



Grundstück für den Bau einer Quartiersgarage (Bebauungsplan N-777 E)

Bauen und Wohnen in Oldenburg (Oldb)



Foto: Stadt Oldenburg

Wirtschaftsförderung Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c, 26121 Oldenburg
Herr Kai Heptner, Zimmer 1.06, Telefon 0441 235-2683
wohnbau@stadt-oldenburg.de



Inhalt

Präambel.....	1
Grundstücksangebot	2
Zielgruppe	2
Lage	2
Grundstücksangaben	3
Kaufpreis beziehungsweise Erbbauzins	3
Erschließung/Planungsstand	3
Bodenbeschaffenheit.....	4
Grundstücksvergabe	4
Mindeststandards	4
a) Bebauungsplan.....	4
b) Gestaltung	5
c) Mobilität	5
Angebotsunterlagen	5
Angebotsabgabe	6
Ansprechpartner.....	6
Anlage: Lageplan, Vergabekriterien und Vergaberichtlinie	6





Präambel

Der neue Stadtteil Fliegerhorst wird ein Stadtteil zum Leben und Arbeiten: mit umfangreicher Infrastruktur von Parkanlagen bis hin zu Kindergärten, einer Schule und sozialen Einrichtungen.

Den einzelnen Planungen zum Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess vorausgegangen. Dessen Ziele finden sich im Masterplan Fliegerhorst wieder und sollen bei der Umsetzung der Pläne berücksichtigt werden.

Identität: Der Fliegerhorst soll zu einem innovativen Stadtteil entwickelt werden, in dem die besondere Geschichte des Ortes ablesbar ist.

Städtebauliche Struktur: Die städtebauliche Struktur orientiert sich an den vorhandenen Wegen und ehemaligen Gebäuden des Fliegerhorstes. Sie soll sich auch in der neuen Bebauung widerspiegeln, um dem Stadtteil eine eigene Identität zu geben. Neue Gebäude sollen sich in dieser Gestaltung wiederfinden.

Baukultur: Bei der Entwicklung des Fliegerhorstes soll ein zentrales Stadtquartier entstehen, das sich durch Kompaktheit und Nachhaltigkeit auszeichnet, städtebaulich wie architektonisch hohen Ansprüchen gerecht wird und differenzierte, urbane Räume schafft. Das Quartier Fliegerhorst wurde strukturell durch seine baulichen Bestandsstrukturen geformt, von denen nur wenig Originalsubstanz erhalten werden kann. Ziel ist es daher, die bauliche Ablesbarkeit der historischen Bestände im Gegenüber mit den Neubauten zu fördern.

Freiraum: Öffentliche Grünflächen und Parks dienen der Erholung und der Natur im neuen Stadtteil. In den Randbereichen wurde der alte Baumbestand erhalten und dient als „Grüne Lunge“ des Fliegerhorstes.

Energie: In energetischer Hinsicht sollen die Gebäude auf dem Fliegerhorst zukunftsweisend sein und über eine innovative und regenerative Energieversorgung verfügen.

Mobilität: Der Stadtteil soll zu einem autoarmen Quartier entwickelt werden. Neue Formen der Mobilität wie zum Beispiel Elektrofahrzeuge, Carsharing oder Lastenfahrräder sollen im neuen Stadtteil etabliert werden. Hier dominieren Fahrradständer anstelle von PKW-Stellplätzen das Erscheinungsbild. Zudem gibt es ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, um Alternativen zum PKW zu bieten.

Wohnen: Eine ausgewogene soziale Durchmischung ist der Stadt Oldenburg in dem neuen Stadtteil Fliegerhorst wichtig. Hier sollen Menschen unterschiedlichen Alters und Einkommens sowie unterschiedlicher Herkunft leben. Es gibt ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigem Wohnungsbau in unterschiedlichen Eigentumsformen.

Klimaanpassung und Wassermanagement: Wasser soll im Stadtteil Fliegerhorst gesammelt werden, um Überflutungen im Stadtnorden zu vermeiden. Neben den Grünflächen sollen die Gebäude einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten und zum Beispiel begrünt werden.



