

Vermarktungskonzept „Einzelbewerbung“ für die Vermarktung von Wohnungsbaugrundstücken im Baugebiet Wiebach West, Paderborn, Stadtteil Neuenbeken (Bebauungsplan N 277)

Auf die durch den Rat der Stadt Paderborn in der Sitzung vom 07.02.2024 beschlossenen Allgemeinen Richtlinien für die Vermarktung städtischer Wohnbaugrundstücke wird an dieser Stelle Bezug genommen.

Die Stadt Paderborn verfolgt die Zielsetzung, den Bewerbenden das beschränkte Gut „Wohnbauland“ in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den Anwohnern*innen der Stadt Paderborn, des Ortsteils und allen anderen Bewerbenden zugänglich zu machen. Dadurch soll den kulturellen und sozialen Belangen der örtlichen Gemeinschaft Rechnung getragen und der kommunale Zusammenhalt gestärkt werden, indem unter anderem anspruchsvolle ehrenamtliche Tätigkeiten der Anwohner*innen bei der Ermittlung der Rangfolge der Bewerbenden Berücksichtigung finden.

Ergänzend zu den Allgemeinen Richtlinien für die Vermarktung städtischer Wohnbaugrundstücke werden für das Baugebiet Wiebach West im Ortsteil Neuenbeken die nachfolgenden Vermarktungskriterien festgelegt:

Die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke Nummern 1-7 und 10-16 des Aufteilungsplans im Baugebiet Wiebach West erfolgt unverzüglich nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens. Die Bewerbungen sind innerhalb der Frist vom **15.07.2024 bis 15.09.2024** an die Stadt Paderborn zu richten. Davor oder danach eingehende Bewerbungen werden im Verfahren nicht berücksichtigt. Zur Teilnahme am Vermarktungsverfahren sind nur volljährige Bewerbende berechtigt. Mehrfachbewerbungen von Einzelpersonen bzw. (Ehe-)Partnern/Lebensgemeinschaften für das Vermarktungsverfahren „Wiebach West - Einzelbewerbung“ können nicht berücksichtigt werden.

Zunächst erfolgt eine Einteilung der Bewerbungen nach der Haushaltsgröße entsprechend der allgemeinen Vermarktungsrichtlinien.

Die 14 zur Verfügung stehenden Grundstücke für Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften werden den Bewerbergruppen im folgenden Umfang zugewiesen:

		Anzahl Grundstücke
Gruppe 1	Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende jeweils mit drei und mehr Kindern	3
Gruppe 2	Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende jeweils mit zwei Kindern	5
Gruppe 3	Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende jeweils mit einem Kind	4
Gruppe 4	Alleinstehende, Ehepaare und Lebensgemeinschaften jeweils ohne Kinder	2

Um eine heterogene Bevölkerungsstruktur zu fördern, erfolgt die Binnendifferenzierung in den so gebildeten Gruppen (Gruppe 1 bis Gruppe 4) unter Berücksichtigung:

- Sozialer und räumlicher Bindungen zum Ortsteil
 - Zeitdauer des bestehenden ununterbrochenen Wohnsitzes in der Stadt Paderborn bzw. im Ortsteil
 - Arbeitsstelle im Ort bzw. im bestimmten Umkreis des Baugebietes
 - Ausübung eines Ehrenamtes in bestimmtem Umfang,
- sozialer Kriterien
 - Alter der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder
 - Pflegebedürftige Angehörige im Haushalt bei Bestehen einer bestimmten Pflegestufe/ Grad der Behinderung
 - Aufgabe einer im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnung und
- bereits vorhandenen Wohnbesitzes, wobei dies als Malus berücksichtigt wird

Nach Feststellung der Rangfolge hat der erstplatzierte Bewerbende aus der Gruppe 1 Gelegenheit, das erste verfügbare Grundstück zu wählen; danach folgen die nächstplatzierten Bewerbenden der Gruppe 1, bis die für diese Gruppe zur Verfügung stehenden Grundstücke vergeben sind. Nach dem gleichen Prinzip werden die verbleibenden Grundstücke anschließend den Bewerbenden der Gruppen 2 bis 4 angeboten.

Bei Rückgabe eines Grundstücks an die Stadt Paderborn wird dieses dem nächstplatzierten Bewerbenden der gleichen Gruppe angeboten.

