

Richtlinie Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie

Präambel

Mit dem Beschluss der Bielefelder Baulandstrategie steigt die Stadt Bielefeld in eine aktive Bodenpolitik ein. Dies wird erreicht, in dem die Stadt oder ihre Töchter Flächen erwirbt und diese entsprechend ihrer städtebaulichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Ziele entwickelt. Die BBVG vermarktet die baureifen Grundstücke. Die Wohnbaugrundstücke werden in diesem Kontext nicht nach dem Maximalprinzip vergeben, sondern zum Bodenrichtwert nach Vergabekriterien.

Kommunale Grundstücke für den Miet- und Geschosswohnungsbau werden im Rahmen der Konzeptvergabe mit wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Konzeptes unter der Bewertung der vorgegebenen Kriterien vergeben.

Eigenheimgrundstücke werden nach mehreren, gewichteten Vergabekriterien zum Bodenrichtwert an Bauwillige vermarktet.

So entsteht die Möglichkeit wohnungspolitische Akzente zu setzen und zielgruppengerecht zu agieren. Neben der Förderung von Familien können beispielsweise auch andere Mehrgenerationenwohnformen oder Haushalte mit behinderten Menschen bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden. Neben der Stärkung des Wohnstandortes Bielefeld kann auch die Reduzierung von Pendlerzahlen in den Fokus rücken, indem z.B. bei der Vergabe von Eigenheimgrundstücken ein Arbeitsplatz oder Ausbildungsplatz in Bielefeld besonders bewertet wird.

Die nachfolgenden Vergabekriterien sind als Richtlinie und insoweit nicht abschließend zu bewerten. Standort- bzw. gebietsbezogen sollen Ergänzungen zu Zielvorgaben und Vergabekriterien und deren Gewichtungen möglich sein.

I. Zielsetzungen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Mit der Vermarktung kommunaler Grundstücke wird die Angebotsvielfalt am Wohnungsmarkt zugunsten der sozialen Wohnraumversorgung gestärkt. Dazu zählen der öffentlich geförderte Wohnungsbau, gemeinschaftsorientierte bzw. genossenschaftliche Wohnformen sowie der frei finanzierte Mietwohnungsbau und verschiedene Eigentumswohnformen. Dabei finden verschiedene wohnungspolitische Aspekte, städtebauliche und architektonische Qualität, Quartiersaspekte sowie Klimaschutz und Mobilität besondere Berücksichtigung.

Die Bewertung der Konzepte für Miet- und Geschosswohnungsbau erfolgt nach den individuellen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort. Das Fachamt entwickelt standortbezogen konkrete Zielvorgaben, die die qualitativen und quantitativen Ziele für die Flächen definieren. Über die gebietsbezogenen Zielvorgaben und Vergabekriterien entscheidet der zuständige politische Ausschuss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Konzeptvergabekriterien für Miet- und Geschosswohnungsbauflächen		
Städtebau Quartier Architektur	Konzeptinhalte, wie z. B.: zielgruppengerecht, gemeinschaftsorientiert, gemeinnützig, sozial, Mehrgenerationen, Inklusion, mehr Förderung, reduzierte Miethöhe, Innovation	Klimaschutz Energie Mobilität

Um mehr Haushalten den Weg ins Eigenheim zu ermöglichen, werden Eigenheimgrundstücke maximal zum Bodenrichtwert nach folgenden Vergabekriterien vergeben:

Vergabekriterien für Einfamilienhausgrundstücke		
Anzahl Kinder, Jugendliche, Menschen mit Behinderung	Einkommen (Wohnberechtigungsschein?)	Ehrenamt soziales Engagement
Beschäftigung in Bielefeld	öffentlich geförderte Mietwohnung wird frei	Mehrgenerationen barrierefrei

II. Konzeptvergabe von Grundstücken für Miet- und Geschosswohnungsbau

Für das Bewerbungs- und Auswahlverfahren zu Grundstücken für Miet- und Geschosswohnungsbau wird ein standortbezogenes Konzept mit Aussagen aus den Bereichen Städtebau/Quartier, Wohnungspolitik, Funktion/Architektur und Klimaschutz/Energie/Verkehr bewertet. Dabei können je nach Baugebiet unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden.