Grundstücksangebot

Wichtiger Hinweis

Dieses Exposé enthält Mindeststandards sowie Vergabekriterien für die Vergabe des Grundstücks. Konzepte, die diese Standards nicht berücksichtigen oder aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht realisierbar sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Den für das Grundstück maßgeblichen Bebauungsplan N-777 E, den städtebaulichen Leitplan sowie das Gestaltungshandbuch „Fliegerhorst Oldenburg“ finden Sie unter www.oldenburg.de/baugebiet-fliegerhorst.

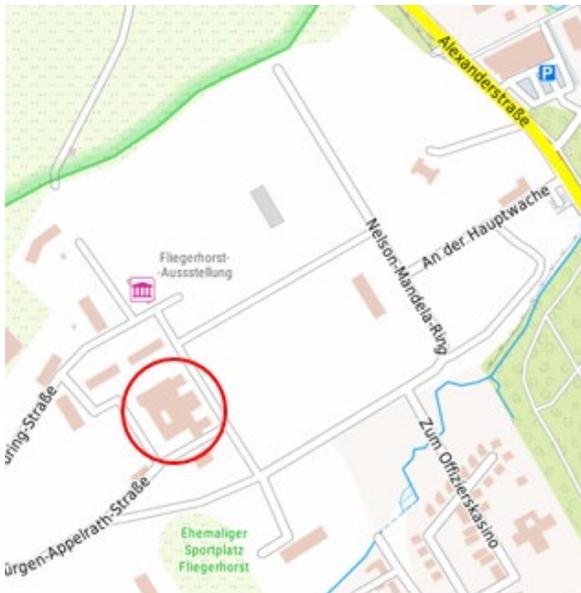
Zielgruppe

Das Angebot richtet sich an Investorinnen und Investoren sowie Bauträger. Das Bieterverfahren ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Das Auswahlverfahren erfolgt nach der Richtlinie Nr. 3 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhausbebauung und für ausgewählte Flächen.

Lage

Das Grundstück liegt am Nelson-Mandela-Ring auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes, welche am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Oldenburg liegt und unmittelbar an den Landkreis Ammerland angrenzt.



Lageplan, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Geoinformation und Statistik

Weiter liegt es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Fliegerhorst Oldenburg“. Der nächstliegende Autobahnanschluss Bürgerfelde (A293) ist circa 2,3 Kilometer entfernt. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt circa 4,6 Kilometer. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich an der Alexanderstraße und zukünftig direkt im Quartier.

Eine von der Arbeiterwohlfahrt betriebene Kindertagesstätte liegt circa 500 Meter entfernt am Nelson-Mandela-Ring. Eine weitere Kindertagesstätte ist im



westlich angrenzendem Quartier Helleheide eröffnet worden, eine weitere befindet sich zudem im Bereich des Bebauungsplanes N-777 D. Darüber hinaus sind weitere Kindertagesstättenplätze auf dem Fliegerhorst geplant.

Die Grundschule Dietrichsfeld liegt in circa 1,6 Kilometer Entfernung an der Liegnitzer Straße. Weiterführende Schulen sind mit dem ÖPNV und über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz gut erreichbar. Ein Angebot an Nahversorgern ist an der Alexanderstraße vorhanden. Vorgesehen ist eine weitere Grundschule auf dem Fliegerhorst westlich des Towers.

Insgesamt werden im Bereich des Bebauungsplanes N-777 E circa 750 Wohnungen entstehen. Die genaue Lage des Grundstücks entnehmen Sie bitte dem anliegenden Lageplan.

Grundstücksangaben

Das Grundstück mit einer Größe von circa 2.720 Quadratmetern befindet sich auf Teilen des Flurstücks 114/91, Flur 17, Gemarkung Eversten.

Kaufpreis beziehungsweise Erbbauzins

Das Grundstück kann sowohl im Wege des Erbbaurechts als auch des Kaufs erworben werden.

Der Kaufpreis für die circa 2.720 Quadratmeter große Grundstücksfläche beträgt einschließlich des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages sowie des Baukostenzuschusses an den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) circa 1.006.400 Euro.

