbescheid, Kontoauszüge etc.) zu belegen.

Die erfolgreichen Bewerberinnen oder Bewerber haben bei Vertragsunterzeichnung nachzuweisen, ggf. durch eidesstattliche Erklärung, dass die Allgemeinen Eingangsvoraussetzungen weiterhin vorliegen.

- 2.6 Bewerber, die bereits früher im Rahmen einer Vergabe von Baulandflächen der Gemeinde Wedemark oder der Entwicklungsgesellschaft ein Grundstück erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

3. Auswahlverfahren

- 3.1 Die Vergabe der begünstigten Grundstücke erfolgt per Losverfahren, an dem alle Bewerbungen teilnehmen, die die erforderlichen Voraussetzungen nach diesen Besonderen Vergaberichtlinien vollständig erfüllen.
- 3.2 Wie die Gemeinde Wedemark die einzelnen Grundstücke an die Bewerberinnen und Bewerber, die ein Grundstück erhalten sollen, („bezuschlagte Bewerberinnen oder Bewerber“) verteilt, steht in ihrem Ermessen. Allerdings kann jede Bewerberin oder jeder Bewerber Wünsche äußern, die die Gemeinde Wedemark nach Möglichkeit berücksichtigt. Die Gemeinde Wedemark teilt den „bezuschlagten Bewerberinnen oder Bewerbern“ per E-Mail mit, dass ihre oder seine Bewerbung berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie oder er erhalten soll. Nimmt die Bewerberin oder der Bewerber nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung die Zuteilung des begünstigten Grundstücks durch Erklärung gegenüber der Gemeinde Wedemark in Textform unter Verwendung des vorgegebenen Formulars an, wird ihre oder seine Bewerbung ausgeschlossen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang der Erklärung bei der Gemeinde Wedemark.
- 3.3 Wird innerhalb von drei Monaten seit verbindlicher Zuteilung eines Baugrundstückes kein notarieller Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, ist die Gemeinde Wedemark berechtigt, ihre verbindliche Zusage zum Verkauf des Grundstücks mit sofortiger Wirkung zu widerrufen. Schadensersatzansprüche der Bewerberin oder des Bewerbers gegen die Gemeinde Wedemark werden hierdurch nicht begründet. Die Bewerberin oder der Bewerber ist in geeigneter Weise über den Widerruf der Zusage zeitnah zu informieren.
- 3.3 Soweit die Anzahl der zu vergebenden vergünstigten Grundstücke die Anzahl der bezuschlagten Bewerbungen übersteigt, werden die übrigen Grundstücke nach den „Allgemeinen Vergaberichtlinien“ der Gemeinde Wedemark vergeben.
- 3.4 Bewerbungen, die keinen Zuschlag für die vergünstigten Grundstücke erhalten haben, nehmen an dem Auswahlverfahren nach den „Allgemeinen Vergaberichtlinien“ der Gemeinde Wedemark teil, soweit eine entsprechende Erklärung bei Einreichung der Bewerbung abgegeben wurde.

- 3.5 Eine Bewerbung wird von der Gemeinde Wedemark ausgeschlossen, wenn die Bewerberin oder der Bewerber die Geltung der Besonderen Vergaberichtlinien nicht anerkennt, erforderliche Unterlagen und Erklärungen nicht fristgerecht abgibt oder wenn sich herausstellt, dass sie oder er schuldhaft falsche Angaben gemacht hat.

4. Kaufvertragliche Bestimmungen

Die erfolgreiche Bewerberin oder der erfolgreiche Bewerber wird schon jetzt auf folgende Bestimmungen in dem mit der Gemeinde Wedemark abzuschließenden Kaufvertrag hingewiesen:

- 4.1 Der Gemeinde Wedemark wird ein Wiederkaufsrecht an dem Grundstück eingeräumt, wenn das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude nicht innerhalb von einer Frist von 3 Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig fertiggestellt und bezogen ist. Zur Sicherung des Anspruchs wird eine Rückkaufsvormerkung zugunsten der Gemeinde Wedemark im Grundbuch eingetragen.
- 4.2 Die Bewerberin oder der Bewerber hat das Gebäude selbst bzw. mit privilegierten Bewohnern im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Besonderen Vergaberichtlinien zu bewohnen. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte.
- 4.3 Für den Fall des Verkaufs des vergünstigten Grundstücks innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsschluss hat die Gemeinde Wedemark einen Anspruch auf eine Ausgleichszahlung, zu dessen Sicherung die Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch erfolgt.
- 4.4 Vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrages kann die Gemeinde Wedemark einen entsprechenden Finanzierungsnachweis von der Bewerberin oder dem Bewerber verlangen.
- 4.5 Die Vergabe von Grundstücken an Bauträger erfolgt mit gesonderter Beschlussfassung des Rates außerhalb dieser Besonderen Vergaberichtlinien.
- 4.6 Die Bewerberin oder der Bewerber hat das Recht, innerhalb einer angemessenen Frist ein möglichst regionsansässiges Notariat für die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages vorzuschlagen. Die Gemeinde Wedemark ist berechtigt, ein Notariat aus wichtigem Grund abzulehnen (z.B. zu langer Reiseweg).