

Richtlinie der Stadt Lehrte über die Vergabe von Baugrundstücken in kommunalen Wohnbaugebieten

Gemäß § 58 Abs. 1 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen, dass die Richtlinie über die Vergabe von Bauplätzen vom 21.01.1995 aufgehoben und durch die folgende Richtlinie ersetzt wird.

Abschnitt 1: Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für Wohnbaugebiete, die die Stadt Lehrte vermarktet (kommunale Wohnbaugebiete) in der Kernstadt Lehrte sowie in den Ortsteilen Ahlten und Arpke.

§ 2 Anwendungsbereich

(1) Die Richtlinie wird bei der Vergabe von Einzel- und Doppelhausgrundstücken sowie von Grundstücken zur Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau in kommunalen Wohnbaugebieten angewendet.

(2) Die Vergabe der Grundstücke erfolgt für eine Bebauung mit

1. Einzel- oder Doppelhäusern nach Maßgabe der Regelungen in Abschnitt 2 und
2. Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau nach Maßgabe der Regelungen in Abschnitt 3.

Abschnitt 2: Einzel- und Doppelhausgrundstücke

§ 3 Bewerbung um ein Grundstück

(1) ¹Die in der Bauinteressentenliste der Stadt Lehrte für die entsprechende Gemarkung erfassten Personen erhalten Informationen zum jeweiligen Baugebiet sowie die Bewerbungsunterlagen und die Aufforderung übersandt, sich innerhalb einer festgelegten Frist um die Vergabe eines Grundstückes zu bewerben. ²Die Bauinteressierten können sich dabei auf maximal drei gleichrangige Grundstücke bewerben. ³Es ist nur eine Bewerbung je Haushaltsgemeinschaft zulässig. ⁴Bei der Frist handelt es sich um eine Ausschlussfrist.

(2) ¹Voraussetzung für die Berücksichtigung der Bewerbung ist die mit der Bewerbung abzugebende schriftliche Verpflichtung, dass

1. auf dem Grundstück das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig hergestellt und
2. das Grundstück und das Gebäude für die Dauer von mindestens fünf Jahren ausschließlich der eigenen Nutzung dienen.

²Die Verpflichtungen nach Satz 1 sind in den Grundstückskaufvertrag aufzunehmen.

(3) ¹Bauinteressenten, die in den letzten fünf Jahren von der Stadt bereits ein Grundstück für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern erworben haben, können nicht mehr an einer Grundstücksvergabe teilnehmen. ²Dies gilt auch für in Ehe oder eheähnlicher Gemeinschaft

mit der früheren Grundstückserwerberin oder dem früheren Grundstückserwerber lebende Personen (Haushaltsgemeinschaft).

§ 4 Bewerbergruppen

(1) ¹Die den Voraussetzungen nach § 3 entsprechenden Bewerbungen werden einer der folgenden Bewerbergruppen zugeordnet:

1. *Bewerbergruppe A (direkte Ortsansässigkeit – mit Kindern):*
Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) ansässig sind, dort gewohnt haben und zurückkehren wollen oder dort tätige Personen (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber am Ort) und in deren Haushalt mindestens ein minderjähriges Kind lebt.
2. *Bewerbergruppe B (sonstige Bewerberinnen und Bewerber mit Kindern):*
Bewerberinnen und Bewerber, in deren Haushalt mindestens ein minderjähriges Kind lebt und nicht die Voraussetzungen der Bewerbergruppe A erfüllen.
3. *Bewerbergruppe C (direkte Ortsansässigkeit – ohne Kinder):*
Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) ansässig sind, dort gewohnt haben und zurückkehren wollen oder dort tätige Personen (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber am Ort).
4. *Bewerbergruppe D (übriges Stadtgebiet Lehrte – ohne Kinder):*
Bewerberinnen und Bewerber, die ihren Wohnsitz im übrigen Gebiet der Stadt Lehrte haben oder dort tätig sind (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber im übrigen Stadtgebiet).
5. *Bewerbergruppe E (sonstige Bewerberinnen und Bewerber):*
Bewerberinnen und Bewerber, die nicht in die Bewerbergruppen A bis D fallen.

(2) ¹In Ergänzung zu den in Absatz 1 aufgeführten Bewerbergruppen kann der Rat der Stadt Lehrte zur Sicherstellung der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr und zur Teilhabe von Schwerbehinderten entscheiden, hierfür übergeordnete Bewerbergruppen zu bilden. ²Bewerberinnen und Bewerber, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen, werden sowohl der übergeordneten Bewerbergruppe als auch einer Bewerbergruppe des Absatzes 1 zugeordnet.

1. *Bewerbergruppe F (Freiwillige Feuerwehr):*
Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) Mitglieder des aktiven Feuerwehreinsetzungsdienstes sind, diesen seit mindestens 3 Jahren ausüben und diesen perspektivisch noch mindestens 10 Jahre ausüben können.
2. *Bewerbergruppe S (Schwerbehinderung):*
Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) ansässig sind, dort gewohnt haben und zurückkehren wollen oder dort tätige Personen (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber am Ort) in deren Haushalt mindestens eine Person mit Grad der Behinderung von mindestens 50 (unbefristete Feststellung) lebt.

