

**Vermarktungsstrategie der Stadt Rinteln
für die Vermarktung städtischer Baugrundstücke
im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 „Kurt-Schumacher-Straße (West)“**

Präambel

Die Vermarktung der städtischen Bauflächen der Stadt Rinteln für Wohnbebauung wird durch die vom Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 27.02.2025 als interne Dienstanweisung beschlossene Vermarktungsstrategie geregelt. Durch die Anwendung dieser Strategie wird ein geordneter Ablauf der Vermarktung gewährleistet.

Die Vermarktungsstrategie stellt den Ablauf des Bewerbungsverfahrens und die Zuteilung der Baugrundstücke einfach und transparent dar. Zeit- und kostenintensive Bewerbungs- und Auswahlverfahren werden damit vermieden.

I. Geltungsbereich

Die Vermarktungsstrategie gilt für Baugrundstücke, die im Eigentum der Stadt Rinteln stehen und von dieser veräußert werden. Es werden Baugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zur Wohnnutzung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 „Kurt-Schumacher-Straße (West)“ erfasst.

Bei der Vermarktungsstrategie wird im vorgenannten Gebiet unterschieden zwischen dem Vermarktungsbereich 1, dem Vermarktungsbereich 2 und dem Vermarktungsbereich 3. Die unterschiedlichen Bereiche ergeben sich aus der Anlage „Abgrenzung Vermarktungsbereiche“, die Bestandteil dieser Vermarktungsstrategie ist.

II. Verfahrensarten

II. a) Vermarktungsbereich 1

Die Baugrundstücke Nr. 1 bis 14 liegen im Vermarktungsbereich 1 und werden einzeln im „**Losverfahren**“ vergeben. Unter dem Losverfahren versteht man ein transparentes und faires Auswahlverfahren, bei dem die Grundstücke nicht nach der Reihenfolge der Bewerbungen, sondern per Zufallsprinzip an die Bewerbende vergeben werden. Alle Interessierte, die die Bewerberkriterien erfüllen, haben somit die gleiche Chance, ein Baugrundstück zu erhalten. Dieses Verfahren sorgt für maximale Chancengleichheit. Sind die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke verteilt, ist das Verfahren beendet.

II. b) Vermarktungsbereich 2

Die Baugrundstücke Nr. 15 bis 17 liegen im Vermarktungsbereich 2. Sie werden zusammen als Gesamtpaket im „**Losverfahren**“ vergeben.

II. c) Vermarktungsbereich 3

Die Baugrundstücke Nr. 18, 19 und 21 liegen im Vermarktungsbereich 3. Sie werden einzeln im „**Losverfahren**“ vergeben.

III. Voraussetzungen und Bedingungen

III. a) Zur Teilnahme am Verfahren berechnigte Personen

1. Auf die Grundstücke Nr. 1 bis 14 können sich nur natürliche Personen bewerben, die die folgenden Kriterien erfüllen:

- Bewerbende können Einzelpersonen oder auch Paare, d. h. zwei Personen, sein.
- Die sich bewerbende Person muss volljährig und geschäftsfähig sein.
- Die sich bewerbende Person bzw. Familienangehörige, die das zukünftige Grundstück mit bewohnen, dürfen im Stadtgebiet Rinteln noch nicht über Wohneigentum verfügen.

Wohneigentum umfasst jede Immobilie oder jeden Miteigentumsanteil an einer Immobilie, die sich innerhalb des Stadtgebietes Rinteln befindet und ganz oder teilweise als Wohnraum genutzt wird oder dafür bestimmt ist. Dazu zählen insbesondere:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Anteile an Immobilien (z. B. als Teil einer Erbengemeinschaft oder in Form von Bruchteils- oder Miteigentum), sofern diese einen Wohnzweck haben
- Teileigentum, wenn es für Wohnzwecke genutzt wird oder nutzbar ist

Von dieser Definition ausgenommen sind:

- Teileigentum mit ausschließlich gewerblichem oder nichtwohnlichem Zweck, wie beispielsweise Ladengeschäfte, Büros oder Lagerräume
- Unbebaute Grundstücke
- Immobilien, die ausschließlich zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden
- Bewerbende verpflichten sich, die darauf errichtete Immobilie im Erstbezug selbst zu bewohnen (Eigennutzung). Sollte ein Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, beispielsweise ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss mind. die Hauptwohnung mit Erstwohnsitz von der erwerbenden Person bewohnt werden.
- Jeder Bewerber kann max. einen Bauplatz erwerben.

1.1 Kinderbonus für Familien

Um die Attraktivität des Baugebiets für Familien weiter zu steigern, gewährt die Stadt Rinteln einen Kinderbonus für Bewerbende der Grundstücke 1 bis 14.

Der Kinderbonus in Höhe von 2.500 Euro wird pro Familie einmalig gewährt. Als Kinder gelten alle im Haushalt lebenden Kinder bis 18 Jahren (Stichtag ist der Eingang des Bewerbungsbogen bei der Stadt Rinteln).