Bei einer Vergabe im Erbbaurecht wird das Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 60 Jahren vereinbart. Der Erbbauzins beträgt 3 Prozent und wird auf den Kaufpreis in Höhe von 370 Euro pro Quadratmeter abzüglich des Baukostenzuschusses an den OOWV berechnet. Hierdurch ergeben sich jährliche Zinsen in Höhe von 10,47 Euro pro Quadratmeter. Der Baukostenzuschuss ist bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages als Einmalzahlung fällig und beträgt 21 Euro pro Quadratmeter.

Der Erbbauzins wird an den Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich“ (vgl. Statistisches Bundesamt, 2022)¹, gebunden. Die erste Anpassung des Erbbauzinses kann frühestens nach Ablauf von zehn Jahren vorgenommen werden. Verändert sich der Index gegenüber dem Stande für den Monat Juli des jeweiligen Jahres der Bestellung des Erbbaurechtes um mehr als zehn Prozent nach oben oder nach unten, erhöht beziehungsweise verringert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index verändert.

Erschließung/Planungsstand

Der Bebauungsplan N-777 E ist rechtskräftig. Die Erschließung in der Erstanlage ist derzeit im Bau. Das Grundstück wird als „voll erschlossen“ verkauft, das heißt die Kosten für die neue Straßenanlage sowie Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle sind bei Abschluss eines Kaufvertrages bereits im Kaufpreis enthalten. Bei einer Vergabe im Erbbaurecht sind diese Kosten als Einmalzahlung zu leisten.

Da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, fallen Ausgleichsbeträge für die rein sanierungsbedingte Wertsteigerung

¹ Statistisches Bundesamt (2022): Bruttoverdienste und Arbeitszeiten, Ergebnisse für April 2022 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-Branche-Berufe/Tabellen/vierteljaehrliche-verdienste.html> [abgerufen am 15.03.2023]



des Grundstücks an. Dieser Ausgleichsbetrag ist sowohl im Erbbauzins als auch im Kaufpreis enthalten und mit dessen Zahlung abgelöst.

Mit der Bestellung des Erbbaurechts bzw. dem Grundstückskauf fallen zusätzliche Kosten für den Notar, das Amtsgericht und die Verlegung der Hausanschlüsse (inklusive Revisionsschacht) an. Zudem ist die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt zu entrichten. Die notwendigen Versorgungsanschlüsse der Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Fernwärme und Trinkwasser) und die Versorgung mit weitergehender Infrastruktur (Telefon, Internet, Fernsehen und so weiter) obliegen den entsprechenden Versorgungsdienstleistern und sind nicht von der Stadt zu leisten.

Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen der Kampfmittelräumung wurde der Boden vollflächig und in Tiefen bis circa 3,5 Metern ausgetauscht. Die Grundstücksflächen wurden mit dem vorher abgetragenen und anschließend gesiebten Boden wieder aufgefüllt. Dieser gemischte Boden besteht teilweise aus Lehm, lehmigen Sand und Mutterboden und ist demnach grundsätzlich nicht für die Gründung von Gebäuden geeignet, weshalb er ausgetauscht werden sollte. Es ist daher erforderlich, vor Beginn der Bautätigkeiten eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, um die Tragfähigkeit des Baugrundes sowie die Anforderungen an eine fachgerechte Gründung zu ermitteln.

Die Bodenuntersuchung kann bereits vor Bestellung eines Erbbaurechtes bzw. Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden. Die Untersuchung ist auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr der Interessentin beziehungsweise des Interessenten durchzuführen. Eine vorherige Genehmigung durch den Fachdienst Liegenschaften ist erforderlich.

Grundstücksvergabe

Die Vergabe des Grundstücks an Investorinnen und Investoren beziehungsweise Bauträger erfolgt anhand objektiv nachvollziehbarer Vergabekriterien entsprechend der Richtlinie Nr. 3 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhausbauung und für ausgewählte Flächen.

Der/die Käufer/in oder Erbbaurechtsnehmer/in wird im Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrag verpflichtet, das Grundstück unter Einhaltung des vorgelegten Konzeptes zu bebauen. Die Quartiersgarage ist innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Vertrages bezugsfertig zu errichten.

Die Kriterien und deren Gewichtung gliedern sich in:

- Gestaltung und Mobilität 150 Punkte

Näheres zu den Vergabekriterien erfahren Sie in der Anlage. Die entsprechenden Mindeststandards finden Sie nachfolgend.

