

LESEFASSUNG

Richtlinie der Stadt Wilhelmshaven zur Veräußerung von städtischen Wohnbaugrundstücken - Wohnbauflächenvermarktungsrichtlinie -

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 27.11.2024 die Richtlinie der Stadt Wilhelmshaven zur Veräußerung von städtischen Wohnbaugrundstücken – Wohnbauflächenvermarktungsrichtlinie – beschlossen:

1. Zielsetzung

Zielsetzung der Wohnbauflächenvermarktungsrichtlinie ist die Sicherstellung einer objektiv nachvollziehbaren Zuteilung der vorhandenen Wohnbauflächen nach transparenten, sozial gerechten und nachhaltigen Kriterien. Unter dem Gesichtspunkt der zunehmenden Knappheit von Bauland soll eine Priorisierung von Bewerbenden erfolgen.

2. Anwendungsbereich

Die Veräußerung städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt an einheimische sowie auswärtige Grundstücksinteressenten und -interessentinnen gemäß dieser Wohnbauflächenvermarktungsrichtlinie.

Diese Wohnbauflächenvermarktungsrichtlinie gilt nur für die direkte Veräußerung von Grundstücken an volljährige Privatpersonen.

Diese Richtlinie gilt nicht bei der Veräußerung eines kompletten Baugebietes, mehreren Wohnbaugrundstücken als „Grundstücksbündel“ sowie Wohnbaugrundstücken mit über 900 qm Fläche im Rahmen eines Gebotsverfahrens. Sie gilt auch nicht für Hofstellen/Resthöfe oder für Grundstücke, auf denen gemäß dem geltenden Bebauungsplan nur die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich ist.

Über Grundstücksveräußerungen an Investoren und Investorinnen (Immobilienfirmen, Bauträger etc.), also Bewerbende mit Gewinnerzielungsabsicht, die ein Grundstück nicht ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken erwerben, entscheidet der Rat der Stadt Wilhelmshaven jeweils im Einzelfall.

3. Ermittlung der Kaufpreise

Die Grundstücke werden zu einem festen Kaufpreis angeboten. Dieser liegt mindestens in Höhe des aktuellen Verkehrswertes, aber auch nicht unterhalb des Buchwertes (inkl. Erschließung, Kompensation, Vermessung und ggf. weiteren Kosten). Sollte die Marktlage Abweichungen von diesem Vorgehen erfordern, muss der Rat über den Preis/qm gesondert entscheiden.

4. Verfahrensbeschreibung

Die zum Verkauf bestimmten Wohnbaugrundstücke werden auf der Internetseite des städtischen Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude Stadt Wilhelmshaven (GGS) sowie weiteren geeigneten Medien (z. B. Tageszeitungen, Immobilienportale) angeboten und an die Bewerbenden nach Durchführung des nachstehenden Auswahlverfahrens verkauft.

Die Vermarktung erfolgt unter Vorgabe eines festgelegten Bewerbungszeitraums durch GGS. Bewerbungen, die vor und nach Ablauf dieses Zeitraumes eingehen, werden nicht berücksichtigt. Grundstücksinteressenten und –interessentinnen können sich auf Wunsch bei GGS auf einer Liste registrieren lassen und werden über die Bewerbungsfristen für die zur Vermarktung anstehenden Grundstücke rechtzeitig informiert.

GGS hält einen Bewerbungsbogen bereit, der für die Bewerbung um ein Baugrundstück zu verwenden ist. Der Online-Vordruck befindet sich auf der Internetseite von GGS unter dem Punkt „Immobilienmarktplatz“ bei den Informationen zu dem jeweiligen Wohnbaugebiet.

Gibt es mehrere Einzelbewerbungen für ein Wohnbaugrundstück, ist die Bewerbung entsprechend der nachstehenden Bewertungskriterien zu berücksichtigen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Stehen nach Abschluss des Auswahlverfahrens mit festgelegten Bewerbungsfristen noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten und Interessentinnen auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. In diesem Falle finden die Kriterien keine Anwendung mehr, sofern alle Bewerbenden berücksichtigt werden können.

Es können sich einzelne volljährige Personen oder Bewerbungsgemeinschaften mit dem Zweck der künftigen gemeinsamen Haushaltsführung (z. B. Ehepartner, Lebenspartner, eheähnliche Gemeinschaften, Familien, Wohngemeinschaften) auf ein Grundstück bewerben. Pro Person / Bewerbungsgemeinschaft darf nur eine Grundstücksbewerbung abgegeben werden.

