



**STADT
BURGWEDEL**

Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Burgwedel für die Vergabe städtischer Baugrundstücke für Wohnzwecke

Der Rat der Stadt Burgwedel hat am 25.06.2026 die folgende Richtlinie beschlossen:

I. Präambel

Die Stadt Burgwedel verfolgt mit der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Vergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Burgwedel zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Zugleich tragen sie dazu bei, den Wohnbedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen Rechnung zu tragen und eine ausgewogene demografische Entwicklung innerhalb der Stadt Burgwedel zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind darauf angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Burgwedel wohnhaft bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Ebenso soll Einwohnerinnen und Einwohnern in unterschiedlichen Lebensphasen die Möglichkeit eröffnet werden, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in Burgwedel zu erhalten.

Die Bauplatzvergaberichtlinie berücksichtigt die Vorgaben des europäischen Rechts sowie die hierzu ergangene Rechtsprechung und wird bei Bedarf fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Burgwedel kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

2.1 Vergabearten

(1) Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt in zwei voneinander getrennten Vergabearten (Allgemeine und besondere Vergabe).

(2) Die Besondere Vergabe wird zeitlich vor der Allgemeinen Vergabe durchgeführt. Nicht vergebene Grundstücke der Besonderen Vergabe sowie dort nicht berücksichtigte Bewerber werden im Rahmen der Allgemeinen Vergabe berücksichtigt.

2.1.1 Allgemeine Vergabe

(1) Die Grundstücke mit ungeraden Grundstücksnummern werden im Rahmen der Allgemeinen Vergabe vergeben.

(2) Teilnahmeberechtigt sind alle Bewerber, die die allgemeinen Zugangsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3.1 erfüllen.

2.1.2 Besondere Vergabe

(1) Die Grundstücke mit geraden Grundstücksnummern werden im Rahmen der Besonderen Vergabe vergeben.

(2) Teilnahmeberechtigt sind Bewerber, die neben den allgemeinen Zugangsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3.1 zusätzlich die besonderen Zugangsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3.2 erfüllen.

2.2 Zweiteiliges Grundstücksvergabeverfahren

(1) Die Bewerbung und Zuteilung der Baugrundstücke erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren.

(2) Das Verfahren besteht aus:

1. der Bewerbungs- und Zulassungsphase sowie
2. der Zuteilungsphase mit Prioritätenabfrage.

(3) In der Bewerbungs- und Zulassungsphase bewerben sich die Interessenten zunächst ausschließlich auf das jeweilige Baugebiet bzw. die jeweilige Vergabeart (Allgemeine oder Besondere Vergabe). Eine Auswahl oder Priorisierung konkreter Baugrundstücke erfolgt in diesem Verfahrensschritt zunächst nicht.

(4) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist prüft die Stadt Burgwedel die eingegangenen Bewerbungen auf das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3.1 und ggf. Ziffer 3.2. Für alle zugelassenen Bewerbungen wird anschließend durch notarielle Losziehung eine Rangliste bestimmt.

(5) Die ausgeloste Rangliste bildet die Grundlage für die nachfolgende Prioritätenabfrage. Die Bewerber werden entsprechend ihrer jeweiligen Platzziffer in der Rangliste zur Abgabe von Grundstücksprioritäten aufgefordert.

(6) Die Anzahl der benennbaren Grundstücksprioritäten richtet sich nach der jeweiligen Platzziffer in der Rangliste. Der erstplatzierte Bewerber kann eine Priorität benennen, der zweitplatzierte Bewerber zwei Prioritäten, der drittplatzierte Bewerber drei Prioritäten usw.

(7) Durch die ansteigende Anzahl möglicher Prioritäten wird gewährleistet, dass auch Bewerber mit nachrangigen Rangplätzen eine angemessene Auswahl an Grundstücken treffen können.

(8) Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der ausgelosten Rangfolge unter Berücksichtigung der jeweils abgegebenen Grundstücksprioritäten.

III. Zugangsvoraussetzungen

3.1 Allgemeine Zugangsvoraussetzungen

(1) Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, die volljährig und geschäftsfähig sind.

(2) Ehegatten, eingetragene Lebenspartner sowie Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als eine Bewerbergemeinschaft und können ein Grundstück nur gemeinsam erwerben.

(3) Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Personen, die innerhalb der letzten 20 Jahre bereits ein städtisches Baugrundstück von der Stadt Burgwedel erworben haben. Dies gilt bei Bewerbergemeinschaften entsprechend, sofern mindestens eine der beteiligten Personen innerhalb dieses Zeitraums ein städtisches Baugrundstück von der Stadt Burgwedel erworben hat.

(4) Eigentum, Erbbauberechtigung oder eigentumsähnliche Rechte an einem Baugrundstück, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann sowie an einem Wohnhaus oder einer Eigentumswohnung, das/die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden kann, schließen die Teilnahme nicht aus.

(5) Besitzt eine Bewerberin oder ein Bewerber mehr als ein Baugrundstück, Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung, ist die Teilnahme ausgeschlossen.