Außerdem bedarf es einer Erklärung zur Umsetzung der in der Ausschreibung festgeschriebenen Zielvorgaben für das jeweilige Grundstück. In besonderen städtebaulichen Situationen erfolgt die Bewerberauswahl durch ein Qualifizierungsverfahren im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes.

Die Ausschreibung der Grundstücke für den Mietwohnungsbau findet in der Regel über einen Zeitraum von 2 bis 3 Monaten statt. Die Auswahl von Bewerbern für Grundstücke für Miet- und Geschosswohnungsbau erfolgt für das jeweilige Verfahren durch das Fachamt. Die konkrete Vergabe von Grundstücken erfolgt danach durch die BBVG.

Hier exemplarisch mögliche Aspekte in den verschiedenen Bereichen:

Städtebau/Quartier

- **Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität**
(z. B. Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung)
- **Inklusion im Quartier**
(z. B. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)
- **Soziales Konzept**
(z. B. Einbindung in das Umfeld, soziale Infrastrukturangebote, Inklusionsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)
- **Qualitätssicherung**

Wohnungspolitik

- **Zusätzliche Wohnraumförderung**
(z.B. höhere Quote, längere Bindungen [25/30 Jahre statt 20], Höhe der Miete reduzieren)
- **Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau**
(z. B. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmitte)
- **Zielgruppen/Organisationen**
(z. B. Seniorinnen/Senioren, Familien, Alleinerziehende, Baugemeinschaften [Miete/Eigentum], Genossenschaften, Menschen mit Behinderungen, Studierende, Auszubildende, Geflüchtete)
- **Gemeinschaftsorientierung**
(z. B. inklusive Wohnformen, Wohnprojekte, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppenmodelle)

Funktion/Architektur

- **Architektur und Gestaltungsqualität**
(z. B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial, flächensparendes Bauen)
- **Nutzungsvielfalt**
(z. B. differenzierter Wohnungsfächer, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung, verschiedene Wohnformen)

Klimaschutz/Energie/Verkehr

- **Energieeinsparung**
(z. B. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien)
- **Energieversorgung**
(z. B. Fernwärme/Nahwärmekonzepte oder erneuerbare Energien)

- **Klimaanpassung**
(z. B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)
- **Ökologisches Bauen**
(z. B. Baustoffrecycling, Gütesiegel/Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen)
- **Mobilitätskonzept**
(z. B. Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote, E-Mobilität, Radverkehr)

III. Konzeptvergabe von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

Da gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sich in der Regel sehr positiv und stabilisierend auf das Zusammenleben im Wohnquartier auswirken, werden entsprechende Wohnformen bei der Vermarktung von Wohnbaugrundstücken besonders berücksichtigt. Der Verkauf von Grundstücken zur Förderung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten erfolgt zweckgerichtet und standortbezogen mit Vorgaben zur Realisierung von

- gemeinschaftsorientiertem Wohnen zur Miete oder
- genossenschaftlichen Wohnformen oder
- selbstgenutztem Wohneigentum für Baugruppen/ -gemeinschaften.

Die Art des Projektes und die damit anzustrebenden Ziele werden in einem Preisfestsetzungs- und Vermarktungsbeschluss von den politischen Gremien (StEA/SGA) festgelegt. In dem Verfahren sind folgende Schritte vorzusehen:

- Interessenbekundungsverfahren mit dem die zweckgerichtete Verkaufsabsicht des Grundstücks öffentlich gemacht wird
- Ausschreibung mit Beschreibung der städtischen Ziele und Erwartungen in einem Zeitraum von 4 bis 6 Monaten und anschließender Bewertung der angebotenen Projekte

Hierfür wird den Initiativen ein Bewerbungsformular überlassen und eine Frist von mindestens drei Monaten eingeräumt. Die Bewerbung soll in der Regel 10 DIN A4-Seiten nicht überschreiten und mindestens folgende Angaben beinhalten:

