

Der Rat der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung vom 30.06.2016 folgende Richtlinien beschlossen:

Richtlinien

für die Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau

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

Um den Bürgerinnen und Bürgern unter Berücksichtigung struktureller Veränderungen sowie aus familienpolitischer Sicht und mit Blick auf ein demographisches Gleichgewicht die Schaffung von selbstgenutztem Eigentum zu erleichtern, soll mit der Bereitstellung städtischer Grundstücke der Wohnungsbau insgesamt gefördert und eine dynamische Entwicklung der Wohnbaugebiete unterstützt werden.

Aufgrund der begrenzten Anzahl von Grundstücken und einer weiterhin wachsenden 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 vergeben. Bei der Vergabe der Grundstücke an Bauträger/Investoren 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 Vergabe erfolgt durch Verkauf und ggf. durch die Vergabe oder die Weitergabe von Erbbaurechten.

Aufgrund dieser Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstücks oder auf Bestellung eines Erbbaurechtes.

I. Bewerbungskriterien

1. Die Zuteilung eines Grundstücks erfolgt aufgrund einer entsprechenden Bewerbung.

Zugeweiht 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 zum Bewerber
- d. Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung oder einem nachgewiesenen Pflegebedarf und deren verwandtschaftliche Beziehung zum Bewerber
- e. Eigentum bzw. Erbbaurecht der Bewerber und der zum Haushalt gehörenden Personen an einem Grundstück und/oder Wohnungseigentum in Paderborn
- f. gewünschte Grundstücksgröße und vorgesehene Art der Bebauung.

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 Investoren
 - 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. Die Nichtannahme eines angebotenen Grundstückes ist zu begründen, anderenfalls erfolgt eine Rückstufung in den nachfolgenden städt. Vergabeverfahren.

II. Allgemeine Vergabegrundsätze

1. Einzelhäuser und Doppelhaushälften

1.1 Bewerbungen bleiben unberücksichtigt, wenn der Bewerber oder eine zum Haushalt gehörende Person Eigentümer eines Wohngrundstücks oder Inhaber eines Erbbaurechtes an einem Grundstück in Paderborn ist, das mit einem Haus bebaut ist oder bebaut werden kann und dadurch der angemessene Wohnbedarf abgedeckt ist oder sich abdecken lässt. Das Gleiche gilt auch für vorhandenes Wohnungseigentum. Bewerber, die in der Vergangenheit bereits ein städt. Grundstück erhalten haben, haben keinen Anspruch auf Erwerb eines weiteren städt. Grundstückes.

1.1.1 Ausnahmen können insbesondere zugelassen werden, wenn

- pflegebedürftige Personen oder
- Personen mit Behinderung dem Haushalt angehören.

1.2 Alleinstehende Personen ohne Kinder werden im allgemeinen Verfahren bei der Vergabe nicht berücksichtigt

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

1.3.1. Ausnahmen können insbesondere zugelassen werden, wenn die Kinder

- pflegebedürftig
- behindert
- sich in einer Ausbildung oder im Studium

sind/befinden.

1.4 Ausländische Bewerber werden deutschen Bewerbern gleichgestellt, wenn sie ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht nach den jeweils gültigen ausländerrechtlichen Bestimmungen besitzen.

2. Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in konzeptbezogenen Verfahren. Von den Bauträgern/Investoren 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. In dem Konzept müssen mindestens 30 % der geplanten Wohnfläche den Bestimmungen des geförderten Wohnungsbaus genügen.

Der Grundstückspreis wird entweder vorab festgelegt oder ist Bestandteil des Wettbewerbes (Konzept/Grundstückspreis – Bewertungsmatrix).

Bei der Vergabe der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau legt die Stadt Paderborn ein besonderes Augenmerk auf die Förderung nach den Bestimmungen des geförderten Wohnungsbaus. Es ist festgeschrieben, dass bei der Vergabe von städtischen Grundstücken eine Quote von mindestens 30 % der zu vergebenden Wohnfläche für den geförderten

Wohnungsbau bereitgestellt und eingehalten werden muss. Die Konzepte werden entsprechend geprüft.

III. Vergabearten

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Allgemeinen und / oder im Sonderverfahren. Insbesondere bei größeren zusammenhängenden Baugebieten ist ein gekoppeltes Verfahren (allgemeines und Sonderverfahren -quotiert-) möglich. Dem Haupt- und Finanzausschuss ist zur Beschlussfassung jeweils ein entsprechendes Konzept mit integrierter Preisgestaltung zur Entscheidung vorzulegen.