Mit diesem zusätzlichen Anreiz möchte die Stadt Rinteln junge Familien unterstützen und das Baugebiet als familienfreundliches Wohnumfeld fördern.

2. Auf die Grundstücke Nr. 15 bis 17 können sich natürliche und juristische Personen bewerben (Bauträger oder Investor).
 - Die sich bewerbende Person muss volljährig und geschäftsfähig sein.
 - Die sich bewerbende Person verpflichtet sich auf den Grundstücken je Wohneinheit mindestens einen PKW-Stellplatz zu errichten und dauerhaft vorzuhalten. Diese Regelung wird im Kaufvertrag verankert.
3. Auf die Grundstücke Nr. 18, 19 und 21 können sich natürliche und juristische Personen bewerben (Bauträger oder Investor).
 - Die sich bewerbende Person muss volljährig und geschäftsfähig sein.
 - Die sich bewerbende Person verpflichtet sich auf den Grundstücken je Wohneinheit mindestens einen PKW-Stellplatz zu errichten und dauerhaft vorzuhalten. Diese Regelung wird im Kaufvertrag verankert.
 - Die sich bewerbende Person muss mindestens eine behindertengerechte Wohnung je Gebäude realisieren.

III. b) Weitere Bedingungen und Regelungen

Die Sicherung der Bedingungen erfolgt zum Teil über die vertragliche Vereinbarung über den Kauf eines zugeteilten Bauplatzes zwischen der Stadt Rinteln und den Erwerbern (notarieller Kaufvertrag).

- **Bebauung, Bauverpflichtung und Frist**
Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Nr. 83 „Kurt-Schumacher-Straße (West)“ möglich. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages fertiggestellt, d. h. bezugsfertig gebaut und bei den Grundstücken Nr. 1 bis 14 mindestens der Hauptwohnung nach selbst bezogen werden; dazu gehört auch die Herstellung der Außenanlagen. Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung hat

die Stadt Rinteln die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf-/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

In Abteilung II des Grundbuches wird hierzu im Zuge des Kaufvertragabschlusses für jedes Grundstück folgende Vormerkung eingetragen:

„Rückkaufassungsvormerkung für den Fall, dass das Grundstück nicht wie vertraglich vereinbart innerhalb einer Frist von drei Jahren (gerechnet ab dem Tag des Eigentumübergangs) mit einer fertiggestellten Wohnbebauung inklusive Außenanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut ist, hat die Stadt Rinteln einen Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums gegen eine Entschädigungszahlung in Höhe des dann gegenwärtigen Grundstückswertes, maximal jedoch zum ursprünglich vereinbarten Verkaufspreis.“

Bei den Grundstücken Nr. 1 bis 14 kommt noch folgende Ergänzung hinzu:

„Rückkaufassungsvormerkung für den Fall, dass das Grundstück nicht wie vertraglich vereinbart innerhalb einer Frist von drei Jahren (gerechnet ab dem Tag des Eigentumübergangs) mit einer fertiggestellten Wohnbebauung inklusive Außenanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und zumindest von der Hauptwohnung her durch den Eigentümer selbst bezogen ist, hat die Stadt Rinteln einen Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums gegen eine Entschädigungszahlung in Höhe des dann gegenwärtigen Grundstückswertes, maximal jedoch zum ursprünglich vereinbarten Verkaufspreis, sofern sie stattdessen keine Auf- oder Nachzahlung geltend macht.“

- **Finanzierbarkeit**

Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Bewerbern bzw. Erwerbern finanziert werden kann.

Eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für das entsprechende Bauvorhaben eines Kreditinstituts ist bis zur Beantragung des Kaufvertragsentwurfs durch die Stadt Rinteln (=Stichtag) von der sich bewerbenden Person vorzulegen. Liegt dieser Nachweis nicht zum Stichtag vor, gilt die Bewerbung als zurückgezogen.

- **Richtigkeit der Angaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle gemachte Angaben von der sich bewerbenden Person richtig und vollständig sein müssen. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss führen.

- **Ausschluss eines Rechtsanspruchs**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

IV. Information der Öffentlichkeit

Eine transparente und umfassende Information der Öffentlichkeit ist entscheidend, um das Interesse an den Baugrundstücken zu wecken und gleichzeitig über den Ablauf der Losvergabe aufzuklären. Insbesondere soll informiert werden über:

- den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens
- die Möglichkeit zur Informationsgewinnung über die Vorgaben des Bebauungsplanes, die Größe, Lage und den Schnitt der Baugrundstücke sowie den Verkaufspreis
- die Ansprechpersonen bei der Stadt Rinteln
- die jeweiligen Bewerbungskriterien

Die Vermarktungsstrategie sieht hier vor dem Start des Bewerbungsverfahrens folgende Maßnahmen vor:

- Bekanntmachung
- Pressemitteilung und Medienarbeit
- Nutzung digitaler Plattformen (städtische Homepage und Social Media)
- Aushänge und Flyer
- Anzeigen in lokalen Medien
- Baustellenschild am Baugebiet
- Anschreiben der vorhandenen Interessiertenliste

V. Verfahrensdauer

Für die Durchführung nach dem „Losverfahren“ für die Vermarktungsbereiche 1 bis 3 wird jeweils ein Zeitraum von sechs Wochen festgesetzt (Interessenbekundungsphase).

