

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 Wohnimmobilien 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 Wohnbaugrundstücken 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, Doppelhaushälften und Reihenhäusern an Privatpersonen zur Eigennutzung

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 Doppel-/ Mehrfamilien-/ Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau an Bauträger/ Investierende

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 Bewerbung ist die Versicherung abzugeben, dass alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht worden sind. Geforderte Nachweise sind vorzulegen.
3. Falsche oder fehlende 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.
5. Die Stadt Paderborn behält sich vor, Nachweise über ausreichende Liquidität des Bewerbenden zu fordern.

II.

Allgemeine Vermarktungsgrundsätze

1. Vermarktungsverfahren an Privatpersonen

- 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 Berücksichtigt werden Bewerbungen von Personen, die über ein unbefristetes Aufenthaltsrecht verfügen.

2. Vermarktungsverfahren an Bauträger/ Investierende

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 Best-

immungen 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 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.

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.

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.

Die Stadt Paderborn behält sich vor, für die Reservierung eines Baugrundstücks eine Anzahlung zu erheben, die auf den Kaufpreis angerechnet wird, wenn der Kaufvertrag geschlossen wird.

1. Vermarktungsverfahren an Privatpersonen

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

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, soweit im Vermarktungskonzept keine abweichende Regelung getroffen wird.

- 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.

Aufgrund der Bewertung wird für jede Zielgruppe ein Ranking ermittelt. Den Zuschlag erhalten die Bewerbenden in der Reihenfolge beginnend mit der besten Bewertung. Zur weiteren Differenzierung punktgleicher Bewerbungen, können im Vermarktungskonzept weitere Kriterien festgelegt werden.

Sollten trotzdem einzelne oder mehrere Bewerbungen ranggleich bewertet 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. Das Weitere regelt das Vermarktungskonzept.

2. Vermarktungsverfahren an Bauträger/ Investierende

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen in Bezug auf bauliche Gestaltung und Nutzung zu erreichen, sind Entwurfs- und Nutzungskonzepte durch die Bewerbende einzureichen, die entsprechend der Vorgaben des Vermarktungskonzeptes bewertet werden.

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

- Kaufpreisgebot
- Finanzierungsnachweise
- Referenzen
- Bauliche/ architektonische/ Planungsrechtliche Anforderungen
- Städtebauliches Konzept

Die vorgenannte Auflistung ist nicht abschließend.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen unter Berücksichtigung der festgelegten Auswahlkriterien bewertet. Aufgrund der Bewertung wird ein Ranking ermittelt. Den Zuschlag erhalten die Bewerbenden in der Reihenfolge beginnend mit der besten Bewertung. Zur weiteren Differenzierung punktgleicher Bewerbungen können im Vermarktungskonzept weitere Kriterien festgelegt werden. Bei Ranggleichheit entscheidet das Losverfahren.

IV.

Sonderverfahren

Die Vermarktung von Grundstücken kann im Einzelfall im Rahmen eines Sonderverfahrens auch ohne allgemeines Bewerbungsverfahren an einen im Vorfeld festgelegten Bewerberkreis (beschränktes Bewerbungsverfahren) oder ganz ohne Bewerbungsverfahren erfolgen. Das öffentliche Interesse an der Durchführung eines Sonderverfahrens kann insbesondere bestehen, wenn hierdurch die Erfüllung kommunaler Aufgaben erleichtert oder erst ermöglicht wird, wie beispielsweise:

- die Förderung der Wirtschafts- und Forschungsstandortes (z. B. durch Neuansiedlungen von Bewerbern mit herausragender Wirtschafts- / Innovationskraft)
- die Förderung innovativer Wohnkonzepte (z. B. Baugruppen/ Mehrgenerationenwohnen)
- die Umsetzung von experimentellem Wohnungsbau

- zur Umsetzung von Projekten des Gemeinbedarfes (z. B. Kindertagesstätten/ Einrichtungen der Kranken-/ Altenpflege)

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 Rückauflassungsvormerkung 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 Wohngebäudes im Sinne von Abschnitt I Nr. 1.1, das Objekt für die Dauer von 5 Jahren selbst zu bewohnen und zu nutzen. Diesbezüglich wird eine entsprechende Vertragsstrafe in den Kaufvertrag aufgenommen.

Der Erwerbende 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.

Die Stadt Paderborn kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von den o. g. Vorgaben zulassen.

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 Abschnitte 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 10.07.2026.

Die bisherigen Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke für den Bau von Eigenheimen vom in der Fassung vom 08.02.2024 treten außer Kraft.

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 erworbenen Baugrundstücks, welches im Zuge eines nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie begonnenen Vermarktungsverfahrens vermarktet wurde, 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 im Haushalt der unter Nr. 1.2 genannten Personen lebenden Kinder, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben 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. deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen des dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages vorangehenden Jahres 100.000 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.
- 2.3. Der Förderantrag ist bis spätestens zum Zeitpunkt des Notartermins zu stellen

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 hat, kann eine erneute Förderung nicht erfolgen.
- 3.7. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des Preisnachlasses kann aus dieser Richtlinie nicht hergeleitet werden.