Mindeststandards

Den einzelnen Planungen zum Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess vorausgegangen. Die entsprechenden Ergebnisse finden sich in der Ausarbeitung des Masterplanes sowie bei der Umsetzung der Bebauungspläne wieder.

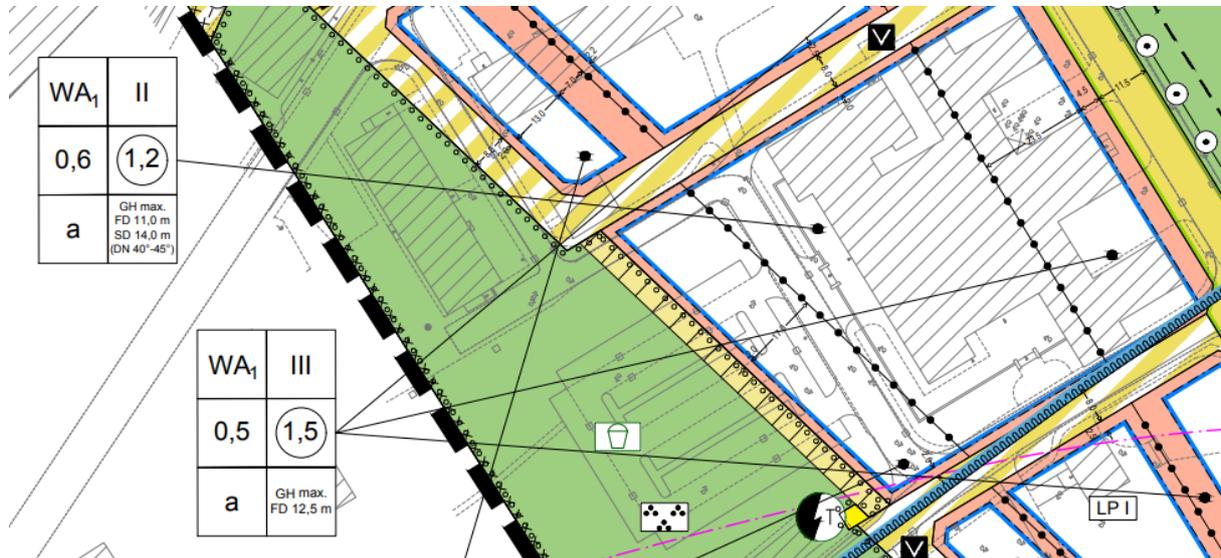
a) Bebauungsplan

Der Bebauungsplan N-777 E trifft die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Festsetzungen.

Die maximale Gebäudehöhe von 12,5 Meter ist einzuhalten. **Sofern die Gebäudehöhe überschritten wird, erfolgt ein Ausschluss vom Verfahren.** Für die Festsetzungen der

Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse können Ausnahmen und Befreiungen in Aussicht gestellt werden.

Für das zum Verkauf stehende Grundstück bestehen mehrere Festsetzungen für die Maße der baulichen Nutzung. Bitte informieren Sie sich anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes N-777 E über die genauen Festsetzungen (www.oldenburg.de/bebauungsplaene-ansehen).



Auszug aus dem Bebauungsplan N-777 E, Quelle: Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

b) Gestaltung

Die Fassade in Richtung Nordosten ist einzugrünen. **Sofern der Entwurf keine Eingrünung der Fassade in Richtung Nordosten vorsieht, erfolgt ein Ausschluss vom Verfahren.**

c) Mobilität

In der Quartiersgarage müssen mindestens 185 Kfz-Einstellplätze inklusive mindestens 5 E-Ladepunkten geschaffen werden. Darüber hinaus müssen entsprechend des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) mindestens 30 % der geplanten Kfz-Einstellplätze mit Schutzrohren für Elektrokabel für eine spätere Ladeinfrastruktur ausgestattet sein. **Sofern die Zahl der Mindesteinstellplätze, E-Ladepunkte sowie die Anforderungen des GEIG unterschritten werden, erfolgt ein Ausschluss vom Verfahren.**

Angebotsunterlagen

Für das Auswahlverfahren sind verbindliche Darstellungen des Bauungs- und Nutzungskonzeptes wie folgt einzureichen:

- detaillierte Beschreibung des Vorhabens
- maßstäblicher Lageplan (M 1:500) mit Bauungsdraufsicht, einschließlich Nebenanlagen sowie Freiflächenplanung
- maßstäbliche Bauzeichnung (M 1:100) mit Grundrissen und Ansichten

Die oben genannten Unterlagen müssen aussagekräftige Angaben zu den Standards sowie den Vergabekriterien enthalten. Anderenfalls werden für das jeweilige Vergabekriterium keine Punkte vergeben.

