

MERKBLATT

zur Konzeptvergabe eines Mehrfamilienhaus-Baugrundstücks der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Bebauungsplangebiet Nr. 422 „Wasserkampstraße/Hüfferstraße“ an eine Bauherrengemeinschaft [Losverfahren]

Nach Einführung der neuen *Baulandrichtlinie*¹ und der *allgemeine Vergaberichtlinien*² wurde 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 im Rahmen einer **Konzeptvergabe an eine Bauherrengemeinschaft**.

Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude hat in seiner Sitzung vom 25.2.2025 beschlossen³, die Wohnbaugrundstücke im **Bebauungsplangebiet Nr. 422 „Wasserkampstraße/Hüfferstraße“** bestimmten Vergabekategorien zuzuordnen und anschließend öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. Die hier genannten Vergabebeschreibungen beziehen sich ausschließlich auf die Vergabe **eines MFH-Wohnbaugrundstücks** im vorgenannten Bebauungsplangebiet an eine Bauherrengemeinschaft.

Inhalt

1. Vorbemerkung Konzeptvergabe	2
2. Bewerbungsverfahren (Phase 1)	2
2.1 Zugangskriterien	2
2.2 Bewerbungsphase.....	3
2.3 Bewerberauswahl	3
2.4 Nachrücker und Reserveliste.....	3
3. Findungs- und Planungsphase - Gründung Bauherrengemeinschaft (Phase 2).....	3
4. Vertragsabschluss, Vertragspflichten und Bauphase (Phase 3)	4
4.1 Vertragspflichten der Erwerber.....	4
5. Besondere Anmerkungen	5
6. Weitere Hinweise.....	5

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)

³ Beschluss des Ausschusses für Grundstücke und Gebäude vom 25.2.2025 (Vorlage V-52/2025)

1. Vorbemerkung Konzeptvergabe

Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude hat beschlossen, das städtische Wohnbaugrundstück für ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten (Wohnungen) als Konzept an eine Bauherrengemeinschaft zu vermarkten. Je Wohnung ist eine Fläche von bis zu ca. 85 m² realisierbar.

Bei dieser Konzeptvergabe finden sich vier Interessenten (Bewerber) für jeweils eine Eigentumswohnung per Losentscheid zusammen. In einer anschließenden Findungs- und Planungsphase haben die Bewerber Zeit sich kennenzulernen und sich auf ein Baukonzept und eine Ausführungsplanung zu einigen. In dieser Phase wird die Bauherrengemeinschaft durch die Stadtverwaltung begleitet. Weitere Details hierzu finden sie unten im entsprechenden Abschnitt „Findungs- und Planungsphase“.

Haben sich die Bewerber über die Rahmenbedingungen geeinigt, wird die Bauherrengemeinschaft formal gegründet und die Stadt schließt einen notariellen Kaufvertrag mit den Bewerbern/der Bauherrengemeinschaft über das Grundstück.

2. Bewerbungsverfahren (Phase 1)

Im ersten Schritt können sich Interessenten um ein Los (insgesamt 4 Lose – je eines pro Wohneinheit/Wohnung) bewerben. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wird die Stadt hieraus zunächst 4 Bewerber auslosen. Jeder Bewerber kann maximal 1 Los belegen.

2.1 Zugangskriterien

Bewerber können sich grundsätzlich nur natürliche Personen, die noch nicht über Wohneigentum verfügen und die Wohnung anschließend selbst bewohnen wollen oder alternativ die Wohnung mind. 10 Jahre zu einem maximalen Mietzins in Höhe des gesetzlich bestimmten Betrages für geförderten Wohnraum (Förderweg B) vermieten (Mietpreisbindung).

Gesellschaften, Investoren oder Bauträger sind von der Vergabe ausgeschlossen. Mehrfachbewerbungen von Personen, die in einem gemeinschaftlichen Haushalt leben, sind unzulässig und werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Das **Zugangskriterium „Kein Wohneigentum“** sieht vor, dass weder der Bewerber selbst, noch mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen, über Wohneigentum verfügen. Das schließt das Eigentum von z.B. Eigentumswohnungen ebenso ein wie das Eigentum an Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder sogar mehrfachem Wohnungseigentum etc. Das gilt auch dann, wenn das Eigentum nicht selbst genutzt wird. Ein **Vordruck „Eigentumserklärung“** kann über das Portal www.baupilot.com im zugehörigen Vergabeverfahren unter „Dokumente/Downloads“ heruntergeladen werden und ist ausgefüllt und unterzeichnet fristgerecht mit der Bewerbung einzureichen. Gleiches gilt für den **Vordruck „Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt“**. Die Nachweise können in der Bewerbung über das Portal „BAUPILOT“ hochgeladen werden.