Sofern die Anzahl der Bewerbenden in einer Gruppe geringer ist als die Anzahl der zur Verfügung stehenden Häuser, wird das/ die zur Verfügung stehende(n) Grundstück(e) den nächstplatzierten Bewerbenden der Gruppe 1 angeboten. Sollten keine Kaufinteressierten der Gruppe 1 mehr vorhanden sein, wird das/ die Grundstück(e) in gleicher Weise den Bewerbenden der nachfolgenden Gruppen in aufsteigender Reihenfolge angeboten.

Parallel zur Bewerbung im Vermarktungsverfahren „Einzelbewerber“ ist auch die weitere Bewerbung und Teilnahme am Vermarktungsverfahren „Teambewerber“ möglich. Ein Bewerber, der im Vermarktungskonzept „Teambewerbung“ den Zuschlag erhalten und angenommen hat, hat keinen Anspruch auf Berücksichtigung im Vermarktungsverfahren „Einzelbewerber“. Eine Wiederaufnahme der Bewerbenden im Vermarktungsverfahren „Einzelbewerber“ nach der Annahme des Grundstücks für Teambewerber ist nur dann möglich, wenn der Kaufvertrag als Team nicht zustande gekommen ist, beispielsweise weil der Mitbewerber vom Verfahren ausgeschlossen wurde und noch Grundstücke für die jeweilige Haushaltsgröße (Gruppe 1-4 nach den Vorgaben des Vermarktungskonzeptes „Einzelbewerber“) zur Verfügung stehen. Es besteht kein Anspruch auf Einsetzung in die ursprüngliche Rangfolge.

Bewerbungen bleiben unberücksichtigt, wenn der Bewerbende oder eine Person, die dem Haushalt angehören soll, Eigentümer eines unbebauten Wohnbaugrundstücks ist, das mit einem Haus von angemessener Größe bebaut werden kann. Ein unbebautes Erbbaugrundstück wird dem Volleigentum gleichgestellt.

Die Bewertungskriterien mit den jeweils zu vergebenden Punktwerten sind der beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Stichtag für die Bewertung der Kriterien ist jeweils der Zeitpunkt des Beginns der Bewerbungsfrist. Danach eintretende Änderungen bleiben unberücksichtigt.

Bei Ranggleichheit entscheidet das Losverfahren.

Der Kaufpreis für die zur Vermarktung anstehenden Grundstücke beträgt **250,00 Euro pro Quadratmeter**.

Neben dem Verkauf der Grundstücke zum Bau von Einfamilienhäusern/ Doppelhaushälften ist auf Wunsch auch die Bestellung eines Erbbaurechts für die Dauer von 99 Jahren für das jeweilige Grundstück möglich. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf 4% des Grundstückswertes (Grundstücksfläche x 250,00 Euro x 4%) und wird über eine Wertsicherungsklausel an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst.

Sofern die Voraussetzungen für die Gewährung eines Zuschusses für den Erwerber gemäß der Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern erfüllt sind, wird dieser Zuschuss beim Grundstückskauf im Rahmen des Kaufvertrages auf den Kaufpreis für das Baugrundstück angerechnet. Bei der Vermarktung im Wege des Erbbaurechts wird ein solcher Zuschuss auf Antrag nach bauordnungsgemäßer Abnahme ausgezahlt.

Vermarktungskonzept „Wiebach West – Einzelbewerbung“

HINWEIS: bei Partnerschaften gleich welcher Art wird nur derjenige Bewerbende berücksichtigt, der in Abschnitt I die meisten Punkte erzielt;

