

MERKBLATT

zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Losverfahren

Im Jahr 2022 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück eine neue *Baulandrichtlinie*¹ eingeführt. Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude der Stadt hat parallel dazu neue *allgemeine Vergaberichtlinien*² beschlossen und darin u.a. festgelegt, bestimmte Grundstücke bei städtischen Baulandvergaben im Rahmen verschiedener Vergabeverfahren auszuschreiben. Dieses Merkblatt bietet eine Verständnis- und Orientierungshilfe zur Teilnahme an einem entsprechenden Vergabeverfahren zur Bewerberauswahl bei städtischen (Wohnbau-) Grundstücksvergaben.

Die hier genannten Vergabebeschreibungen beziehen sich auf die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke im Losverfahren.

Inhalt

Zugangskriterien.....	2
Abwicklung des Losverfahrens	2
1. Bewerbungsphase abgeschlossen	2
2. Rangfolgeauslosung (Losverfahren)	2
3. Grundstücksauswahl mit Prioritätenliste	2
4. Grundstückszuteilung	3
5. Grundstückskaufvertrag	3
6. Nachrücker aus der Reserveliste	3
7. Teilnahme an mehreren Vergabeverfahren	4

¹ Beschluss des Rates vom 26.9.2022 (Vorlage V-116/2022)

² Beschluss des Ausschusses für Grundstücke und Gebäude vom 6.9.2022 (Vorlage V-201/2022)

Zugangskriterien

Um zu einem Losverfahren zugelassen zu werden, müssen die Bewerber bestimmte Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Die Zugangskriterien werden in der jeweiligen Ausschreibung der Baugrundstücke bekannt gegeben. Für alle in einem Losverfahren zugelassenen Bewerbungen erfolgt die Grundstückszuteilung gemäß der im Folgenden beschriebenen Vorgehensweise:

Abwicklung des Losverfahrens

1. Bewerbungsphase abgeschlossen

Wenn Sie Ihre Bewerbung vollständig und fristgerecht eingereicht haben, wurde diese geprüft und ggf. für das weitere Zuteilungsverfahren zugelassen. Sie haben dann hierzu eine Mitteilung erhalten, dass Ihre Bewerbung angenommen wurde. Mit der Bestätigung der Bewerbungsannahme erhalten Sie in der Regel auch zeitnah eine Mitteilung über den Zeitpunkt der Rangfolgeauslosung. In dieser wird festgelegt, welche Bewerber nacheinander ein Grundstück auswählen können.

2. Rangfolgeauslosung (Losverfahren)

Jede Bewerbung hat über die Bewerbungsplattform *Baupilot.com* einen individuellen 8-stelligen Bewerbercode erhalten. Diesen finden Sie in ihren jeweiligen Bewerbungsdaten unter Ihrem persönlichen Profil. Alle Bewerbercodes eines Losverfahrens kommen anonymisiert in eine „Lostrommel“ und werden unter notarieller Aufsicht in eine Reihenfolge gezogen. Für jedes Losverfahren ergibt sich daraus eine Vergabeliste mit den Rangstellen 1 bis X entsprechend der Anzahl zugelassener Bewerbungen.

Jeder Bewerber erhält Mitteilung darüber, auf welcher Rangfolgeposition seine Bewerbung im jeweiligen Vergabeverfahren einsortiert wurde.

Für die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke erhalten die entsprechenden Bewerber die Möglichkeit, sich Grundstücke auszuwählen (vgl. Ziff. 3). Darüber hinaus gehende, nachrangige Bewerbungen werden in eine Nachrückerliste aufgenommen und gegebenenfalls benachrichtigt, falls ein vorrangiger Bewerber abgesprungen sein sollte.

3. Grundstücksauswahl mit Prioritätenliste

Alle zu berücksichtigten Bewerber bekommen die Möglichkeit, ihre Wunschgrundstücke zu benennen. Sie erhalten hierzu eine angemessene Frist (ca. 10-14 Tage), um sich mit den einzelnen Grundstücken zu beschäftigen. Je nach Rangfolgeposition kann sich ein Bewerber eine Reihenfolge mehrerer Grundstücke auswählen. Die betreffenden Bewerber werden über „BAUPILOT“ zur Auswahl Ihrer Prioritäten aufgefordert. Diese Prioritätenliste kann unter dem jeweiligen Bewerberprofil bei den zugehörigen Bewerbungsdaten eintragen werden. Jeder Bewerber kann dabei eine Anzahl Grundstücke maximal entsprechend seiner Rangfolgeposition auswählen³.

³ Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Macht ein Bewerber also nur Angaben zu einer bestimmten Anzahl der angebotenen Grundstücke, wird seine Bewerbung für die übrigen, nicht benannten Grundstücke, nicht berücksichtigt und fällt bei Nichtverfügbarkeit der von ihm gewünschten Grundstücke aus dem Verfahren raus.

Beispiel 1: *Der erstrangige Bewerber kann sich ein Grundstück frei auswählen; der zweitrangige Bewerber kann sich zwei Grundstücke auswählen und hierbei eine Priorisierung angeben welches Grundstück davon er vorrangig erwerben möchte. Der drittrangige Erwerber kann für 3 Grundstücke seine Prioritätenwünsche angeben usw.*

Beispiel 2: *Hätte der fünftrangige Bewerber lediglich 4 Grundstücke für sich ausgewählt und wären alle seine Wunschgrundstücke an die vier vorrangigen Bewerber vergeben worden, so wäre seine Bewerbung damit für dieses Verfahren erledigt.*

Gibt ein Bewerber innerhalb der gewährten Auswahlfrist keine Wunschgrundstücke an, gilt seine Bewerbung für das jeweilige Verfahren als „erledigt“. Eine Zulosung eines beliebigen oder verbleibenden Grundstücks erfolgt in diesem Fall nicht.