Die Unterlagen sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Die Pläne müssen gefaltet werden. Zusätzlich sind die Unterlagen digital einzureichen.



Angebotsabgabe

Die schriftlichen Angebote sind in zweifacher Ausfertigung (Pläne gefaltet) in einem verschlossenen Umschlag bis zum **26. April 2024, 12 Uhr**, mit der Aufschrift „Kaufangebot Quartiersgarage Nelson-Mandela-Ring“ zu richten an:

Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c
26121 Oldenburg

Zusätzlich sind die Unterlagen digital einzureichen (wohnbau@stadt-oldenburg.de).

Der Kaufpreis beziehungsweise Erbbauzins und die Einmalzahlung werden unverzüglich nach Abschluss des Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrages fällig und ist nicht von rechtsverbindlichen Baurechten (Baugenehmigung) abhängig. Nach der Auswahlentscheidung durch den Rat der Stadt wird der Vertrag kurzfristig abgeschlossen. Der/die Käufer/in oder Erbbauberechtigte wird im Vertrag verpflichtet, das Grundstück unter Einhaltung des vorgelegten Konzeptes zu bebauen.

Ein Anspruch auf Verkauf beziehungsweise eine Vergabe des Grundstücks besteht nicht. Das Auswahlverfahren kann jederzeit ohne Angabe von Gründen beendet werden. Eine Erstattung der dem/der Bewerber/in entstehenden Kosten ist ausgeschlossen.

Bei dem öffentlichen Anbieten von Grundstücken durch die Stadt Oldenburg handelt es sich um kein Verfahren nach VOB/VOL und somit um kein förmliches Ausschreibungsverfahren. Dieses Exposé stellt lediglich eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten dar. Alle mit der Angebotsabgabe verbundenen Kosten trägt der/die Bewerber/in.

Ansprechpartner

Fragen zum Vergabeverfahren richten Sie bitte an Herrn Kai Heptner, Industriestraße 1 c, Zimmer 1.06, Telefon 0441 235-2683, wohnbau@stadt-oldenburg.de.

Für Fragen zu möglichen Städtebaufördermitteln wenden Sie sich bitten an Frau Jana Bruns, Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung, Industriestr. 1 a, Zimmer 238, Tel. 0441 235-2942, jana.bruns@stadt-oldenburg.de.

