

Allgemeine Richtlinien

für die Vermarktung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau

Die Stadt Paderborn entwickelt neue Wohnbaugebiete, um die langfristigen wohnungspolitischen Ziele zur Entwicklung der Stadt zu verfolgen.

Aufgrund der begrenzten Anzahl von Grundstücken und einer anhaltend hohen Nachfrage, auch am freien Markt, ist für die weitere Entwicklung der Stadt ein angemessenes und ausreichendes Flächenangebot wichtig.

Die Grundstücke werden für die Errichtung von Eigenheimen und den Geschosswohnungsbau veräußert. Bei der Vermarktung der Grundstücke an Bauträger/Investierende ist zu beachten, dass mindestens 30 % der zu vergebenden Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden müssen.

Einzelgrundstücke zum Bau von Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften zum Eigennutz sind von der 30 %-Quote nicht betroffen. Die Vermarktung erfolgt durch Verkauf und ggf. durch die Vergabe oder die Weitergabe von Erbbaurechten.

Mit der Bereitstellung städtischer Grundstücke soll der Bevölkerung die Schaffung von selbstgenutztem Eigentum erleichtert und der Wohnungsbau insgesamt gefördert werden.

Um den strukturellen und gesellschaftlichen Eigenarten der unterschiedlichen Ortsteile Rechnung zu tragen, wird vor der Vermarktung eines Baugebietes ein Konzept für den Verkauf von Einzelgrundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften beschlossen und bekannt gemacht. Bei der Ausgestaltung der Vermarktungskonzepte sollen familienpolitische Aspekte berücksichtigt und auf ein demographisches Gleichgewicht hingewirkt werden, um eine dynamische Entwicklung der Wohnbaugebiete zu unterstützen. Die Stadt Paderborn beabsichtigt durch die Vermarktungsrichtlinien die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Hierzu ist es erforderlich, junge Familien, die bereits fest im sozialen Gefüge des Ortes verankert sind, die Möglichkeit zur Schaffung von Eigentum zu geben.

Diese Richtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes bzw. Bestellung eines Erbbaurechts.

I.

Bewerbungskriterien

1. Die Zuteilung eines Grundstücks erfolgt aufgrund einer Bewerbung für ein ausdrücklich benanntes, aktuelles Vermarktungsverfahren. Bewerbungen, welche vor der Ausschreibung des jeweiligen Vermarktungsverfahrens abgegeben werden bzw. worden sind, führen nicht zur Berücksichtigung im jeweiligen Verfahren.

Zugeteilt werden Grundstücke zur Bebauung mit:

1.1 Freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften

Mit der Bewerbung sind Angaben insbesondere zu folgenden Punkten zu machen:

- a. Familienstand
- b. Geburtsdatum der zum Haushalt gehörenden Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres
- c. Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen und deren verwandtschaftliche Beziehungen zur sich bewerbenden Person
- d. Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung oder einem nachgewiesenen Pflegebedarf und deren verwandtschaftliche Beziehung zur sich bewerbenden Person
- e. Eigentum bzw. Erbbaurecht der sich bewerbenden Person und der zum Haushalt gehörenden Personen an einem Grundstück und/oder Wohnungseigentum
- f. Angaben zur Ausübung ehrenamtlicher Tätigkeit (Art, Dauer, Umfang und Ort der Tätigkeit)
- g. Angaben zum Arbeitsplatz (Aufnahme der Beschäftigung; Ort der Arbeitsstätte; Entfernung zur Arbeitsstätte; benutztes Verkehrsmittel)

1.2 Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau

Mit der Bewerbung sind Angaben insbesondere zu folgenden Punkten zu machen:

- a) genaue Bezeichnung der Bauträger bzw. der privaten oder gewerblichen Investierenden (Angabe der handelnden Personen)
- b) Rechtsform des Unternehmens
- c) Referenzobjekte

2. Mit der zu unterzeichnenden Bewerbung ist die Versicherung abzugeben, dass alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht worden sind. Geforderte Nachweise sind vorzulegen.

3. Falsche Angaben können zum Ausschluss führen.
4. Sollte die Stadt Paderborn nachträglich Kenntnis von unvollständigen und unrichtigen Angaben erhalten, die zu einer Zuteilung geführt haben, behält sie sich die Rückabwicklung des Kaufvertrages vor. In diesen Fällen sind alle mit der Rückabwicklung verbundenen Kosten durch den/die Käufer*in zu übernehmen. Eine Entschädigung für bereits geleistete Investitionen auf dem Grundstück wird nicht gewährt.
Ungeachtet dessen kann eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 Euro vereinbart werden.

