

Vergaberichtlinie für städtische Wohnbaugrundstücke

1. Zielsetzung

Nach dem Ratsbeschluss vom 26.04.2022 ([VO/2022/0688](#)) verfolgt die Stadt Osnabrück das Ziel, zusätzliche Bauflächen für den Wohnungsbau zu entwickeln und ein vielfältiges, bezahlbares und bedarfsorientiertes Wohnungsangebot für eine sozialgerechte Bodennutzung zu schaffen. Mit den vorhandenen Flächenressourcen ist aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sparsam umzugehen.

In dieser Richtlinie werden allgemeinverbindliche Regelungen für die Vergabe von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau getroffen und unterschiedliche Vergabevarianten beschrieben. Der Vergabeprozess wird für alle Beteiligten transparent dargestellt. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe eines Grundstücks kann aus dieser Richtlinie nicht abgeleitet werden. Auf der Basis dieser Richtlinie wird für jedes Baugebiet durch den Rat bestimmt, welche Grundstücke des gegenständlichen Baugebietes verkauft oder im Erbbaurecht vergeben werden und welche Vergabevariante Anwendung findet. **Die Vergabe erfolgt in der Regel im Erbbaurecht.** Außerdem legt der Rat die Höhe der Grundstückspreise/des Erbbauzinses differenziert nach Grundstücken für Begünstigte oder sonstige Haushalte fest. Der Rat ist ebenfalls für die Entscheidung zuständig, welche Grundstücke für Begünstigte preisreduziert abgegeben werden. Für Leuchtturmprojekte kann der Rat abweichende Vergabekriterien bestimmen. Der Rat bestimmt bei Konzeptvergaben vor Ausschreibung die Gewichtung der besonderen Kriterien.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau werden vor Durchführung eines Vergabeverfahrens der WiO Wohnen in Osnabrück, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Osnabrück zum Kauf angeboten. Für den Verkauf an die WiO kommen die nachfolgenden Regelungen nicht zur Anwendung. Schlägt die WIO das Ankaufsangebot aus, werden auch die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau nach dieser Richtlinie vermarktet.

Diese Richtlinie kommt ebenso nicht zur Anwendung, wenn ein Baugebiet oder Teile davon von der Stadt an einen anderen Erschließungsträger veräußert werden. Verpflichtungen des Erschließungsträgers hinsichtlich seiner Vermarktung werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Rat und die Verwaltung der Stadt Osnabrück behalten es sich ausdrücklich vor, in besonderen, begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden.

2. Begriffsbestimmungen

Die in dieser Richtlinie verwendeten Begriffe werden wie folgt definiert:

2.1. Haushalte

Als Haushalt zählt/zählen jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte). Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören. Gemeinschaftsunterkünfte gelten nicht als Haushalte.

2.2. Baugruppe

Eine Baugruppe zeichnet sich durch gleichgesinnte Bauwillige aus, deren Ziel die Verwirklichung eines Bauprojekts ohne einen Bauträger ist. Baugruppen bewerben sich gemeinsam auf einen Grundstücksbereich, den sie als Baugemeinschaft mit einem Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhaus bebauen wollen. Voraussetzung, um als Baugruppe zu gelten, ist, dass die Mitglieder Realeigentum an einem Grundstück, einem Haus oder einer Wohnung erwerben und mindestens 90 % der Wohnfläche dieses Gebäude von den Mitgliedern der Baugruppe selbst bewohnt wird.

2.3. Bauträger

Ein Bauträger ist ein Unternehmer i.S.d. § 14 BGB, der üblicherweise ein Grundstück zwecks Bebauung kauft oder im Erbbaurecht erwirbt, um das Grundstück bzw. das Erbbaurecht am Grundstück schließlich mitsamt dem Gebäude an den Kunden zu veräußern oder zu vermieten.

2.4. Begünstigte - Einkommen

Begünstigte (Mietende, Erwerbende oder Erbbauberechtigte) sind Personen im Sinne bzw. analog des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) in Verbindung mit der Durchführungsverordnung zum NWoFG (DVO NWoFG) und den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Vermögensprüfung ist möglich; vorhandenes Vermögen kann nach einer Einzelfallprüfung ein Ausschlusskriterium sein. Die Begünstigten müssen förderwürdig im Sinne der Wohnraumförderung sein.

Es gelten somit folgende Einkommensgrenzen der Haushalte:

Miete

- a) Bei Inanspruchnahme eines Förderprogramms des Landes Niedersachsen zum Mietwohnungsbau durch den Vorhabenträger dürfen Mietende die Einkommensgrenzen des NWoFG in Verbindung mit der DVO NWoFG nicht überschreiten. Die Startmiete sowie die Einkommensgrenze hängt vom gewählten Förderweg ab (§ 3 NWoFG oder § 5 DVO NWoFG). Der Nachweis erfolgt über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein.
- b) Bei den durch Vertrag zwischen der Stadt Osnabrück und dem Vorhabenträger vereinbarten Bindungen dürfen Mietende die Einkommensgrenzen des NWoFG in Verbindung mit der DVO NWoFG um nicht mehr als 60 % überschreiten (dies entspricht den Regelungen des § 5 DVO NWoFG). Der Nachweis erfolgt über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein.