In diesem Zeitraum haben Bewerbende die Möglichkeit, sich auf die Baugrundstücke zu bewerben, sofern sie die Vergabekriterien erfüllen, und somit am Losverfahren teilzunehmen. Nach Ablauf der Frist erfolgt die Auslosung der Baugrundstücke und die anschließende Benachrichtigung der Bewerbende.

VI. Bewerbungsvorgang

1. Die Bewerbung ist nur digital über das städtische Online-Service-Portal der Stadt Rinteln möglich (erreichbar über die städtische Homepage).
2. Nach Eingang der Bewerbungen prüft die Stadt Rinteln die Einhaltung der Bewerbungskriterien (z.B. Eigennutzung der Immobilie, Vollständigkeit der Unterlagen). Nur vollständige und regelkonforme Bewerbungen werden für das Losverfahren zugelassen.
3. Der Eingang der Bewerbung wird durch die Stadt Rinteln schriftlich bestätigt. Eine Einreichung von Unterlagen vor Beginn oder nach Ablauf des Bewerbungszeitraumes kann nicht gewertet werden.

4. Die Nennung eines Wunschgrundstücks im Vorfeld des Losverfahrens im Vermarktungsbereich 1 ist nicht notwendig. Die bewerbenden Personen sollten sich jedoch bereits im Vorfeld Gedanken über Ihre „Wunschgrundstücke“ machen und hierfür den Lageplan und die Hinweise im Internet nutzen.
5. Im Vermarktungsbereich 3 können Bewerbende sich um mehrere Grundstücke bewerben.

VII. Auswertungsvorgang

Nach Abschluss der Interessenbekundungsphase wird, unter notarieller Aufsicht, aus dem Kreis derjenigen, die die Online-Bewerbung fristgerecht und vollständig ausgefüllt haben, eine Reihenfolge ausgelost. Im Anschluss können sich die Interessierten in der Reihenfolge der Auslosung eines der freien Grundstücke aussuchen. Der Vergabetermin wird rechtzeitig mitgeteilt.

1. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden alle eingegangenen Bewerbungen gesammelt und auf Vollständigkeit geprüft.
2. Die Stadt Rinteln kontrolliert die eingereichten Unterlagen auf Erfüllung der Vergabekriterien, wie z. B. die Absicht zur Eigennutzung und die Vollständigkeit der Bewerbungsformulare. Nicht regelkonforme Bewerbungen werden ausgeschlossen.
3. Aus den zulässigen Bewerbungen wird eine Bewerbungsliste erstellt. Jede zugelassene sich bewerbende Person erhält eine individuelle Losnummer zur Teilnahme am Verfahren.
4. Die Auslosung erfolgt in einem transparenten Verfahren unter notarieller Aufsicht und der Stadt Rinteln. Die Losnummern werden zufällig gezogen, um eine Reihenfolge zu ermitteln. Im Anschluss können sich die Interessierten in der Reihenfolge der Auslosung eines der freien Grundstücke aussuchen (nur im Vermarktungsbereich 1). Das Grundstück gilt dann als reserviert und steht den weiteren Bewerbenden zunächst nicht mehr zur Verfügung. Das Prozedere wird nun mit den weiteren Bewerbenden in der ausgelosten Reihenfolge wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind.
5. Der gesamte Vorgang wird protokolliert, um die Nachvollziehbarkeit und Fairness des Verfahrens zu gewährleisten.
6. Für den Fall, dass eine ausgeloste Person absagt oder die gesetzten Fristen nicht einhält, rückt die nächste Person aus der Liste nach.
7. Ein Rechtsanspruch der sich bewerbenden Person auf Zuteilung und Erwerb eines Baugrundstücks besteht nicht.

8. Mit dem Eintritt in konkrete Kaufvertragsverhandlungen ist die Vermarktungsstrategie für das Grundstück abgeschlossen.

VIII. Nach Abschluss des Verfahrens

Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens werden alle nicht verkauften Grundstücke weiterhin zum Kauf ohne Verfahrensbeschränkung angeboten. Das bedeutet, dass jede natürliche und juristische Person sich bei der Stadt Rinteln melden, Interesse bekunden und in Kaufverhandlungen mit der Stadt Rinteln eintreten kann. Werbung wird bis zum Verkauf aller Grundstücke immer wieder geschaltet.

IX. Vorkaufsrecht.

Die Stadt Rinteln räumt sich für die Grundstücke des Vermarktungsbereichs 3 ein Vorkaufsrecht bei Veräußerung, über die gesetzlichen Vorgaben der §§24 ff BauGB hinaus ein.