Weitere Zugangsvoraussetzung für eine Bewerbung bestehen zunächst nicht. Die Bewerber müssen allerdings erklären, dass sie finanziell zur Umsetzung des Bauvorhabens in der Lage sind (**Vordruck „Finanzierungsbestätigung“**) und sie müssen sich verpflichten, sich im Rahmen der zu gründenden Bauherrengemeinschaft mitzuwirken.

2.2 Bewerbungsphase

Jeder Bewerber reicht bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück – Fachbereich Immobilienmanagement eine Bewerbung für das Losverfahren ein. Die Abwicklung der Bewerbungen (kostenlos) erfolgt in der Regel über die Plattform „BAUPILOT“. Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist bevorzugt elektronisch über „BAUPILOT“ einzureichen.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung schriftlich bei der Stadt einzureichen. Ihre schriftliche Bewerbung können Sie an den **Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Rathausplatz 13, 33378 Rheda-Wiedenbrück** richten. Für die Bearbeitung einer schriftlichen Bewerbung wird gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt eine Bearbeitungsgebühr von 25,- € erhoben.

Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadt per E-Mail oder wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt auch schriftlich bestätigt. Bei einer Einreichung über „BAUPILOT“ erfolgt die Bestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Um für ein Losverfahren zugelassen zu werden, muss der Bewerber fristgerecht einen vollständigen Bewerbungsantrag für das Losverfahren einreichen. Unvollständige oder nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Sind ergänzende Dokumente (z.B. Nachweise, Erklärungen etc.) mit einzureichen, sind diese ebenfalls fristgerecht vorzulegen.

2.3 Bewerberauswahl

Die Verwaltung wird zunächst aus allen eingehenden und zugelassenen Bewerbungen vier Bewerber per Losentscheid bestimmen. Alle fristgerecht und vollständig eingereichten Bewerbungen, welche die vorgenannten Zugangskriterien erfüllen, werden hierzu in die Auslosung aufgenommen. Die Stadt zieht hieraus – ggf. unter notarieller Aufsicht - 4 Lose von zu berücksichtigenden Bewerbern, welche zur Findung der Bauherrengemeinschaft eingeladen werden.

Die übrigen zugelassenen Bewerber werden in eine Reserveliste (Nachrücker) aufgenommen und erhalten im Anschluss eine entsprechende Benachrichtigung.

2.4 Nachrücker und Reserveliste

Bewerber, die nicht eines der erste 4 Lose zugeteilt bekommen, werden in eine Reserveliste übernommen. Sie können entsprechend ihrer zugelosten Rangfolgeposition nachrücken, sofern vorrangige Bewerber im Laufe des weiteren Verfahrens ihre Bewerbung zurückziehen sollten. Die Stadt wird die entsprechenden Nachrücker bei Bedarf zu gegebener Zeit kontaktieren.

3. Findungs- und Planungsphase - Gründung Bauherrengemeinschaft (Phase 2)

Die Stadt lädt alle zunächst berücksichtigten Bewerber (Los 1-4) zu einem ersten gemeinsamen Abstimmungstermin ein. Hierin werden die weitere Vorgehensweise sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen mit allen Beteiligten Bauherren erörtert.

Anschließende Folgetermine können mit oder ohne Moderation durch die Stadt stattfinden. Die Bauherrengemeinschaft berichtet regelmäßig – mindestens aber einmal pro Monat – über den Stand der Planungen. Die Stadtverwaltung unterstützt und koordiniert die Bauherrengemeinschaft bis zur finalen

Einigung auf ein umzusetzendes Bauprojekt und der Bereitschaft aller Bewerber, **sich vertraglich zur Realisierung des Bauprojektes zu verpflichten**. Die Rahmeninhalte dieser Vereinbarungen können der **Musteranlage „Vertragsmuster Planungsgemeinschaft“** entnommen werden. Einzelne Regelungen können dazu bei Bedarf noch in der Gemeinschaft angepasst werden.