Erwerb/Erbbaurecht

- c) Bei Verkauf von Wohneigentum und unbebauten Grundstücken für die Errichtung von Ein-/Zweifamilienhäusern (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Kettenhäuser) sowie bei entsprechenden Erbbaurechtsverträgen dürfen Berechtigte die Einkommensgrenzen des NWoFG um nicht mehr als 20 % überschreiten (analog zu § 7 Abs. 2 Nr. 3 DVO NWoFG). Bestehende unangemessene Wohnverhältnisse sind in Abweichung dazu nicht erforderlich. Der Nachweis wird über eine Prüfung der Wohnbauförderstelle der Stadt Osnabrück und eine entsprechende Bescheinigung erbracht.

Diese Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs von Eigentumswohnungen, Grundstücken im Eigentum oder im Erbbaurecht sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben sein.

2.5. Begünstigte - angemessener Wohnraum/Grundstücke

Der Wohnraum bzw. die Grundstücke für Begünstigte ist angemessen, sofern die entsprechende Fläche in einem angemessenen Verhältnis zur begünstigten Haushaltsgröße steht (analog zu NWoFG i. V. m. DVO NWoFG i. V. m. Wohnraumförderbestimmungen). So gelten für:

1. Mietwohnraum: Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen
2. Eigentum: Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen
3. Grundstücke: die Begünstigten sind zu verpflichten im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen zu bauen, so dass sie von der Größe und des Grundrisses her berechtigt wären, NBank-Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

3. Vergabearten

3.1. Direktvergabe

Bei der Direktvergabe stehen soziale und gesellschaftsrelevante Kriterien der Haushalte im Vordergrund. Bewerbende sind verpflichtet, wahrheitsgemäße Angaben zur ihrer Lebenssituation zu machen und zu belegen. Dieses Verfahren eignet sich insbesondere für die Vergabe von Grundstücken für freistehende **Ein-/Zweifamilienhäuser**. Bei dieser Vergabeart werden die Grundstücke nach der Verfügbarkeit **direkt** an die bewerbenden Haushalte innerhalb einer definierten Reihenfolge **vergeben**. Haushalte, die bereits über angemessenes Wohneigentum verfügen, sind vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Als angemessen in diesem Sinne gelten Wohnflächen, die von der Flächengröße her die Kriterien für eine Förderfähigkeit nach den aktuellen Wohnraumförderbestimmungen für den Haushalt der Bewerbenden erfüllen. Ausnahmen können in begründeten und entsprechend nachgewiesenen Lebenslagen zugelassen werden (z.B. wenn behinderten- oder altersgerechter Wohnraum benötigt wird, aber nicht vorhanden ist). Die Bindung an einen Bauträger erfolgt nicht.

3.2. Konzeptvergabe

Bei der Konzeptvergabe steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Verfahren ist für die Vermarktung von Grundstücken an Baugruppen, Architekten, Bauträger etc. geeignet und findet regelmäßig Anwendung. Der Mindestgrundstückskaufpreis bzw. der Mindesterbbauszins wird bei einem Konzeptverfahren von der Stadt vorgegeben und ist von den Bewerbenden zu akzeptieren. Höhere Gebote auf den Grundstückspreis bzw. auf den Erbbauszins wirken sich im Vergleich zum Konzept gering aus. Einzelheiten werden im konkreten Vergabeverfahren vorgegeben.

Eine Konzeptvergabe insbesondere von Grundstücken zum Bau von Reihen- und Kettenhäusern kann auch in der Weise erfolgen, dass Baugruppen, Architekten, Bauträger etc. auf der Grundlage einer Ausschreibung durch die Stadt eine Bewerbung mit Konzept einreichen. Der beste Bewerbende erhält den Zuschlag für die Umsetzung des Konzeptes. Ziel der Stadt Osnabrück ist es, eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen. Der beste Bewerbende benennt Kaufinteressenten für die konzipierten Gebäude. Die Stadt Osnabrück verkauft die Grundstücke an die benannten Personen/Haushalte bzw. räumt ein Erbbaurecht ein. Der Käufer/Erbbauberechtigte wird durch die Stadt verpflichtet, sein Bauprojekt gemäß siegreichem Baukonzept umzusetzen. Für den Fall, dass ein Käufer nicht gemäß dem siegreichen Konzept baut, wird eine zwischen dem Käufer und der Stadt im Grundstückskaufvertrag vereinbarte Vertragsstrafe eingefordert, die 50 % des vereinbarten Grundstückskaufpreises bzw. dem 10-fachen des jährlich zu zahlenden Erbbaurechtszinses entspricht.