4. Grundstückszuteilung

Nach Ablauf der Auswahlfrist werden die Grundstücke unter bestmöglicher Berücksichtigung der jeweiligen Wunschlisten (Prioritätenliste) den Bewerbern der Reihe nach zugeteilt. Die Bewerber erhalten Mitteilung darüber, welches Grundstück Ihnen zugeteilt wurde. Das betreffende Grundstück wird dem Bewerber bis auf weiteres fest reserviert.

Hiernach wird den Bewerbern noch einmal eine Bestätigungsfrist gewährt, in der sie sich abschließend verbindlich entscheiden müssen, ob sie das für sie reservierte Grundstück erwerben möchten. Wird die Bewerbung bis zum Ablauf dieser Bestätigungsfrist nicht zurückgezogen, wird ein notarieller Kaufvertragsentwurf in Auftrag gegeben und der Bewerber verpflichtet sich, das Grundstück in angemessener Frist zu kaufen. Alle ab diesem Zeitpunkt anfallenden Verfahrenskosten⁴ trägt der Bewerber.

5. Grundstückskaufvertrag

Der durch einen Notar erstellte Kaufvertragsentwurf enthält alle Regelungen in Bezug auf den Kauf des Grundstücks. Darin sind auch alle Verpflichtungen⁵ genannt, die der Erwerber zu erfüllen hat. Kommt der Erwerber insbesondere seinen Zahlungspflichten und/oder der üblichen Bau- und Nutzungsverpflichtung nicht nach, kann die Stadt das Grundstück zurücknehmen. Der Erwerber trägt in diesem Fall die Rückabwicklungskosten des Vertrages.

6. Nachrücker aus der Reserveliste

Tritt ein Bewerber im laufenden Verfahren von seinem Erwerbswunsch zurück, wird einem nachfolgenden Bewerber aus der jeweiligen Nachrückerliste die Möglichkeit geboten, sich eines der dann noch freien Grundstücke auszuwählen.

Betroffene Bewerber erhalten zu gegebener Zeit entsprechende Informationen per Email über „BAUPILOT“.

Sollten weniger Bewerber als freie Grundstücke im Verfahren übrigbleiben, wird nach der letzten Zuteilungsphase ggf. ein neues Bewerbungs- und Vergabeverfahren eröffnet.

⁴ z.B. für die Erstellung des notariellen Kaufvertrages etc.

⁵ Diese wurden in der Regel bereits im Ausschreibungsverfahren bekannt gegeben (siehe Ausschreibungsunterlagen).

7. Teilnahme an mehreren Vergabeverfahren

Bewerber können sich in mehreren Vergabeverfahren beteiligen. Erhält ein Bewerber den Zuschlag für ein Grundstück in einem Verfahren, sind seine weiteren Bewerbungen in anderen Verfahren automatisch ausgeschlossen. Hierbei ist folgende Reihenfolge der Vergaben vorgesehen:

1. Einfaches Losverfahren für 8 Grundstücke im Baugebiet 391 „Varenseller Str...“
2. Einfaches Losverfahren für 2 Grundstücke im Baugebiet 400 „Kiefernweg“
3. Erweitertes Losverfahren (Förderweg B) für 2 Grundstücke im Baugebiet 400 „Kiefernweg“
4. Zuschlag gegen Höchstgebot für 2 Grundstücke im Baugebiet 400 „Kiefernweg“

Wenn Sie sich für mehrere Verfahren beworben haben und zugelassen wurden, wird Ihre jeweilige Bewerbernummer automatisch in die Vergabereihenfolge des jeweiligen Vergabeverfahrens gelöst. Dabei können Ihre Bewerbungen in einem oder mehreren Verfahren auf zu berücksichtigende Rangpositionen gelöst werden und/oder auf Positionen der Nachrückerliste landen.

Sie erhalten automatisch den Zuschlag im ersten möglichen Verfahren in dem Ihre Bewerbung auf eine zu berücksichtigende Rangfolgeposition gelöst wurde. Ein Priorisierungswunsch für die Vergabeverfahren untereinander ist aus verfahrenstechnischen Gründen leider nicht möglich. Es gilt hierbei immer die vorgenannte Reihenfolge der Vergabeverfahren.

Grundsätzlich würde Ihnen bei mehreren zu berücksichtigenden Positionen in verschiedenen Verfahren also ein Grundstück im jeweils vorrangigen Vergabeverfahren (siehe Reihenfolge oben) zugeteilt. Wenn Sie in einem vorrangigen Verfahren lediglich auf die Nachrückerliste kommen, in einem nachrangigen Verfahren aber auf eine zu berücksichtigende Position kommen, so würden Sie dort berücksichtigt, wo Ihnen eine aktive Auswahlmöglichkeit zugelöst wurde.

Sobald Sie sich verbindlich für eine Auswahlmöglichkeit entschieden haben, sind alle weiteren Ihrer Bewerbungen in anderen Verfahren erledigt.

**Bei Fragen stehen Ihnen die Kollegen/innen
des Fachbereichs Immobilienmanagement
wie folgt zur Verfügung:**

Herr Norman Prill
Tel.: 05242 / 963-524

Herr Robil Sunal
Tel.: 05242 / 963-533

Herr Daniel Reisewitz:
Tel.: 05242 / 963-535

oder per Email unter:

Liegenschaften@rh-wd.de

* Merkblatt erstellt 2023 durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Immobilienmanagement – Irrtum und Fehler vorbehalten.