IV. Allgemeines Vergabeverfahren

Die Vergabe erfolgt im Rahmen des nachfolgend aufgeführten Auswahlsystems.

1. Die Bewerber werden unter sozialen Gesichtspunkten folgenden Gruppen zugeordnet:
 - Gruppe 1: Ehepaare und Lebensgemeinschaften ohne Kinder
 - Gruppe 2: Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit einem Kind
 - Gruppe 3: Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit zwei Kindern
 - Gruppe 4: Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit drei und mehr Kindern
 - Gruppe 5: Personen die unter Berücksichtigung besonderer Lebensumstände wie z.B. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit auf entsprechenden Wohnraum angewiesen sind und diesen mit dem ggf. vorhandenen Wohnraum oder Eigentum nicht sicherstellen können. Die Prüfung der Voraussetzungen und die Zuordnung zu dieser Gruppe erfolgt einzelfallbezogen.
2. Nach der Gruppeneinteilung erfolgt die Differenzierung der Gruppen nach dem sog. Ortsansässigen Status.
3. Innerhalb der Gruppen erfolgt die Auswahl nach dem Antragsjahr. Bei gleichem Antragsjahr erfolgt eine weitere Differenzierung nach weiteren, insbesondere sozialen Kriterien zur Bildung einer abschließenden Reihenfolge der Bewerbungen. Dabei werden die Kriterien in dieser Reihenfolge
 - Aufgabe einer geförderten Wohnung
 - Arbeitsplatz in Paderborn
 - Ehrenamtl. Tätigkeitberücksichtigt.

Sollte anschließend noch eine weitere Differenzierung erforderlich sein, gilt das Antragsdatum.

4. Bei der Vergabe können bis zu 70 % der Grundstücke an ortsansässige Bewerber zugeteilt werden. Die Quote wird im jeweiligen Vergabekonzept für das Baugebiet festgelegt. Als ortsansässig gilt, wer in dem betreffenden Ortsteil seit mindestens 5 Jahren mit Hauptwohnsitz wohnt oder 5 Jahre lang gewohnt hat. Als Ortsteil gilt auch die Kernstadt.
5. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke für jede gebildete Gruppe ergibt sich aus dem prozentualen Anteil der Bewerber im Verhältnis zur Gesamtbewerberzahl. Die Grundstücke für die Bewerber der Gruppe 5 (s IV. Nr. 1) werden vorab im Rahmen des jeweiligen individuellen Vergabekonzeptes bereitgestellt.

V. Sonderverfahren

Im Sonderverfahren (sowohl für EFH/DHH als auch für MFH/RH) kann die Vergabe insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher sowie siedlungs- und bevölkerungsstruktureller Aspekte erfolgen.

In diesen Verfahren sind die Vorgaben nach Punkt II. dieser Richtlinien vom Bewerber nicht zwingend zu erfüllen.

Beispielsweise können:

- besondere Zielgruppen
- Wohnen im Quartier
- Preisdifferenzierungen
- Geförderter Wohnungsbau
- experimenteller Wohnungsbau
- Arbeiten und Wohnen
- Vergabe von Doppelhaushälften/Partner

in solchen Verfahren abgebildet werden.

VI. Besondere Bestimmungen

1. Bauverpflichtung

Der Erwerber eines städtischen Grundstücks ist verpflichtet, das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren nach grundbuchlicher Umschreibung bezugsfertig zu bebauen. Kommt er 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.

Der Anspruch auf Rückübereignung wird durch Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung gesichert. Um Spekulationsgeschäfte zu erschweren, ist im Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren, dass die Vormerkung grundsätzlich nicht vor Ablauf von 5 Jahren nach Erfüllung der Bauverpflichtung gelöscht wird.

6:

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.

2. Vergabe im Wege des Erbbaurechtes

Eigene Grundstücke der Stadt Paderborn können im Wege des Erbbaurechtes vergeben 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. IV und V dieser Richtlinien erfolgen.

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

Die Richtlinien gelten ab dem 01.07.2016. Zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 15.03.2018.

Die bisherigen Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke für den Bau von Eigenheimen vom 17.11.2005 treten außer Kraft.