4. Allgemeingültige Mindestkriterien

Die folgenden Kriterien werden von den Bewerbenden als Mindeststandard gefordert:

4.1. Gestaltungshandbuch

Für Baugebiete, deren Grundstücke nach dieser Richtlinie vergeben werden, wird in der Regel **vor** der Ausschreibung ein **Gestaltungshandbuch** erstellt. Ziel des Gestaltungshandbuches ist es, bei den Bewerbenden bzw. den künftigen Bauherren des neu entstehenden Wohngebietes ein **gemeinsames Verständnis** für die gewünschte **Architektur** zu gewinnen und sie zu verpflichten, bei der Gestaltung und Architektur die Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch umzusetzen. Das Gestaltungshandbuch erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplanes und füllt sie mit Gestaltungsspielregeln aus. Dadurch soll die **architektonische** und **ökologische Qualität** des Gebietes sichergestellt werden.

Das Gestaltungshandbuch wird den Bewerbenden mit der Ausschreibung im Internet bekannt gegeben. Eingereichte Konzepte – sofern gefordert –, die nicht dem Gestaltungshandbuch entsprechen, bleiben bei der Auswahlentscheidung unberücksichtigt.

4.2. Energetischer Mindeststandard

Für Wohngebäude gilt als energetischer Mindeststandard die jeweils aktuelle Einstiegsförderung des Programmes „Energieeffizient Bauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Derzeit sind die Kriterien für ein „KfW-Effizienzhaus 40“ einzuhalten, und zwar unabhängig davon, ob Fördermittel bei der KfW zur Verfügung stehen oder beantragt werden. Maßgeblicher Zeitpunkt der Beurteilung ist der Tag der Bauantragstellung bzw. der Bauanzeige bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen gemäß § 62 NBauO. Der einzuhaltende Energiestandard ist von der Entwurfsverfasserin bzw. vom Entwurfsverfasser gleichzeitig mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige dem Fachbereich Umwelt und Klimaschutz zur Prüfung vorzulegen.

4.3. Bezahlbarer Wohnraum

Mit der Ausschreibung von Grundstücken wird bekanntgegeben, in welchem Umfang nach den Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist. Bewerbende für bezahlbaren Wohnraum im Direktvergabeverfahren haben nachzuweisen, dass sie Begünstigte für bezahlbaren Wohnraum sind. Dazu haben sie der Bewerbung eine entsprechende bei der Wohnbauförderung der Stadt Osnabrück (Fachbereich Städtebau) zu beantragende und von ihr auszustellende Bescheinigung vorzulegen – diese beinhaltet auch

eine Vermögensprüfung. Bei der Konzeptvergabe an Bauträger und Baugruppen ist der Nachweis über die an Begünstigte zu vergebenden Wohneinheiten und eine qualitative Beschreibung dieser Wohnungen erforderlich. Fehlen diese Nachweise bzw. Angaben, bleiben die Bewerbungen unberücksichtigt. Die Auswahl der Begünstigten für den bezahlbaren Wohnraum durch Baugruppen ist bis spätestens zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages bzw. Erbbaurechtsvertrages nachzuweisen, durch Bauträger kann der Nachweis der Belegungsbindung bis zur Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgen. Der Wohnraum bzw. die Grundstücke für begünstigte Haushalte müssen in ihrer baulichen Ausgestaltung bzw. ihrer Fläche angemessen sein. Hilfestellungen und Beratungsangebote für die geplante Ausgestaltung des bezahlbaren Wohnraums gibt die Wohnbauförderstelle der Stadt Osnabrück.

4.4. Bauverpflichtung

Bewerbende haben sich zu verpflichten,

- innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages der Stadt Osnabrück, Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege, einen vollständigen Bauantrag bzw. eine vollständige Bauanzeige vorzulegen,
- das Gebäude innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen,
- den Fachdienst Grundstücke und Gebäude der Stadt Osnabrück innerhalb von 14 Tagen nach Erledigung der vorgenannten Schritte zu informieren.
- im Falle von bezahlbarem Wohnraum die Vorgaben der Wohnraumförderung einzuhalten

Von den beschriebenen Mindeststandards kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

5. Besondere Kriterien

Die bei der Auswertung zu berücksichtigenden besonderen Kriterien und deren Gewichtung werden bereits mit der Ausschreibung bekanntgegeben.

5.1. Besondere Kriterien für die Direktvergabe von Grundstücken

Bei der Direktvergabe von Grundstücken werden zwei parallel ablaufende Vergaben durchgeführt. In gesonderten Verfahren werden

- die bezahlbaren Grundstücke für die Begünstigten nach den Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung und
- alle übrigen Grundstücke an die sonstigen Bewerbenden

vergeben.