Für die Beurteilung der Verhältnisse sind grundsätzlich die Angaben in der Bewerbung maßgebend. Es besteht die Verpflichtung, im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäße Angaben zu machen und diese durch geeignete Nachweise zu belegen. GGS ist dazu befugt, weitere Nachweise anzufordern, sofern dies für die Beurteilung der Verhältnisse erforderlich ist. Änderungen der Verhältnisse im laufenden Verfahren sind GGS unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerbung ist außerdem eine Finanzierungsbestätigung oder ein anderer geeigneter Liquiditätsnachweis (z. B. Kontoauszug) beizufügen.

Die Bewerbungsbögen sind in Textform gemeinsam mit einer Finanzierungsbestätigung und den vollständigen Nachweisen in einem verschlossenen Umschlag bis zum jeweiligen Ende der Angebotsfrist bei der folgenden Stelle einzureichen:

Stadt Wilhelmshaven

Submissionsstelle Technisches Rathaus

EG Raum 6/9

Rathausplatz 9

26382 Wilhelmshaven

Auf dem Umschlag ist die folgende Aufschrift deutlich sichtbar anzugeben:

„Bewerbungsverfahren Wohnbaugrundstücke (Name B-Plan)“

Alternativ können die Bewerbungsbögen samt Anlagen per E-Mail an die folgende E-Mailadresse gesendet werden: **interessentenverwaltung.ggs@wilhelmshaven.de**

Sollte die Abgabe der Bewerbung nicht im eigenen Namen erfolgen, so ist dies kenntlich zu machen und der Bewerbung eine formlose Vollmacht beizufügen. Es werden nur Angebote berücksichtigt, die form- und fristgerecht und mit vollständigen Nachweisen bei den o.g. Stellen eingehen. Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Stadtverwaltung / GGS bzw. das Empfangsdatum bei elektronischen Medien auf der Bewerbung ausschlaggebend.

Die Auswertung aller Bewerbungen nach den Bewertungskriterien erfolgt durch mindestens zwei Mitarbeiter der Abteilung Portfoliomanagement (GGS). Jede Person bzw. Bewerbungsgemeinschaft kann nur ein städtisches Wohnbaugrundstück erhalten. Die Grundstücke werden verkauft, wie sie stehen und liegen.

Ein unmittelbarer Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht und kann auch aus dieser Wohnbauflächenvermarktungsrichtlinie nicht abgeleitet werden. Vergaberechtliche Vorschriften finden auf das Verfahren keine Anwendung.

5. Bewertungskriterien

Die zum Verkauf stehenden Wohnbaugrundstücke der Stadt Wilhelmshaven werden an die Bewerbenden entsprechend der sich aufgrund nachfolgender Bewertungskriterien ergebenden Rangfolge vergeben bzw. verkauft:

a) Kinder:

Pro nicht volljährigem Kind mit Hauptwohnsitz in der
Haushaltsgemeinschaft* 10 Punkte
(max. 30 Punkte)

Nachweis: Meldebestätigung

b) Menschen mit Behinderung:

Behinderte Personen mit Hauptwohnsitz in der 10 Punkte
Haushaltsgemeinschaft* (max. 30 Punkte)

(Schwerbehinderte ab GdB von 70 und Merkzeichen G, aG
oder H und mind. Pflegegrad 2)

Nachweis: Meldebestätigung, Kopie Schwerbehindertenausweis und Bescheid Pflegegrad

c) Bezug zu Wilhelmshaven:

Personen, die ihre Arbeitsstätte in Wilhelmshaven haben 5 Punkte
oder dort selbstständig tätig sind.

Nachweis: Bestätigung Arbeitgeber

Ehrenamtliche Tätigkeit in Wilhelmshaven 3 Punkte
(Inhaber EhrenamtsCard)

Nachweis: Kopie EhrenamtsCard

d) Bereits vorhandenes Immobilieneigentum

Bisher kein Immobilieneigentum vorhanden 10 Punkte
(bei Bewerbergemeinschaften muss dies auf
alle Mitglieder zutreffen)

Nachweis: Selbstauskunft oder eidesstattliche Versicherung

Immobilieneigentum vorhanden, dieses soll aber an eine Familie 3 Punkte
im Rahmen des Generationswechsels übereignet werden

Nachweis: Selbstauskunft, eidesstattliche Versicherung oder Übereignungsvertrag

e) Klimafreundliche Bauweise

Selbstverpflichtung zur Errichtung eines Gebäudes nach Effizienzhausstufe 40 5 Punkte
Nachweis: Baubeschreibung und nach Fertigstellung Bestätigung des Fachbereichs 36 – Umwelt und Klimaschutz

Selbstverpflichtung zur Anlage einer Dachbegrünung und/oder einer Zisterne zum Auffangen und zur Nutzung (z.B. Bewässerung, WC-Spülung, etc.) von auf der Dachfläche anfallendem Regenwasser (mindestens 2 m³) als Maßnahmen zur Klimaanpassung 3 Punkte
Nachweis: Baubeschreibung und nach Fertigstellung Bestätigung des Fachbereichs 36 – Umwelt und Klimaschutz