AUSNAHME: Abschnitt III, Eigentum aller Haushaltsangehöriger wird berücksichtigt

Abschnitt I		Punkte		
1. Zeitdauer des bestehenden, ununterbrochenen Hauptwohnsitzes im Ortsteil Neuenbeken*	mehr als 1 Jahr	4	maximal 25	
	mehr als 3 Jahre	9		
	5 Jahre	13		
1. Zeitdauer des bestehenden, ununterbrochenen Hauptwohnsitzes in Paderborn (einschließlich sämtlicher Ortsteile <u>außer</u> Neuenbeken)	mehr als 1 Jahr	3		
	mehr als 3 Jahre	7		
	5 Jahre	10		
2. Arbeitsstelle* seit min. 6 Monaten	mit max. 3 km Fahrstrecke im Umkreis des Baugebietes	8		
	und max. 20 km Fahrstrecke im Umkreis des Baugebiets	3		
	Die Punktevergabe (gerundet auf eine Dezimalstelle) bei Fahrstrecken zwischen 3 und 20 km erfolgt proportional in Abhängigkeit zur Fahrstrecke (aufgerundet auf volle km)			
3. Ausübung Ehrenamt*	innerhalb des Ortsteils			
	aktive ehrenamtliche Tätigkeit seit 2 Jahren mit Umfang von 250 h/Jahr	4		
	aktive ehrenamtliche Tätigkeit seit 2 Jahren mit Umfang von 150 h/Jahr	3		
	aktive Tätigkeit im Rettungswesen über 100 h/Jahr	2		
	außerhalb des Ortsteils			
aktive ehrenamtliche Tätigkeit seit 2 Jahren mit Umfang von 150 h/Jahr	2			
Abschnitt II				
4. Familiärer Bezug (Punkte je Kind*, welches mit Erstwohnsitz im HH lebt)	Kinder zwischen 0 und unter 7 Jahren	14	maximal 50	
	Kinder zwischen 7 und unter 13 J.	8		
	Kinder zwischen 13 und unter 18 J.	4		
5. Pflegebedürftige Angehörige (Angehörige, welche mit Erstwohnsitz im HH leben)	Pflegegrad 2	4	maximal 18	
	Pflegegrad 3 und/oder GdB \geq 80 (außer Merkzeichen H)	7		
	Pflegegrad \geq 4 und/oder Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen H (unabhängig vom GdB)	11		
6. Aufgabe einer im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnung, wenn	Bindung noch min. 3 Jahre	4	maximal 7	
	Bindung noch min. 5 Jahre	7		
Abschnitt III				
7. Bei Vorhandensein von Wohnhaus o. Eigentumswohnung der zukünftigen haushaltsangehörigen Personen	bei Überschreitung der Angemessenheit* des vorhandenen Eigentums, sofern <u>Bewohnbarkeit</u> gegeben ist oder erreicht werden kann	-15		
	sofern Eigentum nicht bewohnbar (unterhalb der Angemessenheitsgrenze), und angemessene Wohnfläche nicht hergestellt werden kann			
	Abzug für die erste Wohneinheit	-5		
	Abzug für jede weitere Wohneinheit	-7		

Maßgeblicher Bewertungszeitpunkt für die genannten Kriterien ist jeweils der Zeitpunkt des Bewerbungsbeginns

* **Erläuterung zu Nr. 1 (Ortsansässigkeit)**

Umzüge innerhalb des Stadtgebietes verursachen keine Unterbrechung. Punkte aus 1a und 1b können unter Berücksichtigung der Obergrenze von 5 Jahren kumuliert werden. Sollte sich der aktuelle Aufenthalt in Neuenbeken an einen Aufenthalt in Paderborn (und Ortsteilen) anschließen, so kann der Zeitraum des Aufenthaltes in Neuenbeken dem Aufenthalt in Paderborn zugerechnet werden, wenn sich dadurch ein günstigerer Wert ergibt. Gleiches gilt, wenn sich der aktuelle Aufenthalt in Paderborn (und Ortsteilen) an einen Aufenthalt in Neuenbeken anschließt.

* **Erläuterung zu Nr. 2 (Arbeitsstelle)**

Als Arbeitsstelle gilt jede sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sowie selbständige oder freiberufliche Tätigkeit, bei der Einkommen/Gewinn von mehr als 520 Euro/ Monat erzielt wird.

Es wird auf den Sitz der jeweiligen Betriebsstätte abgestellt, also den Firmensitz bzw. die Niederlassung des Unternehmens.

* **Erläuterung zu Nr. 3 (Ehrenamt)**

1.: Als ehrenamtliche Tätigkeit gilt jede(s)

- aktive Tätigkeit im Verein/ Organisation im Bereich Kultur, Sport, Soziales, Politik, Rettungswesen oder

- aktive bürgerschaftliche Engagement (nicht vereinsgebunden), z. B. in einer sozialen Einrichtung, freien Initiative, der Quartiersarbeit, o. ä,

2.: mehrere Tätigkeiten sind getrennt zu bescheinigen

Angaben des Bewerbenden sind von der Initiative/ der Organisation zu bestätigen
bei Auffälligkeiten erfolgt Einzelfallprüfung durch die Kommune

* **Erläuterung zu Nr. 4 (Kinder)**

Hierzu zählen leibliche Kinder sowie Pflegekinder

* **Erläuterung zu Nr. 7 (Angemessenheit)**

Die Angemessenheit des vorhandenen Wohnraums orientiert sich an den Vorgaben aus Ziffer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW zzgl. eines Zuschlags von 10 % auf die dort festgelegte Fläche.

Wohnfläche ist die Fläche aller ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume (einschl. Balkon, Wintergarten, Schwimmbad, Loggia, Dachgarten und Terrasse (§2 Wohnflächenverordnung))