Die Reihenfolge des Zugriffs auf die ausgeschriebenen Grundstücke ergibt sich innerhalb der Gruppe der Begünstigten für bezahlbaren Wohnraum und der sonstigen Bewerbenden nach Kriterien, die wie folgt bewertet werden:

Kriterien	Nachweise	Punkte
Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der bewerbenden Haushalte in Osnabrück	Der Nachweis erfolgt über eine vom Vermietenden auszufüllende Wohnungsbescheinigung, ersatzweise durch Vorlage von Haushalts-/Meldebescheinigungen des Bürgeramtes. Maßgeblich sind die Daten für den am längsten in Osnabrück Wohnenden. Unterbrechungen bis 6 Monaten bleiben unberücksichtigt.	1 bis 5 Jahre = 5 Punkte 5 bis 10 Jahre = 10 Punkte > 10 Jahre = 15 Punkte
Kein Immobilieneigentum	Schriftliche Erklärung des/der Bewerbenden, dass keine Person des bewerbenden Haushaltes / der bewerbenden Baugruppe über Wohneigentum verfügt.	10 Punkte
Kinder/Pflegekinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres, deren tatsächlicher Aufenthalt zu mehr als der Hälfte im Haushalt der Bewerbenden ist. Ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab der 12. Schwangerschaftswoche werden ebenfalls berücksichtigt.	Nachweis durch eine Haushaltsbescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist. Für die Anerkennung von Pflegekindern ist eine Bescheinigung des Jugendamtes vorzulegen. Für die Anerkennung ungeborener Kinder ist ein Auszug aus dem Mutterpass vorzulegen.	10 Punkte je Kind
Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz der Bewerbenden in Osnabrück (einschließlich Elternzeit)	Bescheinigung durch den Arbeitgeber oder die Hochschule	8 Punkte je Person
Schwerbehinderung GdB von mind. 70	Nachweis durch Kopie des Schwerbehindertenausweises	7 Punkte je Person
Schwerbehinderung GdB von mind. 70 und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinderung) im Schwerbehindertenausweis	Nachweis durch Kopie des Schwerbehindertenausweises	9 Punkte je Person
Schwerbehinderung GdB ab 80 und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehindertenausweis	Nachweis durch Kopie des Schwerbehindertenausweises	12 Punkte je Person
Schwerbehinderung GdB von 100	Nachweis durch Kopie des Schwerbehindertenausweises	15 Punkte je Person
Haushalte oder Hausgemeinschaften, in denen mehr als zwei Generationen bereits mehr als 5 Jahre zusammenleben und diese Wohnform auch weiterhin fortführen wollen	Nachweis durch eine entsprechende Meldebescheinigung und Auszüge aus dem Familienstammbuch	12 Punkte je Person der ältesten Generation
Übertreffen des energetischen Mindeststandards	Nachweis durch Angabe in der Bewerbung	5 Punkte je zusätzlicher Förderstufe

Für eine Schwerbehinderung erfolgt je Person die Punktvergabe nur einmal, und zwar nach der erfüllten höchsten Kategorie.

5.2. Besondere Kriterien für die Direktvergabe an Baugruppen

Werden Grundstücke für die Errichtung von Doppelhäusern oder kleineren Hausgruppen vergeben, kann eine Direktvergabe auch an eine aus mehreren Haushalten bestehende Baugruppe erfolgen. Die Summe der für alle Haushalte addierten Punkte ist entscheidend für die Reihenfolge der Grundstücksvergabe. Die Aufteilung der Einzelgrundstücke fällt in den Regelungsbereich der Baugruppe. Kommt eine Einigung der Baugruppe über die Verteilung der

Einzelgrundstücke oder die Umsetzung eines abgestimmten Bebauungskonzeptes nicht innerhalb von 3 Monaten nach Mitteilung der Vergabeentscheidung durch die Stadt zustande oder springt ein Mitglied ab, erlischt die Bindung für alle Einzelgrundstücke. Die Stadt vergibt die Grundstücke an die nächst platzierte Baugruppe.

Eine abgestimmte Bebauung gemäß Gestaltungshandbuch ist umzusetzen. Dazu wird eine aufschiebende Bedingung in die Grundstückskaufverträge aufgenommen. Die Bedingung ist erfüllt, wenn der Fachbereich Städtebau im Rahmen der städtebaulichen Vorprüfung im Bauantragsverfahren bestätigt, dass das Gestaltungshandbuch durch den Entwurf umgesetzt ist.

5.3. Besondere Kriterien für die Konzeptvergabe von Grundstücken an Baugruppen, Architekten, Bauträger etc.

Ziel der Stadt Osnabrück ist es, einen Bauträger zu ermitteln, der bereit ist, auf dem konkret angebotenen Grundstück ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Gebäude zu errichten. Gegenstand der Konzeptvergabe für einen Bauträger können auch mehrere nebeneinander liegende Grundstücke sein.