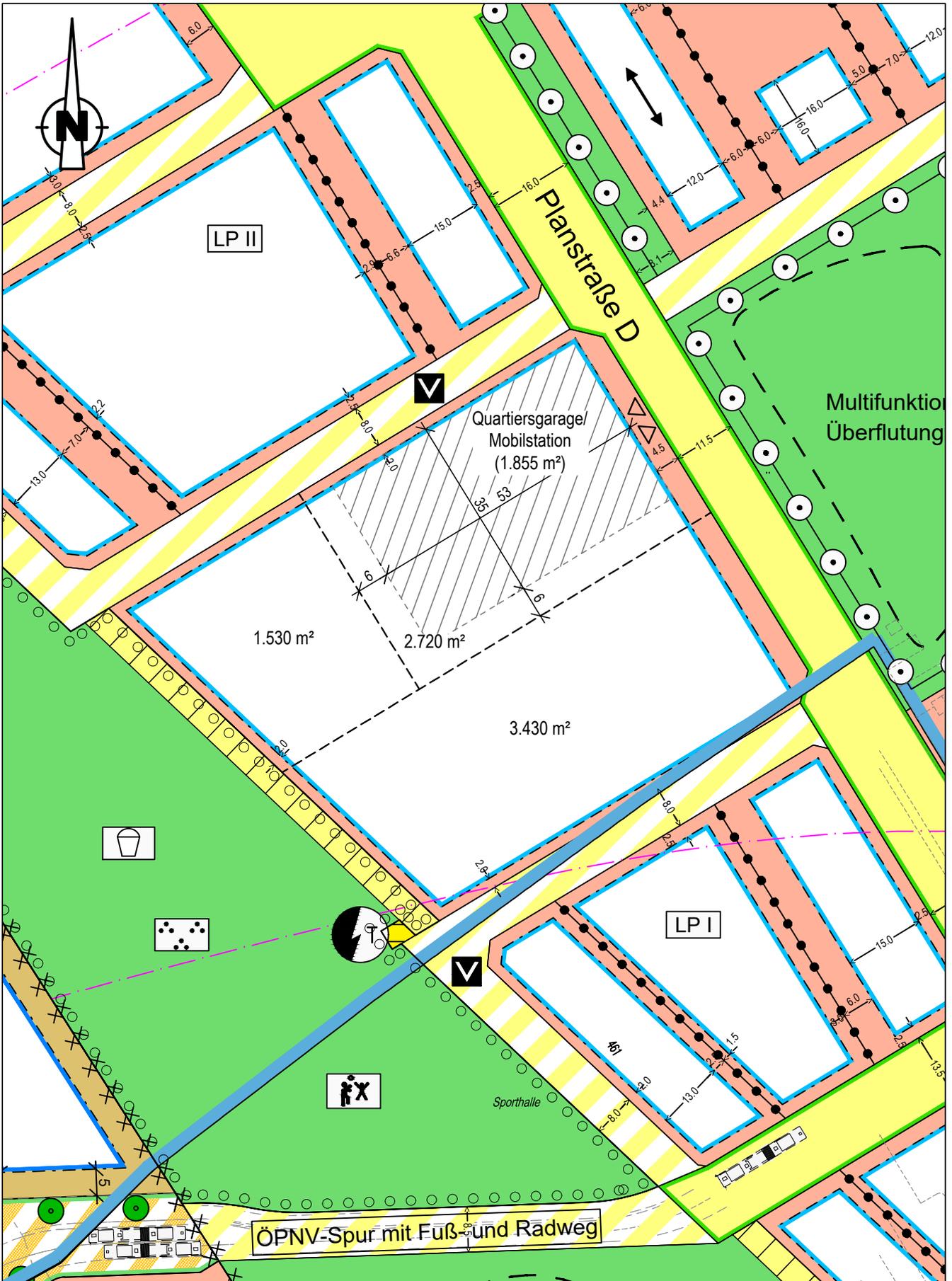
Der Bebauungsplan mit Satzungstext und Begründung kann online eingesehen werden:

- Bebauungsplan: www.oldenburg.de/bebauungsplaene-ansetzen

Zudem kann der Bebauungsplan mit Satzungstext und Begründung persönlich beim Fachdienst Liegenschaften eingesehen werden.

Anlage: Lageplan, Vergabekriterien und Vergaberichtlinie

Siehe nächste Seiten.



CADIN-777_Fliegerhorst\Quartiersgarage-Mobilitätsstation



© 2021
 © Machleidt GmbH, Büro Jens Gehrcken,
 Stadt Oldenburg - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

STADT OLDENBURG (Oldb)
 DER OBERBÜRGERMEISTER
 Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Maßstab:	1:1000
Bearbeitet:	Fo.
Gezeichnet:	Br.
Datum:	9.1.2023
Geändert:	
Datum:	

Parzellierungsvorschlag im Gebiet
 des Bebauungsplanes N-777 E
 (Fliegerhorst/Alexanderstraße)

Standort Quartiersgarage/Mobilitätsstation

Vergabekriterien für die Vergabe eines städtischen Grundstücks am Nelson-Mandela-Ring zur Errichtung einer Quartiersgarage

Stand: 24.01.2024

Punkteverteilung:
Bei max. 5 Punkten: sehr gut = 5 / gut = 4 / befriedigend = 3 / ausreichend = 2 / mangelhaft = 1 / ungenügend = 0
Bei max. 10 Punkten: sehr gut = 10 / gut = 8 / befriedigend = 5 / ausreichend = 2 / mangelhaft & ungenügend = 0
Bei max. 25 Punkten: sehr gut = 25 / gut = 20 / befriedigend = 15 / ausreichend = 7 / mangelhaft = 3 / ungenügend = 0

