

# **Allgemeine Richtlinien**

## **für die Vermarktung städtischer Grundstücke für Gewerbe- und Industrieflächen**

Die Stadt Paderborn entwickelt und vermarktet Gewerbe-/Industriegebiete im Sinne einer aktiven Liegenschaftsverwaltung und der Verfolgung langfristiger Stadtentwicklungspotentiale.

Seitens der Stadt werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung Grundstücke in Gewerbe-, Industrie-, Sonder- oder Mischgebieten angeboten.

Die Vermarktung von Grundstücken erfolgt grundsätzlich nach Maßgabe der nachfolgend aufgeführten Richtlinien. Diese sollen ein transparentes und einheitliches Verfahren gewährleisten. Im Rahmen des Auswahlverfahrens soll vor allem die unternehmerische Situation eines jeden Bewerbenden Beachtung finden.

Zur zukunftsorientierten Stärkung der Wirtschaftskraft sind unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Gesichtspunkten dabei insbesondere die Schaffung neuer differenzierter Arbeitsplätze sowie der Erhalt bestehender Arbeitsplätze von Bedeutung.

Die Veräußerung von Grundstücken an Gewerbetreibende erfolgt durch den Verkauf der entsprechenden Grundstücksflächen oder die Einräumung eines Erbbaurechtes.

Aus übergeordneten Gründen (siehe Kommentierung zu § 90 GO NRW) kann eine Vermarktung auch im Rahmen eines Sonderverfahrens erfolgen.

## I.

### Allgemeine Grundsätze

1. Bei der Vermarktung von Gewerbegrundstücken sollen grundsätzlich die Vorgaben des Rates der Stadt Paderborn im Hinblick auf Ökonomie und Ökologie berücksichtigt werden. Insofern sollten Bewerbungen insbesondere Aussagen zu folgenden Aspekten enthalten:
  - Zugehörigkeit zu Zielgruppen aus dem aktuellen Ansiedlungskonzept
  - Zusammenarbeit mit bereits ansässigen Unternehmen
  - Verlagerung des Unternehmens zur Verbesserung des städtebaulichen Umfelds am Altstandort (z.B. Verdichtung der Wohnbebauung/Neubau neuer Wohnungen)
  - Konzept zur Nachnutzung des Altstandortes
  - Unternehmensneugründungen / innovative Gründungen / Start-up-Unternehmen
  - Bebauung in Geschossbauweise (max. Ausnutzung der planerischen Möglichkeiten) / Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche (mehr als 50 %) (Vorlage eines Nutzungskonzepts)
  - Verhältnis Grundstücksfläche zur Anzahl der Arbeitsplätze
  - Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze
  - Nachhaltigkeit des Unternehmens
  - Aussagen zur Entwicklung der Gewerbesteuer
  - Architektur (insb. Gestaltung und Freiraumplanung)
  - Energieeffiziente Bauweise
2. Die Vermarktung eines Gewerbegrundstückes kann grundsätzlich nur an Unternehmen erfolgen, deren ausgeübtes Gewerbe (angedachte Nutzung) nach den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes zulässig ist.  
Besonders die Auswirkungen hinsichtlich Lärm und anderer Emissionen sind hier von Bedeutung.
3. Nur in Ausnahmefällen können entsprechende Flächen auch an Projektentwickler bzw. Investierende vergeben werden.
4. Die unter Ziffer 1 – 3 aufgeführten Grundsätze sind allgemeingültig und somit für alle entsprechenden Gewerbe- und Industriegebiete anzuwenden.

Sie sind daher für sich allein genommen nur bedingt für die Ansiedlung von bestimmten Zielgruppen bzw. der geballten Ansiedlung bestimmter Gewerbebezüge geeignet. Daher behält sich der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Paderborn vor, im Einzelfall eine von den Bestimmungen dieser Richtlinien abweichende Entscheidung zu treffen und/oder gesonderte Vermarktungskonzepte für bestimmte Bereiche zu beschließen.

## **II.**

### **Reservierung von Flächen**

1. Im Einzelfall kann eine Reservierung von Gewerbegrundstücken ausgesprochen werden, sofern durch das Unternehmen ein entsprechendes Konzept vorgelegt wird.
2. Eine Reservierung kann grundsätzlich für zunächst maximal 3 Monate ausgesprochen werden. Besteht weiterhin Interesse und sind noch Detailfragen zu klären, können weitere Fristen gesetzt werden (siehe dazu auch 3.). Sofern nach Ablauf von 6 Monaten noch keine Entscheidung über den endgültigen Verkauf getroffen werden konnte, erhebt die Stadt Paderborn für die Bereitstellung dieser Flächen ab diesem Zeitpunkt ein Entgelt in Höhe von 0,5 % des zukünftigen Kaufpreises je angefangenem Monat. Das Entgelt wird später nicht auf den Kaufpreis angerechnet.
3. Die Reservierung einer Fläche ist maximal für die Dauer von einem Jahr möglich. Die Frist beginnt mit dem Datum des vollständigen Eingangs des Antrages auf Reservierung eines Grundstückes bei der Stadt Paderborn. Für den Ablauf der Reservierung bedarf es keiner schriftlichen Bestätigung seitens der Stadt Paderborn an den Antragstellenden.

## **III.**

### **Optionsflächen**

1. Sofern ein Unternehmen im Rahmen der Bewerbung aufgrund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens darlegen kann, dass in absehbarer Zeit mit einer Unternehmenserweiterung zu rechnen ist, können entsprechende Flächen (Optionsflächen) zusätzlich erworben werden.
2. Die als Optionsflächen vermarkteten Flächen sind im Rahmen des Kaufvertrages gesondert als eigenständiges Flurstück aufzuführen. Des Weiteren ist das Unternehmen

zu verpflichten, das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach grundbuchlicher Umschreibung in sein gewerbliches Bauvorhaben zu integrieren.