6. Ortsteilbezogene Grundstücksvergabe

Bei Wohnbaugrundstücken im Ortsratsgebiet (Sengwarden/Fedderwarden) gelten die folgenden zusätzlichen Kriterien:

Hauptwohnsitz im Ortsratsgebiet 5 Punkte
Nachweis: Meldebestätigung

Personen, die ihre Arbeitsstätte im Ortsratsgebiet haben oder dort selbstständig tätig sind 3 Punkte
Nachweis: Bestätigung Arbeitgeber

Ehrenamtliche Tätigkeit im Ortsratsgebiet 3 Punkte
(Inhaber EhrenamtsCard)
Nachweis: Kopie EhrenamtsCard

Bei Baugrundstücken im Ortsratsgebiet wird der Ortsrat angehört, bevor die Informationsvorlage über den Verkauf an einzelne Personen an den Rat gegeben wird.

7. Sonstige Verpflichtungen

Die Erwerbenden verpflichten sich gegenüber der Stadt Wilhelmshaven im notariellen Grundstückskaufvertrag, die nachfolgenden Verpflichtungen einzuhalten:

a) Bebauungsverpflichtung

Das erworbene Grundstück ist innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Bauanzeige, welche spätestens 6 Monate nach erfolgter Eigentumsumschreibung zu beantragen ist, mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu bebauen. Die Fertigstellungsfrist kann bis zu einem Jahr verlängert werden, sofern der Erwerbende die Gründe für die Verzögerung schriftlich gegenüber GGS dargelegt.

b) Eigennutzungsverpflichtung

Das zu errichtende Wohngebäude ist nach Bezugsfertigkeit mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst zu beziehen und ab Bezug mindestens 5 zusammenhängende Jahre mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen. Die Eigennutzung ist durch Meldebestätigung bei Einzug nachzuweisen.

c) Weiterveräußerungsverbot

Es ist untersagt, das Grundstück vor erfolgter Bebauung ganz oder teilweise an Dritte weiter zu veräußern. Das bebaute Grundstück darf frühestens 5 Jahre ab Einzugsdatum (Selbstnutzung) an Dritte verkauft werden.

d) Verbot der Nutzungsüberlassung

Eine Vermietung / Verpachtung / sonstige Nutzungsüberlassung im unbebauten Zustand ist nicht gestattet. Das bebaute Grundstück darf für die Dauer von 5 Jahren ab Einzugsdatum (Selbstnutzung) nicht an Dritte ganz oder teilweise vermietet oder aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen werden.

e) Sicherstellung der Einhaltung der Verpflichtungen

Um die Einhaltung der Verpflichtungen aus Ziff. 7 a-d sicherzustellen, wird sich die Stadt Wilhelmshaven im notariellen Grundstückskaufvertrag ein durch Vormerkung nach § 883 BGB abzusicherndes Wiederkaufsrecht vorbehalten, welches von der Stadt Wilhelmshaven im Falle des Verstoßes gegen diese Verpflichtung ausgeübt werden kann. Die Rückübertragung erfolgt zum Einstandspreis und ohne Anerkennung gehabter Kosten, ausgenommen Wertersatz für etwaige werterhöhende Aufwendungen.

Etwaige durch Verkauf/ Vermietung/sonstige Nutzungsüberlassung erzielten Gewinne vor Fristablauf sind vollständig an die Stadt Wilhelmshaven abzuführen.

f) Härtefälle

Sollte aufgrund der Änderung der persönlichen Verhältnisse ein vorzeitiger Verkauf, eine vorzeitige Vermietung oder andere Nutzungsüberlassung erforderlich werden, ist GGS unverzüglich hierüber zu informieren. Über Härtefälle entscheidet der Rat im Einzelfall.

g) Unrichtige Tatsachen

Haben die Erwerber im Vergabeverfahren unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht, so behält sich die Stadt Wilhelmshaven auch für diesen Fall in dem notariellen Grundstückskaufvertrag ein durch eine Vormerkung nach § 883 BGB abzuschließendes Wiederkaufsrecht vor. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche bleibt unberührt.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Wilhelmshaven, den 09.09.2025

Feist

Oberbürgermeister

Anwendungsbeispiele

a) Bewerbergemeinschaft M

Die Bewerbergemeinschaft M hat ihren Hauptwohnsitz in Schortens. Es wohnt im Haushalt ein Kind (12 Jahre). Frau M arbeitet bei einem Wilhelmshavener Unternehmen. Herr M ist schwerbehindert (70 % GdB, Vermerk G, Pflegestufe 3) und nicht berufstätig. Er ist Inhaber der Ehrenamtskarte. Die Familie hat bislang kein Immobilieneigentum.