Die Gewichtung der Teilaspekte wird für jede Konzeptvergabe durch den Rat vor der Ausschreibung festgelegt. Folgende Teilaspekte können je nach Projekt in die Bewertung einbezogen werden:

5.3.1. Wohnraum-/Nutzungskonzept/Diversität

- Quantität und Qualität des Wohnungsangebots
 - Umfang des zu schaffenden Wohnraums
 - besondere/innovative räumliche Konzepte, die planerisch und konzeptionell die Berücksichtigung spezieller Zielgruppen vorsehen, insbesondere durch den Umfang der Barrierefreiheit, Ausweisung von Gemeinschaftsbereichen, besondere Gestaltung o. ä.
 - Angebotsbreite bzw. Flexibilität der Wohnungsgrundrisse (Anpassungsfähigkeit an sich zukünftig verändernde Rahmenbedingungen)
- Ausreichend Wohnraum für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen über die Mindestanforderungen hinaus, aber auch Zugang für breite Kreise der Bevölkerung zum Eigentum,
- angemessene Wohnraumversorgung z. B. für Haushalte mit Kindern, Ältere und Menschen mit Behinderung,
- urbane, sozial gemischte Wohnquartiere für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen mit neuen gemeinschaftlichen Wohnformen.

5.3.2. städtebauliches Konzept einschließlich Architektur/Freiraumplanung/Klimaschutz/Energieversorgung/Mobilität

- städtebauliche Qualität des Konzeptes für den Standort/Stadtteil
- architektonische und gestalterische Qualität unter Beachtung des Gestaltungshandbuches
- Konzept des ruhenden Verkehrs
- Freiraumqualität
- Berücksichtigung klimaökologischer Belange (Stadtklima/Klimaanpassung)
- Energieeffizienz der Gebäude/ökologisches Bauen

- Energieversorgungskonzept der Gesamtplanung
- Mobilitätskonzept

5.3.3. Vermarktungskonzept

- Verkauf oder Vermietung der Wohnungen
- Berücksichtigung von sozialen Kriterien bei der Vergabe
- Verkaufspreise für gebundenen und ungebundenen Wohnraum

5.4. Besondere Kriterien für eine Konzeptvergabe an Baugruppen

- Baugruppen haben durch die Bewerbung darzustellen, was sie als Baugruppe verbindet, welche Vorteile das gemeinschaftliche Bauen und ggfls. das künftige gemeinsame Leben für sie bietet.
- Darstellung, auf welche Weise die Umsetzung des Baugruppenprojektes gewährleistet ist (Finanzierung, Steuerung, Teilung)
- Sie haben darzustellen, wie sie die vom Rat der Stadt Osnabrück gesetzten sozial- und gesellschaftspolitischen Zielsetzungen umsetzen wollen.

6. Bewerbungsverfahren

6.1. Die Bewerbung

Die Stadt Osnabrück ist auf dem Weg zur Smart City und digitalen Verwaltung. Sowohl für Bewerbende als auch für die Verwaltung liegen große Vorteile darin, den Bewerbungsprozess und das Auswahlverfahren digital auszugestalten. Bewerbende können sich über eine im Internetauftritt der Stadt Osnabrück angebotene Seite bewerben und erforderliche Dokumente hochladen. Auch der verwaltungsinterne Prozess für die Bewerberauswahl wird digital unterstützt. Um niemanden von einer Bewerbung auszuschließen, wird zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, Unterlagen und Angaben analog einzureichen.

Bewerbungen, die nachweislich falsche oder unvollständige Angaben enthalten oder nicht innerhalb der vorgegebenen Form oder Frist eingereicht wurden, bleiben unberücksichtigt.

6.2. Bewertung im Direktvergabeverfahren

Die eingehenden Bewerbungen für Grundstücke im Direktvergabeverfahren werden beim Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement (23-2) gesammelt und ausgewertet. Alle zu erfüllenden Voraussetzungen werden in die Bewertung einbezogen, wenn sie am Tag des Eingangs der Bewerbung vorliegen bzw. vorgelegen haben. In der ersten Vergaberunde erhalten alle zur Gruppe der zu berücksichtigenden Bewerbenden für den bezahlbaren Wohnraum die Möglichkeit, Baugrundstücke/Erbbaurechte zu erwerben. Eine Anzahl von Bewerbern mit der höchsten Punktzahl, die der Anzahl der zur Vergabe stehenden Grundstücke entspricht, bildet die erste Gruppe. Dieser Gruppe werden Pläne und Informationen zu den zur Verfügung stehenden Baugrundstücken zugesandt. Die Bewerbenden haben zu allen angebotenen Baugrundstücken eine Priorität anzugeben und die Prioritätenliste an die Stadt innerhalb einer Frist von 14 Tagen zurückzumelden.

In der Reihenfolge der an die Bewerbenden vergebenen Punkte erfolgt dann die Zuteilung der zur Verfügung stehenden Grundstücke nach der von den Bewerbenden erfolgten Priorisierung. Die Anzahl der möglichen Priorisierungsstufen ist gleich der Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke.