Die vertraglich gegründete Planungsgemeinschaft erhält zunächst 6 Monate Zeit um sich zu organisieren und ein Umsetzungskonzept aufzustellen. Hat sich die Bauherrngemeinschaft final auf ein Bauprojekt geeinigt, wird die Stadt mit den Beteiligten den Grundstückskaufvertrag notariell beurkunden. Parallel dazu wird dann auch die Bauherrngemeinschaft vertraglich gegründet.

4. Vertragsabschluss, Vertragspflichten und Bauphase (Phase 3)

Im Anschluss an die Planungsphase wird ein notarieller Kaufvertrag über den Verkauf des Grundstücks nebst Bauverpflichtung und Gründung der Bauherrngemeinschaft abgeschlossen. Diese hat anschließend 2 Jahre Zeit das Gebäude bezugsfertig zu errichten und zu beziehen.

Dazu wird auch ein Gesellschaftsvertrag beurkundet, welche die Bauherrngemeinschaft bindet und die Bauausführung, die spätere Eigentumsaufteilung sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Rechtsverhältnisse regelt. Jeweils ein **Mustervertrag, der den Kaufvertrag (Vertragsmuster Kaufvertrag) sowie die Gesellschaftervereinbarung (Vertragsmuster Bauherrngemeinschaft) wiedergibt**, kann den Anlagen zum Ausschreibungsverfahren entnommen werden. Details hierzu werden zwischen der Stadt und den Beteiligten Bauherren ggf. mit notarieller Unterstützung in der Findungsphase final abgestimmt.

Nach Abstimmung der Vertragswerke ist in der Regel innerhalb von einem Monat ein Beurkundungstermin zu vereinbaren.

4.1 Vertragspflichten der Erwerber

Die Bauherrngemeinschaft (BHG) hat folgende Vertragspflichten (als Vertragsgrundlage) zu erfüllen:

1. Die einzelnen Bewerber verpflichten sich, formal eine Bauherrngemeinschaft zur gemeinsamen Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu gründen. Jeder Bewerber erhält nach Baufertigstellung das jeweilige Wohnungseigentum an einer Wohneinheit (Wohnung) sowie entsprechende Anteile am Gemeinschaftseigentum.
2. Die BHG stellt innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss einen Bauantrag bzw. gibt eine Bauanzeige im Freistellungsverfahren (soweit zulässig) ab.
3. Die BHG errichtet innerhalb von 2 Jahren ab Genehmigung/Bauanzeige ein bezugsfertiges Wohnhaus auf dem Kaufgrundstück.
4. Die einzelnen Bewerber der BHG verpflichtet sich, das errichtete Gebäude bzw. die jeweils zugehörige Wohnung im Anschluss mindestens 10 Jahre selbst mit Erstwohnsitz zu bewohnen und nicht an Dritte weiter zu veräußern oder zu übertragen. Ausgenommen hiervon sind Übertragungen an Ehegatten und/oder Abkömmlinge der Käufer. Alternativ ist eine Vermietung mit einer Mietpreisobergrenze (analog Förderweg B) zulässig. Die Mietpreisbegrenzung würde in diesem Fall durch eine grundbuchlich eingetragene Dienstbarkeit gesichert werden.
5. Die BHG verpflichtet sich, ein Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus §10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Die BHG hat die Verpflichtung hierfür zumindest

anteilig erneuerbare Energien zu nutzen, um den Wärme- und Kältebedarf zu decken. Diese Vorgabe ist zu erfüllen, indem Strom aus solarer Strahlungsenergiegewinnung (PV-Anlage) genutzt wird.

Die im Einzelfall Anwendung findenden Vertragspflichten bilden die Vertragsgrundlage des Kaufvertrages und sind verbindlich durch jeden Erwerber einzuhalten. Sie werden durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten der Stadt Rheda-Wiedenbrück abgesichert. Verstößt ein Erwerber gegen eine oder mehrere dieser Auflagen, ist die Stadt berechtigt, die entsprechenden Eigentumsanteile an Grundstück und/oder Gebäude zurück zu nehmen. Details hierzu ergeben sich aus dem Kaufvertragsentwurf, welcher den Erwerbern zu gegebener Zeit vom Notar zur Verfügung gestellt wird.