II.

Allgemeine Vermarktungsgrundsätze

1. Einzelhäuser und Doppelhaushälften

1.1 Bewerbungen von Eheleuten sind Bewerbungen von eingetragenen Partnerschaften und eheähnlichen Lebensgemeinschaften gleichgestellt.

1.2 Kinder werden bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres berücksichtigt.

1.3 Ausländische Bewerbende werden deutschen Bewerbenden gleichgestellt, wenn Sie ein unbefristetes Aufenthaltsrecht nach den jeweils gültigen ausländerrechtlichen Bestimmungen besitzen.

2. Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich in konzeptbezogenen Verfahren.

Von den Bauträgern/Investierenden wird die Vorlage eines detaillierten Konzeptes erwartet. Diese Konzepte werden dann städtebaulich und planungsrechtlich untersucht und bewertet. Mehrfachbewerbungen sind möglich. Das eingereichte Konzept wird Grundlage des Kaufvertrages.

Der Grundstückspreis wird vorab unter Berücksichtigung eines Mindestpreisangebots festgelegt und ist Bestandteil des Wettbewerbes.

Bei der Vermarktung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und gegebenenfalls von Reihenhäusern legt die Stadt Paderborn ein besonderes Augenmerk auf die Förderung nach den Bestimmungen des geförderten Wohnungsbaus. Diesbezüglich müssen mindestens 30 % der Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. Die Konzepte werden entsprechend geprüft.

III.

Allgemeines Vermarktungsverfahren

Jedem Vermarktungsverfahren soll ein separates Bewerbungsverfahren vorangehen. Dazu sind entsprechende Ankündigungen auf der Internetplattform sowie den Sozialen Medien der Stadt und in den örtlichen Tageszeitungen zu veröffentlichen, in denen das Baugebiet vorgestellt wird und die Bewerbungsregularien benannt werden. Sofern aufgrund der Eigenart des Baugebiets geboten, kann auch eine Veröffentlichung in überregionalen Zeitungen und Fachzeitschriften erfolgen.

Die Bewerbungsfrist soll mindestens 6 Wochen betragen und ist mit einem konkreten Enddatum festzusetzen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Bewerbungen möglichst in einheitlicher, digitaler Form eingereicht werden.

Um eine möglichst heterogene Einwohnerstruktur in den Baugebieten zu gewährleisten, sind entsprechende Zielgruppen zu definieren, die unter Berücksichtigung der Anzahl, der Größe und den planungsrechtlichen Vorgaben bei der Vergabe der zur Verfügung stehenden Grundstücke bedient werden sollen.

- Gruppe 1: Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende jeweils mit drei und mehr Kindern
- Gruppe 2: Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende jeweils mit zwei Kindern
- Gruppe 3: Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende jeweils mit einem Kind
- Gruppe 4: Alleinstehende, Ehepaare und Lebensgemeinschaften jeweils ohne Kinder

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke je gebildete Gruppe wird im Vorfeld festgelegt.

Nach der Auswahl der Zielgruppen erfolgt eine Binnendifferenzierung unter Berücksichtigung der für das jeweilige Baugebiet relevanten Auswahlkriterien.

Im Rahmen der Festlegung der Auswahlkriterien können beispielhaft folgende Punkte Berücksichtigung finden:

- Ortsansässigkeit

Diesbezüglich können Aspekte bezüglich sozialer Beziehungen in der Nähe des Baugebietes, eine ausgewogene Altersstruktur im Baugebiet sowie die Entfernung zur Arbeitsstätte in die Bewertung einfließen. Dabei dürfen auch das ehrenamtliche Wirken innerhalb oder außerhalb von Vereinsstrukturen und die Dauer des Wohnsitzes berücksichtigt werden.

Bei der Bewerbung von Partnerschaften gleich welcher Art wird hinsichtlich der Ortsansässigkeit nur diejenige Person wertungsrelevant berücksichtigt, der diesbezüglich die positivere Wertung zuteilwird.