Beispiel:

Es sind drei Grundstücke zu vergeben. Der/die Bewerbenden haben folgende Priorisierung angegeben:

Bewerbende	Anzahl Punkte	Prio 1	Prio 2	Prio 3
A	18	Grundstück 1	Grundstück 3	Grundstück 2
B	23	Grundstück 2	Grundstück 1	Grundstück 3
C	21	Grundstück 2	Grundstück 3	Grundstück 1

Die höchste Punktzahl hat der/die Bewerbende B. Er/Sie erhält das Grundstück 2 aus seiner/ihrer Prio 1.

Die zweithöchste Punktzahl hat der/die Bewerbende C: Das Grundstück aus seiner Prio 1 ist bereits an den/die Bewerbende B vergeben. Also erhält er/sie das Grundstück aus seiner/ihrer Prio 2, somit das Grundstück 3.

Die dritthöchste Punktzahl hat der/die Bewerbende A. Er/Sie hat als Prio 1 das Grundstück 1 genannt, das auch noch zur Verfügung steht. Also erhält er/sie das gewünschte Grundstück.

Bei gleicher Punktzahl und gleichen Prioritäten entscheidet das Los über die Reihenfolge des Zugriffs.

Stehen nach dieser Vergaberunde weitere freie Grundstücke zur Verfügung, wird mit den ebenfalls zur Gruppe der Begünstigten gehörenden und bisher nicht berücksichtigten Bewerbenden in gleicher Weise verfahren.

In einer weiteren Vergabephase werden anschließend die Grundstücke in gleicher Weise an den Personenkreis vergeben, die nicht Begünstigte für bezahlbaren Wohnraum sind.

6.3. Bewertung im Konzeptvergabeverfahren

Der Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement (23-2) prüft die eingegangenen Bewerbungen auf Vollständigkeit und stellt sie einer beim Stadtbaurat gebildeten Bewertungskommission vor. Die Bewertungskommission sichtet die eingegangenen Bewerbungen, prüft die Qualität des Konzeptes auf der Grundlage der in der Ausschreibung vorgegebenen Kriterien und empfiehlt die Grundstücksvergaben mehrheitlich. Für die Gewichtung zwischen Konzept und angebotenen Preis gelten weiterhin folgende vom Rat am 03.09.2019 (VO/2019/3816) beschlossenen Grundsätze:

Im Rahmen von konzeptionellen Bieterverfahren zur Vergabe von stadteigenen Grundstücken als Wohnbauflächen (Verkauf oder Bestellung von Erbbaurechten) werden die Bewertungskriterien grundsätzlich wie folgt gewichtet:

Konzept: 60 %
 angebotener Kaufpreis bzw. Erbbauzins: 40 %.

Bei Konzeptimmobilien (sogenannten Leuchtturmprojekten) wird ein höheres Gewicht auf das Konzept gelegt:

Konzept: 70 %
 angebotener Kaufpreis bzw. Erbbauzins: 30 %

7. Vergabeentscheidung

Die Entscheidung zur Anhandgabe und zum Verkauf der Grundstücke bzw. zur Vergabe eines Erbbaurechts trifft der Rat nach vorheriger Beratung der Vergabeempfehlung durch den zuständigen Fachausschuss/die zuständigen Fachausschüsse sowie den Verwaltungsausschuss. Der Verkauf bzw. die Vergabe eines Erbbaurechts stehen unter dem Vorbehalt der Vorlage der unter Ziff. 8 beschriebenen Nachweise.

8. Anhandgabe und Vertrag

8.1. Anhandgabe und Vertrag bei der Direktvergabe

An den Zuschlag eines Grundstücks an Bewerbende hält sich die Stadt Osnabrück für die Dauer von 3 Monaten gebunden (Anhandgabe). Die Stadt entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen über die Verlängerung der Anhandgabe. Innerhalb der Anhandgabefrist und vor Abschluss des notariellen Vertrages zum Erwerb des Grundstücks bzw. Erbbaurechts hat der/die Bewerbende der Stadt Osnabrück einen Nachweis eines deutschen Kreditinstitutes darüber vorzulegen, dass dieses Institut bereit ist, den Grundstückserwerb und den Bau eines Ein-/Zweifamilienhauses zu finanzieren.

Kommt der Grundstückskaufvertrag nicht innerhalb von 4 Monaten (3 Monate Anhandgabe + 1 Monat Fristverlängerung aus sachlichen Gründen) nach erster Anhandgabe zustande, ist ein Antrag auf Verlängerung der Anhandgabe im Regelfall abzulehnen.