3.2 Zusätzliche Zugangsvoraussetzungen der Besonderen Vergabe

3.2.1 Ortsbezug

(1) Einzelbewerber oder mindestens eine Person der Bewerbergemeinschaft muss zum Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens drei Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in Burgwedel gemeldet sein.

(2) Alternativ gilt die Voraussetzung als erfüllt, wenn die betreffende Person vor einem Wegzug insgesamt mindestens zehn Jahre mit Hauptwohnsitz in Burgwedel gemeldet war. Dies kann sowohl durchgehend als auch in kumulierten Zeitabschnitten sein.

(3) Der Ortsbezug ist durch Vorlage einer erweiterten Meldebescheinigung nachzuweisen. Die Bescheinigung darf bei Ablauf der Bewerbungsfrist nicht älter als drei Monate sein.

3.2.2 Einkommensobergrenze

(1) Der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte der letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist darf bei Einzelbewerbern und Bewerbergemeinschaften jeweils den nach § 32a EStG unter Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen Veranlagungsform geltenden Grenzbetrag für die Anwendung des Spitzensteuersatzes nicht erreichen. Maßgeblich ist der Steuersatz zum Zeitpunkt der Bewerbung.

(2) Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Dabei sind für die Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder

Einkommensart maßgebend. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

(3) Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahre nachzuweisen.

IV. Bewerbungs- und Zulassungsphase

4.1 Bewerbung

(1) Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.de) einzureichen. Alternativ wird Bewerbern, welche sich nicht digital bewerben können oder möchten, die Möglichkeit eingeräumt, ihre Bewerbung in schriftlicher Form bei der Stadt Burgwedel einzureichen.

(2) Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail oder schriftlich bestätigt.

(3) Im Verfahren berücksichtigt werden Bewerbungen einer Person oder Bewerbergemeinschaft. Doppel- oder Mehrfachbewerbungen führen zum Bewerbungsausschluss.

(4) Als Doppel- oder Mehrfachbewerbung wird u. a. verstanden:

- Der Bewerber bewirbt sich sowohl allein als auch in einer Bewerbergemeinschaft.
- Der Bewerber bewirbt sich mit seinem derzeit geführten Ehenamen und seinem Geburtsnamen oder früherem Nachnamen.

Eine Bewerbung auf beide Vergabeverfahren wird nicht als Doppelbewerbung gezählt, sofern sich dieselbe Person bzw. Bewerbergemeinschaft bewerben.

(5) Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise. Am Tag der Beurkundung ist beim Notar erneut eine Erklärung vom Erwerber abzugeben, dass die Zugangsvoraussetzungen gemäß Ziffer III. noch immer erfüllt sind.

4.2 Prüfung der Bewerbungen

(1) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist prüft die Verwaltung die fristgerecht und vollständig eingegangenen Bewerbungen auf das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen.

(2) Eine Bewerbung wird ausgeschlossen, wenn der Bewerber die erforderlichen Unterlagen und Erklärungen nicht fristgerecht oder unvollständig abgibt oder sich herausstellt, dass der Bewerber schuldhaft falsche Angaben gemacht hat.

4.3 Losverfahren

(1) Für alle zulässigen Bewerbungen wird durch notarielle Losziehung eine Rangliste bestimmt.

(2) Die Losziehung erfolgt getrennt für die Allgemeine Vergabe und die Besondere Vergabe.

(3) Der Notar erstellt jeweils eine vollständige Rangliste aller zugelassenen Bewerbungen.

(4) Diese Rangliste bildet die Grundlage für die Prioritätenabfrage, die weitere Grundstückszuteilung sowie für ein mögliches Nachrückverfahren.

V. Zuteilungsphase mit Prioritätenabfrage

5.1 Prioritätenabfrage

(1) Nach Abschluss des Losverfahrens werden die Bewerber entsprechend der ausgelosten Rangliste zur Abgabe ihrer Grundstücksprioritäten aufgefordert. Die Stadt Burgwedel setzt für die Abgabe der Grundstücksprioritäten eine angemessene Frist fest.

(2) Bewerber können weniger Prioritäten benennen als ihnen möglich wären. In diesem Fall tragen sie das Risiko, dass kein ihren Angaben entsprechendes Grundstück mehr verfügbar ist. Kann aus diesem Grund kein Grundstück zugeteilt werden, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

5.2 Unterlassene Prioritätenabgabe

Erfolgt innerhalb der gesetzten Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

5.3 Vorläufige Zuteilung

(1) Nach Ablauf der Prioritätenfrist erfolgt die vorläufige Zuteilung der Grundstücke entsprechend der ausgelosten Rangliste und den abgegebenen Prioritäten.

(2) Die Bewerber werden über die vorläufige Zuteilung informiert und zur Erklärung ihrer Kaufabsicht aufgefordert. Die Mitteilung über die vorläufige Zuteilung begründet keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb des Grundstücks

5.4 Kaufabsichtserklärung

(1) Die Kaufabsicht ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der Mitteilung schriftlich oder in Textform zu erklären.