Eine Nutzung lediglich als zusätzlicher Stellplatz oder dergleichen reicht in diesen Fällen grundsätzlich nicht aus, das Vorhalten der Optionsflächen zu rechtfertigen.

3. Kommt das Unternehmen 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 hat das Unternehmen zu tragen.
4. Der Anspruch auf Rückübereignung wird durch Eintragung einer Rückkaufsvormerkung 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.
5. Absatz IV. Ziffer 4. gilt entsprechend.

#### **IV.**

#### **Bewerbungsbedingungen**

##### 1. Bauverpflichtung

Der/die Erwerber\*in eines städtischen Grundstücks muss sich grundsätzlich verpflichten, das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren nach grundbuchlicher Umschreibung entsprechend dem im Kaufvertrag vereinbarten Zweck bezugsfertig zu bebauen. Kommt er/sie dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Stadt Paderborn verlangen, dass

- im Falle der Nichtbebauung das Grundstück zum Ankaufspreis an die Stadt rückübereignet oder
- sofern schon bauliche Anlagen errichtet wurden, das Grundstück unter Zahlung eines gutachterlich ermittelten Rückkaufwerts an die Stadt zurückgegeben oder
- an einen von der Stadt benannten Dritten weiter veräußert wird.

III Nr. 4 gilt entsprechend.

## 2. Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Der Rat der Stadt Paderborn hat im September 2019 den Grundstein gelegt, durch die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes zukünftig noch entschlossener dem Klimawandel auf kommunaler Ebene entgegenzutreten.

In diesem Zusammenhang wurde sich dafür ausgesprochen, dass auf von der Stadt Paderborn vermarkteten Grundstücken, deren vorgesehene Bebauung einen Strombedarf bedingt, grundsätzlich Photovoltaikanlagen auf den Dächern errichtet werden sollen. Dabei steht es den Unternehmen frei, ob ein Miet- oder Pachtmodell zum Einsatz kommt oder die Anlage in Eigenregie errichtet und betrieben wird.

Ist aus Sicht des Unternehmens für eine derartige Anlage die wirtschaftliche Angemessenheit nicht gegeben, ist dieses bereits im Rahmen der Bewerbung hinreichend zu begründen. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Gewährung einer Ausnahmeregelung besteht.

Die zusätzliche Errichtung eines extensiven Gründaches ist aus stadt- und gebäudeklimatischen Gründen sowie zur Rückhaltung und Wiederverwertung von Regenwasser wünschenswert.

Die konkreten Bedingungen für ein Plangebiet werden grundsätzlich auf der Basis der zum Zeitpunkt der Vermarktung gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen festgelegt.

## 3. Allgemeine Bestimmungen

Zur Einhaltung konkreter Verpflichtungen, wie z.B. der Verpflichtung zur Begrünung bestimmter Teile des Grundstücks und der Verpflichtung zur Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten baulichen Vorgaben, kann die Einreichung einer Bürgschaft/ Kautionsversicherung gefordert werden.

Die Bürgschaft ist von einem in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitut bzw. Kredit- oder Kautionsversicherer 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.

## 4. Weiterverkauf

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.

## **V. Kosten**

Sämtliche mit dem Vertragsabschluss und seiner Durchführung verbundenen Grunderwerbsteuern, Kosten, Gebühren, Steuern sowie die Vermessungskosten gehen zu Lasten der Kaufpartei.

Dieses gilt auch für die Kosten für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten sowie einer möglichen Rückübereignung gemäß Ziffer III.3.

## **VI. Verfahren**

Für die Vermarktung von Gewerbegrundstücken ist das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen zuständig. Hierbei werden weitere städtische Ämter (insbes. Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt) sowie die WFG GmbH, Paderborn, von Beginn an eng in alle Verfahrensstufen eingebunden. Es erfolgt eine regelmäßige Abstimmung aller Beteiligten.

Konkrete Bewerbungen sind in der Regel über das digitale Antragsportal der Stadt Paderborn unter [www.mein-digiport.de](http://www.mein-digiport.de) einzureichen. Eine Bewerbung kann nur bearbeitet werden, wenn die im Antragsformular abgefragten Informationen vorliegen.

Voranfragen können unter Angabe des Firmennamens, des ausgeübten Gewerbes sowie der gewünschten Lage und Größenordnung unter der E-Mail-Adresse [amt23@paderborn.de](mailto:amt23@paderborn.de) gestellt werden.

## **VII. Besondere Hinweise**

1. Bei mehreren Bewerbungen für ein konkretes Grundstück erfolgt eine Auswahl unter Berücksichtigung der eingereichten Konzepte unter Beachtung der vorgenannten allgemeinen Kriterien.

2. Der Verkauf von Gewerbegrundstücken erfolgt in der Regel erschließungsbeitragspflichtig. Im Rahmen des Kaufvertrags kann die Zahlung einer Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff BauGB vereinbart werden.
3. Aus einer Voranfrage bzw. Bewerbung können keine Ansprüche auf den Zuschlag für die Vermarktung eines Gewerbegrundstückes abgeleitet werden.
4. Die Stadt Paderborn will finanzielle Anreize zur weiteren Senkung der Heizenergie und damit des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von Nicht-Wohngebäuden in der Stadt Paderborn schaffen. Daher sollen für den Neubau besonders energieeffizienter Gebäude in den jeweiligen Konzeptausschreibungen Prämien festgelegt werden, die nach bauordnungsgemäßer Abnahme beantragt werden können.
5. Diese Richtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes bzw. Bestellung eines Erbbaurechts.

Die Richtlinien gelten ab dem 08.02.2024.