§ 5 Vergabeverfahren

(1) ¹Die Vergabe erfolgt in einem mehrstufigen Losverfahren, nachdem der Rat der Stadt Lehrte zuvor beschlossen hat, wie viele der insgesamt zu vermarktenden Grundstücke auf jede der Bewerbergruppen nach § 4 entfallen. ²Das Losverfahren wird wie folgt durchgeführt:

1. ¹Die Verwaltung erstellt Lose für jedes einzelne Grundstück und für jede zu berücksichtigende Bewerbung. ²Die Lose mit den Bewerbungen enthalten zusätzlich eine Angabe zur Zugehörigkeit zur Bewerbergruppe und werden nach dem benannten Wunschgrundstück sortiert. ³Soweit Grundstücke für die Bewerbergruppen nach § 4 Absatz 2 zur Verfügung gestellt wurden, werden die hieraus zusätzlichen Lose den Bewerbergruppen F und S je Wunschgrundstück zugeordnet.
2. In einer Sitzung des Verwaltungsausschusses werden
 - a) zunächst die zu vergebenden Grundstücke in eine Vergabereihenfolge und
 - b) danach für jedes Grundstück die Bewerbungen, die für dieses Grundstück vorliegen, in eine Rangfolge gelöst. Soweit Grundstücke für die Bewerbergruppen F oder S zur Verfügung gestellt wurden, erfolgt vorangestellt im Rahmen der gesetzten Quotierung zunächst die Losung aus der Bewerbergruppe F und nachfolgend aus der Bewerbergruppe S.
3. ¹Nach der gelosten Reihenfolge werden die Grundstücke entsprechend der Rangfolge der Bewerbungen vergeben. ²Soweit die Quote für eine Bewerbergruppe erfüllt ist, erfolgt eine Vergabe in der zugelosten Rangfolge an die nächstfolgende Bewerbung, die einer anderen Bewerbergruppe zugeordnet ist.

(2) ¹Falls für ein Grundstück keine Bewerbungen eingehen, wird dieses in einem gesonderten Verfahren allen unterlegenen Bewerberinnen und Bewerbern angeboten. ²Die daraufhin eingehenden Bewerbungen werden von der Verwaltung in einem Losverfahren in eine entsprechende Vergabereihenfolge gebracht und diese dem Verwaltungsausschuss zum Beschluss vorgelegt.

(3) ¹Tritt eine Bewerberin oder ein Bewerber nach erfolgtem Zuschlag von der Bewerbung zurück, so wird das Grundstück entsprechend der Rangfolge an die nächste Bewerberin oder den nächsten Bewerber der Bewerbergruppe vergeben. ²Soweit in der Rangfolge keine weitere Bewerbung der Bewerbergruppe vorhanden ist, wird das Grundstück aus der Quotierung losgelöst und an die nächste Bewerbung der Rangfolge vergeben.

(4) Der Zuschlag für mehr als ein Grundstück je Haushaltsgemeinschaft ist ausgeschlossen.

Abschnitt 3: Reihenhaus- und Geschosswohnungsbaugrundstücke

§ 6 Vergabe von Grundstücken für die Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungen

(1) ¹Im Rahmen eines Exposé werden interessierte Bewerberinnen und Bewerber über die Kriterien für die Vergabe von Grundstücken für die Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungen und deren Gewichtung informiert. ²Sowohl die Kriterien als auch deren Gewichtung werden vom Verwaltungsausschuss festgelegt.

(2) ¹Die Interessenten reichen auf der Grundlage dieses Exposé eine Konzeption ein. ²Die Konzeptionen werden nach der Abgabe anonymisiert.

(3) Die Beurteilung der anonymisierten Konzepte erfolgt durch eine Bewertungskommission entsprechend der Kriterien und deren Gewichtung.

(4) ¹Die Bewertungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptverwaltungsbeamter oder Hauptverwaltungsbeamtin
- Stadtbaurat oder Stadtbaurätin
- dem oder der Vorsitzenden des Bau- und Verkehrsplanungsausschusses sowie deren Stellvertretung
- dem oder der Vorsitzenden des Haushalts-, Wirtschafts-, Liegenschafts- und Feuer-
schutzsausschusses sowie deren Stellvertretung
- jeweils einer Person aus den Fachdiensten
 - Stadtplanung
 - Bauordnung
 - Gebäudewirtschaft
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Ordnung

²Bei Baugebieten in den Ortsteilen gehören der Bewertungskommission ebenfalls die Ortsbürgermeisterin oder der Ortsbürgermeister sowie deren Stellvertretungen an.

(5) Nach Auswertung und Bewertung der eingereichten Vorschläge werden die Konzepte und deren Rangfolge dem Rat der Stadt Lehrte zum Beschluss empfohlen.

Abschnitt 4: Schlussbestimmungen

§ 7 Sonderfälle

Der Verwaltungsausschuss entscheidet über Abweichungen von den Vergaberichtlinien und über Fallkonstellationen, die in den Richtlinien nicht erfasst sind.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.07.2018 in Kraft.

Lehrte, den *29.6.2018*

Stadt Lehrte
Der Bürgermeister



Sidortschuk