8.2. Anhandgabe und Vertrag bei der Konzeptvergabe

Für Baugruppen, Architekten, Bauträger etc. gilt Nr. 8.1. entsprechend, allerdings erfolgt die Anhandgabe aufgrund des höheren Aufwands für 4 Monate. Eine Verlängerung des Anhandgabezeitraums ist auf Antrag möglich. Darüber entscheidet die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen. Wird dem Antrag stattgegeben, so fällt im Regelfall ab dem 5. Monat nach der Anhandgabe ein Bereitstellungsentgelt für das Grundstück an, das von dem Bewerbenden an die Stadt innerhalb von einem Monat nach der Entscheidung über die Verlängerung der Anhandgabe für den weiteren Anhandgabezeitraum in einem Betrag zu zahlen ist. Das Bereitstellungsentgelt beträgt 0,7 % des Grundstückskaufpreises bzw. den doppelten Betrag des vorgesehenen Erbbauzinses pro Monat der Verlängerung. Kommt der Grundstückskaufvertrag nicht innerhalb von 18 Monaten nach erster Anhandgabe zustande, ist ein Antrag auf

Verlängerung der Anhandgabe im Regelfall abzulehnen. Zusätzlich zum Finanzierungsnachweis haben Baugruppen, Architekten, Bauträger etc. nachzuweisen, welche Grundstücke, Häuser bzw. Wohnungen für den bezahlbaren Wohnraum gebunden werden. Baugruppen haben innerhalb des Anhandgabezeitraums mitzuteilen, wer die einzelnen Wohneinheiten erwerben wird. Eine Vergabe von mehr als einer Wohneinheit an Personen, die dem gleichen Haushalt angehören, ist nur in begründeten Einzelfällen zulässig.

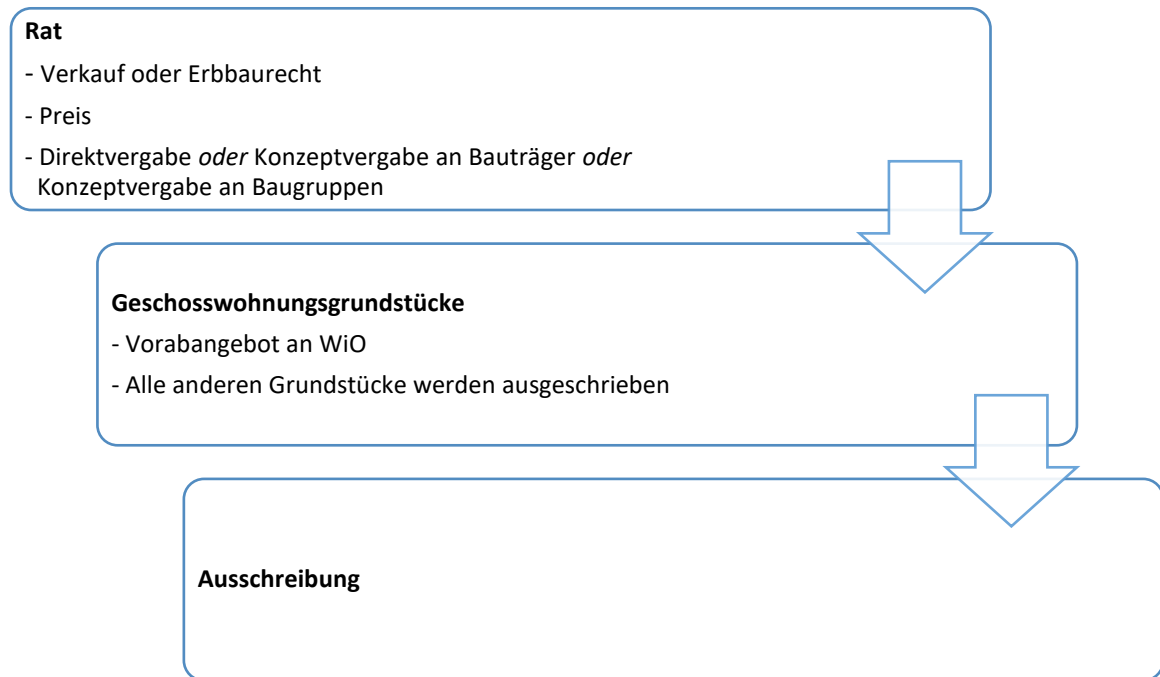
9. Sicherungsinstrumente

Ein Erwerb (Kauf oder Erbbaurecht) ist für Bewerbende in der Direktvergabe und bei Baugruppen nur möglich, wenn sie das Grundstück bebauen und das Haus selbst bewohnen wollen. Dazu werden entsprechende Sicherungsinstrumente in den jeweiligen Verträgen vorgesehen.