- Berücksichtigung besonderer Lebensumstände wie z.B. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit
- familiäre Situation (Anzahl und Alter der Kinder)
- Aufgabe einer geförderten Wohnung
- bereits vorhandenes Eigentum (sich bewerbende Person, Partner*in, minderj. Kinder, Haushaltsangehörige)

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, ob es sich bei dem vorhandenen Eigentum bereits um angemessenen Wohnraum handelt. Die Angemessenheit einer Wohnung wird in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen im geförderten Wohnungsraum bewertet.

Es besteht die Möglichkeit, dass Kriterium „bereits vorhandenes Eigentum“ als Ausschlusskriterium festzulegen.

Die vorgenannte Auflistung ist nicht abschließend.

Die Auswahlkriterien sind vor Beginn des Bewerbungsverfahrens festzulegen und mit einer entsprechenden Gewichtung zu versehen. Eine nachträgliche Änderung ist nur im Einzelfall unter Beteiligung des HFA möglich und darf sich nicht auf einzelne, sich bewerbende Personen beziehen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen gemäß der für das Verfahren festgelegten Zielgruppen sortiert und anschließend unter Berücksichtigung der ausgewählten Auswahlkriterien bewertet.

Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungen werden anhand der eingereichten Unterlagen gewertet. Eine Nachforderung von Unterlagen zur Vervollständigung fehlender Bewertungsparameter erfolgt grundsätzlich nicht.

Aufgrund der Bewertung wird für jede Zielgruppe ein Ranking ermittelt. Den Zuschlag erhalten die Bewerbenden in der Reihenfolge beginnend mit der besten Bewertung.

Sollten für einzelne oder mehrere Grundstücke Bewerbende mit der identischen Bewertung ermittelt werden, so erfolgt die Auswahl im Losverfahren.

Für den Fall, dass die Wertung im Ergebnis nicht genügend geeignete Bewerbende für die einer Zielgruppe zugeordneten Grundstücke ergibt, können die Grundstücke an Bewerbende, die aufgrund des Rankings in einer anderen Zielgruppe keinen Zuschlag mehr erhalten konnten, veräußert werden. Auch hier gilt bei identischer Bewertung das Losverfahren.

IV. Sonderverfahren

Aus übergeordneten Gründen (siehe Kommentierung zu § 90 GO NRW) kann eine Vermarktung von Grundstücken im Rahmen eines Sonderverfahrens auch ohne allgemeines Bewerbungsverfahren an einen im Vorfeld festgelegten Bewerberkreis (beschränktes Bewerberverfahren) oder ganz ohne Bewerbungsverfahren erfolgen.

Sonderverfahren können sowohl für Einzelgrundstücke als auch für gesonderte Siedlungsbereiche (Quartiere) durchgeführt werden.

Beispielsweise können:

- besondere Zielgruppen/-personen
- Wohnen im Quartier
- Preisdifferenzierungen
- Geförderter Wohnungsbau
- experimenteller Wohnungsbau
- Vergabe von Doppelhaushälften/Partnerschaften
- Baugruppen/ Mehrgenerationenhäuser
- Wirtschaftsförderung

in solchen Verfahren abgebildet werden.

Die Beschlussfassung zur Durchführung von Sonderverfahren obliegt ausschließlich dem zuständigen Fachausschuss bzw. dem Rat.

V. Besondere Bestimmungen

1. Allgemeine Bestimmungen

Der/die Erwerber*in eines städtischen Grundstücks ist verpflichtet, das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren nach grundbuchlicher Umschreibung bezugsfertig zu bebauen.

Kommt die betreffende Person dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Stadt Paderborn verlangen, das Grundstück zum Ankaufspreis an die Stadt zurück zu übereignen oder an einen von der Stadt benannten Dritten weiter zu veräußern. Die Kosten der Rückübereignung trägt der/die Erwerber*in.

Der Anspruch auf Rückübereignung wird durch Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung gesichert. Um Spekulationsgeschäfte zu erschweren, ist im Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren, dass die Vormerkung grundsätzlich nicht vor Ablauf von 10 Jahren nach Erfüllung der Bauverpflichtung gelöscht wird.

Darüber hinaus verpflichten sich die Erwerber*innen eines städtischen Grundstücks für den Bau eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte, das Objekt für die Dauer von 5 Jahren selbst zu bewohnen und zu nutzen. Diesbezüglich wird eine entsprechende Vertragsstrafe in den Kaufvertrag aufgenommen.

