



# Richtlinie der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen

## Präambel

Die Stadt Oldenburg (Oldb) bedient seit mehreren Jahren den Markt mit Wohnbaugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau. Das bisher durchgeführte Bieterverfahren ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und den aktuellen Marktgegebenheiten im Stadtgebiet anzupassen. Durch diese Vergaberichtlinie soll die Vergabe eines städtischen Geschosswohnbaugrundstückes transparent und nach objektiven Merkmalen (Punktesystem) erfolgen. Als weitere Ziele werden die Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypologien und verschiedenen Nachfragegruppen angestrebt.

## 1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen und ausgewählten Flächen sowohl in Neubaugebieten als auch beim Verkauf von Grundstücken mit Bestandsgebäuden oder in Einzellagen, soweit die Stadt mit den Grundstücken nicht den eigenen Bedarf für öffentliche Zwecke abdecken muss.

## 2. Verfahren

- 2.1 Die unter 1. genannten Grundstücke werden im Rahmen von Bieterverfahren unter Beachtung des EU-Beihilferechtes vergeben.
- 2.2 Für jedes Quartier/Einzelgrundstück wird ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.
- 2.3 Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens mit objektiv nachvollziehbaren Auswahlkriterien und deren Gewichtung wird in den Medien (NWZ/Internet) bekannt gegeben.
- 2.4 Den Bietern wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit mit einem Konzept zu bewerben. Der Zuschlag erfolgt anhand der Auswahlkriterien und deren Gewichtung, welche sich aus dem jeweiligen Angebotsexposé ergeben.
- 2.5 Von diesem Verfahren kann abgesehen werden für die Bereitstellung von Flächen, die unmittelbar zu mindestens 60 % für den preiswerten Wohnraum (siehe Ziffer 3 dieser Richtlinie) eingesetzt werden sollen, sowie für förderfähige Modellvorhaben (z.B. „Smart City Lab“). Dabei kann ggfs. eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss realisiert werden. Der gutachterliche festgesetzte Grundstückswert wird nicht unterschritten.
- 2.6 Die in Ziffer 2.4 genannten Angebotsexposés werden jeweils im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen und anschließend im Verwaltungsausschuss beraten und beschlossen.

## 3. Preiswerter Wohnraum

Gemäß dem Ratsbeschluss zur Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes auf städtischen Liegenschaften vom 25.03.2019 sind 50 % der geplanten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau und bei Wohn- und Geschäftshäusern für die Schaffung



von preiswerten Mietwohnungen über den Kaufvertrag rechtlich zu sichern, sofern mindestens fünf Wohnungen auf dem Grundstück entstehen. Diese Regelung ist auch an Rechtsnachfolger zu übertragen.

30 % dieser Wohnungen sind an Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein (WBS) gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWofG) und 20 % an Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten WBS gemäß § 5 Abs. 2 Durchführungsverordnung zum NWofG zu vermieten.

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln aus städtischen Programmen oder Landesprogrammen gelten deren jeweilige Bestimmungen zur Dauer und Höhe der zulässigen Mieten. Die Dauer der Belegungsbindungen beträgt mindestens 20 Jahre.

Sofern keine Fördermittel genutzt werden beträgt die Dauer der Mietpreisbindung 10 Jahre nach Erstbezug und die Miete darf die zulässige Miete nach Landesförderung nicht überschreiten. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 20 Jahre. Das Objekt muss mindestens 10 Jahre im Bestand gehalten werden.

#### **4. Bauverpflichtung**

Nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird der Käufer vertraglich verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer Frist von maximal 24 Monaten bezugsfertig zu errichten; hiervon können einzelvertragliche Regelungen abweichen.

#### **5. Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf den Verkauf besteht nicht. Die Stadt Oldenburg hat das Recht, das Auswahlverfahren ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Investor zu beenden. Auslagen werden in keinem Fall erstattet.

#### **6. Inkrafttreten**

Der Rat der Stadt Oldenburg hat diese Richtlinie am 24.06.2019 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.