(2) Erfolgt keine fristgerechte Erklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Das Grundstück wird in diesem Fall für das Nachrückverfahren freigegeben.

5.5 Nachrückverfahren

(1) Bei der Zuteilung nicht berücksichtigte Bewerbungen werden entsprechend der ausgelosten Rangliste auf einer Nachrückerliste geführt.

(2) Werden Grundstücke frei, wird das Vergabeverfahren mit den Nachrückern fortgesetzt. Die Rangliste der notariellen Auslosung bleibt hierbei maßgeblich.

(3) Das Nachrückverfahren wird solange durchgeführt, bis alle Grundstücke vergeben sind oder keine berücksichtigungsfähigen Bewerbungen mehr vorliegen.

(4) Nicht vergebene Grundstücke können erneut ausgeschrieben werden.

5.6 Endgültige Zuteilung

Auf Grundlage der Ergebnisse des Vergabeverfahrens und der eingegangenen Kaufabsichtserklärungen entscheidet der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel über den Verkauf der Baugrundstücke.

VI. Kaufpreis

(1) Die Verkaufspreise der Baugrundstücke werden durch Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Burgwedel festgelegt.

(2) Die für das jeweilige Vergabeverfahren geltenden Grundstückspreise werden vor Beginn des Vergabeverfahrens in der Ausschreibung bekannt gemacht.

VII. Vertragsbestimmungen und Sicherung des Vergabezwecks

7.1 Vorbereitung der Kaufverträge und Finanzierungsnachweis

(1) Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Kaufvertrag.

(2) Vor Abschluss des Kaufvertrages ist der Stadt ein geeigneter Nachweis über die gesicherte Finanzierung des Grundstückserwerbs und der Bebauung vorzulegen.

(3) Das Kreditinstitut muss dabei:

1. in der Europäischen Union oder
2. in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
3. in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen sein.

7.2 Vertragsabschluss

(1) Der notarielle Kaufvertrag ist innerhalb von sechs Wochen nach der endgültigen Grundstückszuteilung abzuschließen.

(2) Bei einer Fristversäumnis scheidet der Bewerber ersatzlos aus. In begründeten Ausnahmefällen kann die Verwaltung die Frist verlängern.

7.3 Bauverpflichtung

(1) Die Bauplatzerwerber verpflichten sich, das Baugrundstück innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab dem Tage der Beurkundung des Kaufvertrages, rohbaufertig herzustellen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und nach drei Jahren, gerechnet ab dem Tage der Beurkundung des Kaufvertrages, das Wohngebäude selbst zu bewohnen.

(2) Im Fall der Errichtung einer Einliegerwohnung muss die Selbstnutzung des Käufers in der Hauptwohneinheit erfolgen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung darf höchstens zwei Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung betragen.

(3) In begründeten Ausnahmefällen kann die Stadt Burgwedel Fristverlängerungen gewähren. Über das Vorliegen eines Härtefalls entscheidet die Stadt Burgwedel nach pflichtgemäßem Ermessen.

7.4 Eigennutzung

(1) Die Erwerber verpflichten sich, das errichtete Wohngebäude nach Fertigstellung selbst zu beziehen und mindestens zwölf Jahre, gerechnet vom Tage des Erstbezugs an, selbst dauerhaft zu bewohnen. Ferner verpflichten sie sich, das Grundstück vor Ablauf dieser Frist weder zu veräußern noch zu verschenken.

(2) Der Erwerber hat der Stadt Burgwedel den Tag des Erstbezuges sowie eine etwaige Aufgabe der Selbstnutzung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

7.5 Sicherung der Verpflichtungen

(1) Zur Sicherung der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung werden entsprechende Regelungen in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen. Die Stadt Burgwedel kann insbesondere ein grundbuchlich abgesichertes Wiederkaufsrecht sowie Vertragsstrafen vereinbaren. Die Einzelheiten werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

(2) Bei vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtigen Angaben kann die Stadt Burgwedel die vertraglich vereinbarten Rückabwicklungsrechte ausüben.

VIII. Datenverarbeitung

(1) Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nach den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes und der sonstigen datenschutzrechtlichen Vorschriften.

(2) Die technische Abwicklung des Bewerbungsverfahrens erfolgt über die Plattform BAUPILOT als Auftragsverarbeiter der Stadt Burgwedel. BAUPILOT trifft keine eigenständigen Vergabeentscheidungen und übernimmt keine hoheitlichen Aufgaben. Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke verbleibt ausschließlich bei der Stadt Burgwedel.

(3) Die Datenschutzhinweise über die Erhebung personenbezogener Daten sind auf der Homepage der Stadt Burgwedel sowie auf der Internetseite des beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmens BAUPILOT eingestellt. Auf Wunsch werden die Datenschutzhinweise über die Erhebung personenbezogener Daten dem Bewerber per E-Mail oder per Post zugesandt.

IX. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.