Bewertungsmatrix Bewerbergemeinschaft M

Summe:

a) Kinder 10 Pro Kind, max. 30 Punkte

Anzahl Kinder	1
Punkte	10

10

b) Behinderung 20 Punkte

Bewerbende	Frau M	Herr M
Punkte	0	10

10

c) Bezug zu Wilhelmshaven

Arbeitsstätte in Wilhelmshaven 5 Punkte

Bewerbende	Frau M	Herr M
Punkte	5	0

5

Ehrenamtliche Tätigkeit 3 Punkte

Bewerbende	Frau M	Herr M
Punkte	0	3

3

d) vorhandenes Immobilieneigentum

bisher kein Immobilieneigentum 10 Punkte

Bewerbende	ja	nein
Punkte	10	

10

Immobilieneigentum vorhanden, aber Generationswechsel geplant 3 Punkte

	ja	nein
Punkte	0	0

0

b) Bewerbergemeinschaft J

Die Bewerbergemeinschaft J, wohnhaft in Wilhelmshaven Sengwarden, möchte ein Grundstück im Ortsratsgebiet erwerben. Es sind keine Kinder im Haushalt. Herr A. J. und Herr B. J. arbeiten bei einem Wilhelmshavener Unternehmen. Die Firma von Herrn B. J. hat ihren Sitz in Fedderwarden. Die Bewerbergemeinschaft verfügt über keine eigenen Immobilien.

Bewertungsmatrix Bewerbergemeinschaft J**Summe:****a) Kinder** 10 Pro Kind, max. 30 Punkte

Anzahl Kinder	0
Punkte	0

0

b) Behinderung 20 Punkte

Bewerbende	Herr A. J.	Herr B. J.
Punkte	0	0

0

c) Bezug zu Wilhelmshaven**Arbeitsstätte in Wilhelmshaven** 5 Punkte; zzgl. 3 Punkte pro Bewerbendem wenn Ortsratsgebiet

Bewerbende	Herr A. J.	Herr B. J.	Ortsratsgebiet	13
Punkte	5	8	X	

Ehrenamtliche Tätigkeit 3 Punkte; zzgl. 3 Punkte pro Bewerbendem wenn Ortsratsgebiet

Bewerbende	Herr A. J.	Herr B. J.	Ortsratsgebiet	0
Punkte	0	0		

d) vorhandenes Immobilieneigentum**bisher kein Immobilieneigentum** 10 Punkte

Bewerbende	ja	nein	10
Punkte	10		

Immobilieneigentum vorhanden, aber Generationswechsel geplant 3 Punkte

	ja	nein	0
Punkte	0	X	

Gesamtpunktzahl 23

c) Bewerbergemeinschaft O

Die Bewerbergemeinschaft O ist wohnhaft in Wilhelmshaven. Die Familie hat 5 Kinder unter 18 Jahren; davon leben 4 im gemeinsamen Haushalt. Herr O. ist nicht erwerbstätig und Mitglied bei einer Fitnesskette, die auch in Wilhelmshaven eine Filiale betreibt. Frau A. O. arbeitet in Vollzeit bei einem Wilhelmshavener Unternehmen. Frau G. O. ist schwerbehindert (50 % GdB, Pflegestufe 2), Rentnerin und hat ihr ganzes Lebens in Wilhelmshaven verbracht. Sie besitzt ein kleines Haus, welches derzeit vermietet ist. Sie möchte zusammen mit ihrem Sohn und ihrer Schwiegertochter in einem gemeinsamen Haus wohnen, da diese sich für sie einkaufen und beim Haushalt helfen. Im Gegenzug passt sie auf die Kinder auf.

Bewertungsmatrix Bewerbergemeinschaft O

Summe:

a) Kinder 10 Pro Kind, max. 30 Punkte

Anzahl Kinder	4
Punkte	30

30

b) Behinderung 20 Punkte

Bewerbende	Herr O.	Frau A. O.	Frau G. O.
Punkte	0	0	0

0

c) Bezug zu Wilhelmshaven

Arbeitsstätte in Wilhelmshaven 5 Punkte

Bewerbende	Herr O.	Frau A. O.	Frau G. O.
Punkte	0	5	0

5

Ehrenamtliche Tätigkeit 3 Punkte

Bewerbende	Herr O.	Frau A. O.	Frau G. O.
Punkte	0	0	0

0

d) vorhandenes Immobilieneigentum

bisher kein Immobilieneigentum 10 Punkte

Bewerbende	ja	nein
Punkte		X

0

Immobilieneigentum vorhanden, aber Generationswechsel geplant 3 Punkte

	ja	nein
Punkte		X

0

Gesamtpunktzahl 35