Der Käufer verpflichtet sich, bei einem Weiterverkauf des Kaufgrundstückes im unbebauten Zustand und innerhalb von 10 Jahren nach Kaufvertragsabschluss den Mehrerlös an die Stadt Paderborn abzuführen. Bei Verträgen mit Bauträgern sowie privaten und gewerblichen Investoren über Grundstücke zur Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau ist der einmalige Weiterverkauf im Sinne von Bauträgerverträgen gestattet.

Zur Einhaltung der Bauverpflichtung, der energetischen Mindeststandards, der Verpflichtung zur Begrünung bestimmter Teile des Grundstücks und der Verpflichtung zur Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten baulichen Vorgaben kann die Einreichung einer Bürgschaft/ Kautions gefordert werden. Die Bürgschaft ist von einem in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitut bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers zu stellen.

Sofern davon Gebrauch gemacht wurde, wird die Bürgschaft nach vollständiger und zeitgerechter Erfüllung der genannten Vorgaben zurückgegeben. Bei teilweiser Erfüllung der Vorgaben, kann die Bürgschaft entsprechend herabgesetzt werden.

2. Vermarktung im Wege von Erbbaurechten

Eigene Grundstücke der Stadt Paderborn können auch im Rahmen der Gewährung eines Erbbaurechtes vermarktet werden.

Grundstücke, die die Stadt Paderborn im Wege des Erbbaurechtes erworben hat, können durch Weitergabe des Erbbaurechtes übertragen werden.

In beiden Fällen soll die Vergabe der Grundstücke nach den Bestimmungen der Nr. III und IV dieser Richtlinien erfolgen.

Das Vermarktungskonzept und die Höhe des Erbbauzinses werden jeweils durch den Haupt- und Finanzausschuss beschlossen.

Sofern die erbbauberechtigten Personen den Kauf des Grundstücks beantragen und diesbezüglich keine Einwände seitens der Stadt bestehen, kann das entsprechende Verfahren ohne Bewerbungsverfahren durchgeführt werden.

Im Falle des Heimfalls kann ebenfalls auf ein förmliches Vergabeverfahren verzichtet werden, sofern die Übernahme des Grundstücks durch eine neue erbbauberechtigte Person oder Erwerber*innen unverzüglich gesichert werden kann.

Die Richtlinien gelten ab dem 08.02.2024.

Die bisherigen Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke für den Bau von Eigenheimen vom in der Fassung vom 15.03.2018 treten außer Kraft.

Richtlinie zur Förderung energieeffizienter Bauweise

Die Stadt Paderborn sieht den Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe an.

Aus dem Grunde werden die Erwerber*innen eines städtischen Grundstücks verpflichtet,

1. eine Dachinstallation von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie-Anlagen vorzunehmen, sofern eine wirtschaftliche Zweckmäßigkeit nicht entgegensteht. Die konkreten Bedingungen für ein Plangebiet werden grundsätzlich auf der Basis der zum Zeitpunkt der Vermarktung gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen festgelegt sowie,
2. dass beim Bau des zu errichtenden Gebäudes auf einem Grundstück, das von der Stadt Paderborn nach dem 01.01.2023 erworben wurde, ein im Vergleich zum GEG erhöhter Energiestandard von mindestens Effizienzhaus 55 einzuhalten ist.

Zusätzlich will die Stadt Paderborn finanzielle Anreize zur weiteren Senkung der Heizenergie und damit des CO₂-Ausstoßes von Wohngebäuden in der Stadt Paderborn schaffen. Daher können für den Neubau besonders energieeffizienter Wohngebäude nach bauordnungsgemäßer Abnahme folgende Prämien beantragt werden:

1) Energiestandard von mindestens Effizienzhaus 40+*

- | | |
|------------------------|---|
| a) Einfamilienhäuser: | 4.000 € |
| b) Doppelhäuser: | 2.500 € je Doppelhaushälfte |
| c) Reihenhäuser: | 1.500 € je Eckhaus
1.000 € je Mittelhaus |
| d) Mehrfamilienhäuser: | 1.000 € je Wohneinheit |

*Sollte der Standard zum gesetzlichen Mindeststandard erhoben werden, kann diese zusätzliche Förderung nicht mehr gewährt werden

2) im Passivhausstandard

- | | |
|------------------------|---|
| a) Einfamilienhäuser: | 8.000 € |
| b) Doppelhäuser: | 5.000 € je Doppelhaushälfte |
| c) Reihenhäuser: | 3.000 € je Eckhaus
2.000 € je Mittelhaus |
| d) Mehrfamilienhäuser: | 2.000 € je Wohneinheit |

Die Prämie ist jeweils auf maximal 20.000 € je Objekt beschränkt.

Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern

Die Stadt Paderborn will junge Familien bei der Schaffung von Wohneigentum unterstützen, um dem demographischen Wandel entgegen zu wirken und langfristig die dynamische Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Paderborn zu fördern.

Die Förderung für die Erstellung eines selbst genutzten Neubaus auf einem von der Stadt Paderborn nach dem 01.01.2023 erworbenen Baugrundstück erfolgt in Form eines einmaligen Zuschusses und wird im Rahmen des Kaufvertrages auf den Kaufpreis für das Baugrundstück angerechnet.

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Anzahl der unter Nr. 1.2 genannten Kinder zum Zeitpunkt des Notartermins und beträgt für das

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| 1. Kind | 3.000,00 Euro, für das |
| 2. Kind zusätzlich | 5.000,00 Euro, für das |
| 3. Kind zusätzlich | 7.000,00 Euro und für das |
| 4. Kind zusätzlich | 9.000,00 Euro. |

Die Höhe der Förderung ist auf maximal 24.000 Euro pro Haushalt beschränkt.

Die finanzielle Förderung kann unter den folgenden Voraussetzungen erfolgen:

1. Persönliche Förderungsvoraussetzungen

- 1.1. Antragsberechtigt ist jede natürliche Person,
- 1.2. die selbst kindergeldberechtigt ist oder mit der kindergeldberechtigten Person in einem Haushalt lebt,
- 1.3. in deren Haushalt mindestens ein Kind gemeldet ist, das zum Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und für das im Haushalt eine Kindergeldberechtigung vorliegt und
- 1.4. deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 120.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 20.000 Euro je weiterem Kind nicht überschreitet (Partnerschaften und eheähnliche Lebensgemeinschaften werden bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens Ehepaaren gleichgestellt).

2. Sachliche Förderungsvoraussetzungen

- 2.1. Förderfähig ist der Erwerb eines von der Stadt Paderborn vermarkteten Baugrundstücks zum erstmaligen Neubau von Wohnraum zur Selbstnutzung.
- 2.2. Das auf dem geförderten Grundstück errichtete Objekt muss unmittelbar nach seiner Fertigstellung durch wenigstens einen Antragsteller und das Kind / die Kinder als Erstnutzer bezogen werden. Eine Zwischenvermietung ist unzulässig.

3. Beschränkungen

- 3.1. Die Förderung ist ausgeschlossen, sofern bei einer zur Haushaltsgemeinschaft zählenden Person bereits selbstgenutztes, vermietetes, durch Nießbrauch genutztes, unentgeltlich überlassenes oder leerstehendes Wohneigentum zur Dauernutzung vorhanden ist.
- 3.2. Der Preisnachlass wird nur gewährt für selbst bewohntes Eigentum; bei anderweitiger, auch vorübergehend anderweitiger Nutzung vor Ablauf von 5 Jahren nach Fertigstellung des Wohnraums, z.B. durch Vermietung oder Verkauf, wird nachträglich der volle Kaufpreis des Grundstücks fällig.
Der/die Begünstigte ist verpflichtet, die Nutzungsänderung unverzüglich anzuzeigen und die Differenz zum vollen Grundstückspreis nachzuzahlen. Bei verspäteter oder unterlassener Mitteilung über die Nutzungsänderung sowie verspäteter Nachzahlung können Verzugszinsen in Höhe von 6% p.a. auf die Nachforderung erhoben werden.
- 3.3. Die Fördersumme kann ganz oder teilweise zuzüglich Zinsen in Höhe von 6% p.a. nachgefordert werden, wenn in dem Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben gemacht wurden.
- 3.4. Ferien- oder Wochenendhäuser und Ferienwohnungen werden nicht gefördert.
- 3.5. Die Förderung kann für jedes Kind nur einmalig erfolgen.
- 3.6. Sofern eine dem Haushalt zugehörige Person zuvor schon die Förderung nach dieser Richtlinie erhalten haben, kann eine erneute Förderung nicht erfolgen.
- 3.7. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des Preisnachlasses kann aus dieser Richtlinie nicht hergeleitet werden.