Der Kaufpreis beträgt 152,- €/m² und versteht sich zuzüglich öffentlich-rechtlicher Gebühren und Beiträge. Die Erwerber tragen alle mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung anfallenden Kosten. Im Innenverhältnis der BHG berechnen sich die jeweiligen Anteile am Kaufpreis nach den in der BHG festgelegten Eigentumsanteilen (z.B. nach Wohnungsgröße).

5. Besondere Anmerkungen

Die Stadt behält sich vor, die Vergabe zu pausieren oder vollständig abubrechen, sollten sich Umstände ergeben, die eine weitere gemeinsame Umsetzung des Bauprojektes durch die geloste Bauherrngemeinschaft erheblich beeinträchtigen oder verhindern. In diesem Fall steht es der Stadt frei eine neue Bauherrngemeinschaft per Losentscheid zu bestimmen oder ein gänzlich anderes Vergabeverfahren auszuwählen.

6. Weitere Hinweise

Geschlechtsneutrale Anrede

In diesem Merkblatt wird aus Vereinfachungsgründen die männliche Anrede verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht (m/w/d).

Definition „Bewerber“

Als Bewerber können sowohl Einzelpersonen wie auch Paare auftreten, die dann gemeinschaftliches Eigentum erwerben. Bei Bewerbungen von Paaren gilt ein Partner als Bewerber und der andere als Mitbewerber. Weitere im Haushalt lebende Angehörige gelten nicht als Bewerber/Mitbewerber.

Es muss sich bei den Bewerbern um natürliche Personen handeln, welche volljährig und geschäftsfähig sind.

Verbindliche Bewerberangaben

Alle Bewerber erklären mit der Abgabe ihrer Bewerbung, dass alle darin gemachten Angaben richtig und vollständig sind. Fehlende, unvollständige oder Falsche Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren und können ggf. sogar die spätere Rücknahme des Grundstücks begründen.

Finanzierungsnachweis

Alle Bewerber erklären mit ihrer Bewerbung verbindlich, dass die Grunderwerbskosten sowie die Kosten für das Bauvorhaben dauerhaft für sie tragbar sind. Hierzu kann ein Finanzierungsnachweis fristgerecht mit der Bewerbung eingereicht werden. Die Stadt stellt im jeweiligen Vergabeverfahren in der

Baugebietsbeschreibung einen entsprechenden Vordruck zur Verfügung. Dieser kann digital über die Plattform „BAUPILOT“ hochgeladen werden oder im Original per Post an das Immobilienmanagement der Stadt geschickt werden. Die Bearbeitung analog eingereicherter Bewerbungsunterlagen ist gebührenpflichtig.

Vollständige Bewerbungsunterlagen

Neben der persönlichen Bewerbung, welche über online BAUPILOT oder durch einen entsprechenden Vordruck (gegen Gebühr) bei der Stadt einzureichen ist, hat jeder Bewerber die im jeweiligen Verfahren geforderten Nachweise fristgerecht mit einzureichen. Nur vollständige Bewerbungen werden berücksichtigt. Je nach Verfahren können diese folgende Unterlagen beinhalten:

- Finanzierungsbestätigung (Vordruck 2)
- Eigentumserklärung (Vordruck 3.1)
- Einwilligung zur Einsichtnahme ins Grundbuch (Vordruck 3.2)

Datenschutz und Teilnahme an Vergabeverfahren

Jeder Bewerber erklärt mit Einreichung einer Bewerbung, dass er die geltenden Datenschutzbestimmungen eingesehen hat und der Verwendung seiner Daten sowie seiner Teilnahme gemäß den Regelungen des jeweiligen Vergabeverfahrens zustimmt.

Datenschutzrichtlinie der Stadt Rheda-Wiedenbrück (baupilot.com): www.baupilot.com/Info/Impressum/1227

**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 © 2025 durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Immobilienmanagement – Irrtum und Fehler vorbehalten.