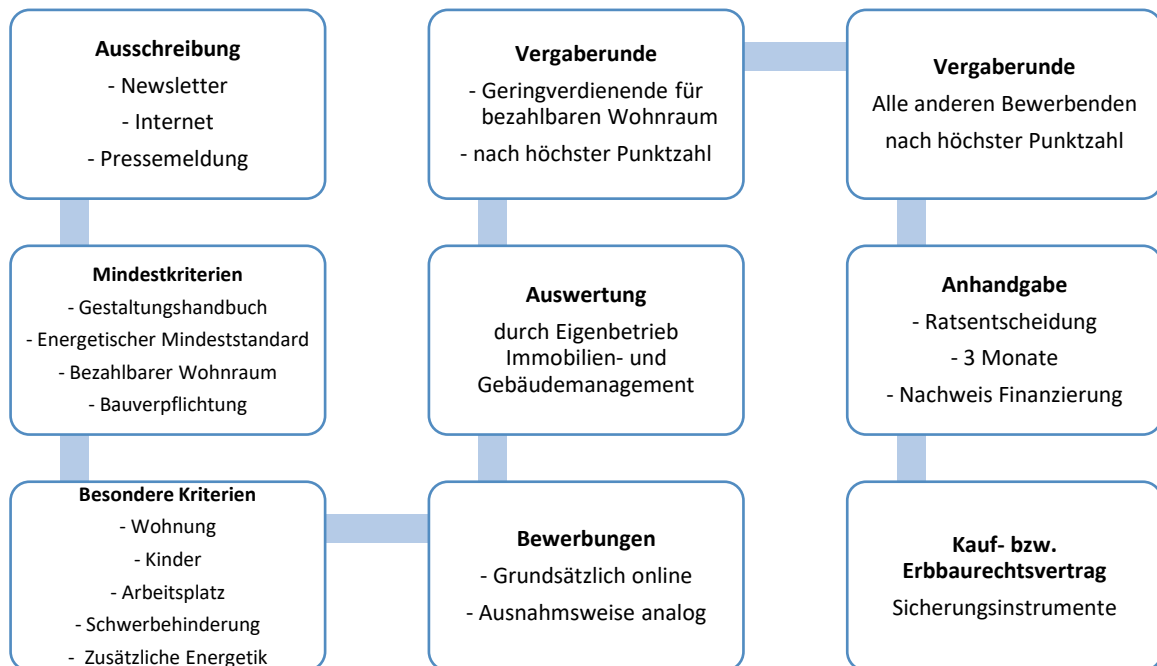
10. Ratsbeschluss

Diese Richtlinie wurde am 25.04.2023 durch den Rat beschlossen ([VO/2023/1820-02](#)) und findet ab dem Ratsbeschluss Anwendung.

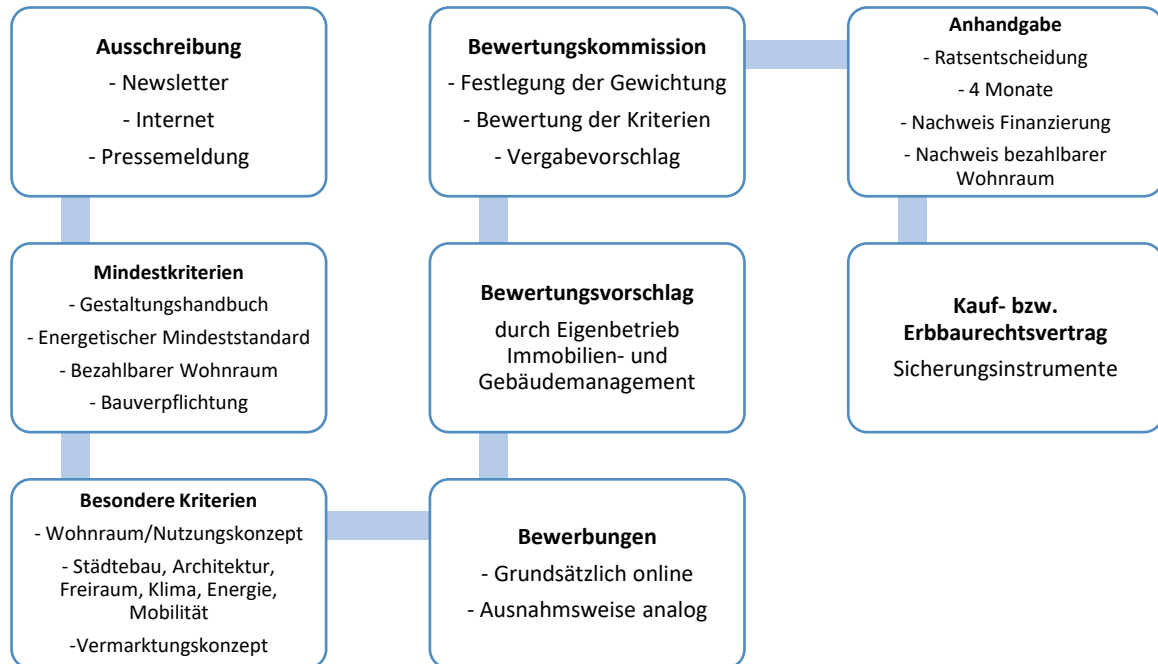
Verfahrensablauf (schematische Darstellung):



Direktvergabe



Konzeptvergabe an Bauträger



Konzeptvergabe an Baugruppen