Gestaltung und Mobilität (max. 150 Punkten)	
Anzahl der Kfz-Einstellplätze (mindestens 185)	25
Anzahl der E-Ladepunkte (mindestens 5)	25
Voraussichtliche Miethöhe/Kaufpreis pro Kfz-Einstellplatz im Verhältnis zu den Mitbewerbern	25
Umfassende Barrierefreiheit (nachvollziehbare Darstellung der wichtigsten Aspekte, die bei der Planung berücksichtigt werden)	5
Zuordnung / Gestaltung der privaten und halböffentlichen Räume: Versiegelung, Gestaltung, Bepflanzung, Einfriedung	5
Sicherheit auf dem Gelände (Wegeführung, Beleuchtung, Vermeidung von Angstorten)	10
Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum, Einfluss auf öffentlichen Raum, Wechselwirkung mit angrenzendem Quartiersplatz	5
Nutzung solarer Energie und Konzept zur Nutzung von Photovoltaik	10
Fassadenbegrünung	10
Nachhaltige Bauweise	25
Regenrückhaltung auf dem Grundstück und Regenwassernutzung, Klimaanpassung	5

Kommentierung zur Bewertung
Abweichend von der allgemeinen Punkteverteilung am Ende der Tabelle gilt für dieses Kriterium folgende Punkteverteilung: Anzahl der Kfz-Einstellplätze: 185 Einstellplätze = 10 Punkte / 186 bis 190 Einstellplätze = 15 Punkte / 191 bis 195 Einstellplätze = 20 Punkte / ab 196 Einstellplätze = 25 Punkte.
Abweichend von der allgemeinen Punkteverteilung am Ende der Tabelle gilt für dieses Kriterium folgende Punkteverteilung: Anzahl der Ladepunkte: 5 Ladepunkte = 10 Punkte / 6 bis 7 Ladepunkte = 15 Punkte / 8 bis 9 Ladepunkte = 20 Punkte / ab 10 Ladepunkte = 25 Punkte.
Wie hoch ist die voraussichtliche Miethöhe beziehungsweise der Kaufpreis pro Kfz-Einstellplatz. Die eingehenden Angebote werden dabei ins Verhältnis gesetzt, wobei das günstigste Angebot mit "sehr gut" bewertet wird. Das nächstgünstige mit "gut" und so weiter
Wurden die Empfehlungen des „Leitfaden Oldenburg barrierefrei“ berücksichtigt?
Wie ist der Versiegelungsgrad? Wie sind die Freiräume gestaltet? Welche Bepflanzung wird vorgeschlagen? Welche Einfriedungen werden vorgeschlagen?
Werden Angsträume vermieden? Sind Strukturen vorhanden, um Verschmutzungen zu vermeiden?
Wie ist die Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum? Wie ist der Einfluss auf den öffentlichen Raum? Wie ist die Wechselwirkung mit dem öffentlichen Raum (hier der Quartiersplatz)?
Bei Installation von Photovoltaik, wie ist das Konzept zur Nutzung der Energie? Werden (geeignete) Dachflächen und Fassadenflächen mit Solaranlagen ausgestattet?
Wird über die Nordost-Fassade hinaus eine Fassadenbegrünung vorgesehen? Ist die Begrünung extensiv oder intensiv?
Wird auf besonders nachhaltige Baustoffe zurückgegriffen, um den Einsatz grauer Energie einzudämmen? Blauer Engel oder vergleichbar? Werden Teile des Gebäudes, z. B. aus Holz gefertigt? Konzept zu nachhaltigen Baustoffen / Anwendung Modular- oder Leichtbauweise. Kann die Quartiersgarage (oder einzelne Etagen) zurückgebaut werden (z. B. Modulbauweise)
Wird das anfallende Regenwasser (z. B. über eine Zisterne) auf dem Grundstück aufgefangen? Erfolgt eine gedrosselte Abgabe in den Regenwasserkanal? Gibt es Flächen für die Versickerung?



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.