- Bisherige Zusammensetzung der Wohninitiative oder der Baugemeinschaft und Arbeitsstrukturen (Verhältnis bestehender Mitgliederzahl und geplanter Projektgröße)
- Inhaltliches Konzept
(Beschreibung des geplanten Gebäudes und des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft)
- Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld
- Kooperationspartner
(Architekt/innen, Finanzberatung, Moderation usw.)
- Geplante Haushaltsstruktur/Raumprogramm im Projekt
(Angabe von minimalem und maximalem Flächenbedarf)
- Rechtsform und Finanzierungskonzept
- Ggf. favorisierte Standorte auf einem vorhandenen Parzellierungsvorschlag
(1., 2. und 3. Wahl)

Die Auswahl von Bewerbern für Grundstücke für Miet- und Geschosswohnungsbau erfolgt für das jeweilige Verfahren durch das Fachamt. Die konkrete Vergabe von Grundstücken erfolgt danach durch die BBVG.

IV. Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken

Mit der Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke soll weiteren Zielgruppen die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu schaffen. Die Vergabe der Baugrundstücke unterliegt folgenden Rahmenbedingungen:

- Vergabe als Festpreis zum aktuellen Bodenrichtwert zuzüglich Vermessungskosten
- Erklärung des Interessenten/Käufers, dass das Grundstück mindestens 10 Jahre eigengenutzt wird. Vertragsstrafe von 20 % des Kaufpreises für den Fall, dass der Käufer die Vereinbarung nicht einhält.
- Von den Bewerbern wird eine bezugsfertige Feststellung der Gebäude innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages erwartet (Bauverpflichtung).
- Die Bewerber verpflichten sich, mit der Angebotsabgabe entsprechende Nachweise zu einem festzulegenden Stichtag einzureichen.

Die Bewerberauswahl erfolgt durch die BBVG anhand der höchsten Punktzahl nach folgenden Kriterien:

- Anzahl der Kinder/Jugendlichen (kindergeldberechtigt), die ständig im Haushalt leben sowie bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft:
je Kind: 10 Punkte
Ab dem dritten Kind: 5 Punkte
- Anzahl der Haushaltsmitglieder, die mit mindestens 50 % Grad der Behinderung schwerbehindert sind und/oder pflegebedürftig mit mindestens Pflegegrad II sind, die ständig im Haushalt leben:
je Person 10 Punkte
Ab 80 % Grad der Behinderung bzw. Pflegegrad III je Person 15 Punkte
- Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein Einkommensgruppe A vorlegen können: 10 Punkte
- Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein Einkommensgruppe B (max. 40 % über A) vorlegen können: 5 Punkte
- Haushalte, die eine öffentlich geförderte Mietwohnung in Bielefeld freimachen:
je frei gemachter Wohnung: 10 Punkte
- Anzahl der Haushaltsmitglieder mit Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz in Bielefeld, die ständig im Haushalt leben: je Person 10 Punkte
- Mehrgenerationennutzung und Barrierefreiheit: je 10 Punkte
- Ehrenamt je Haushaltsmitglied (soziales und bürgerschaftliches Engagement): je 10 Punkte
- Bei Punktgleichheit gibt es im Einzelfall einen begrenzten Ermessensspielraum.

V. Grundsätzliche vertragliche Verpflichtungen

Bauverpflichtung

Mit der Bebauung des Grundstücks ist in der Regel innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Vertragsabschluss zu beginnen und regelmäßig innerhalb von weiteren 12 Monaten zu vollenden, damit eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks gemäß den standortbezogenen Zielsetzungen möglich ist. Der Anteil des auf dem Grundstück zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnraums wird vertraglich festgelegt. Ein entsprechender Förderantrag ist innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss zu stellen.

Nachzahlungsverpflichtung

Bei Überschreitung der Ausnutzung des Grundstücks oder Änderung sonstiger Parameter, die der Kaufpreisbildung zugrunde liegen, wird eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.

Rücktrittsrecht

Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Verpflichtungen hat die Stadt Bielefeld das Recht vom Vertrag zurückzutreten. Auch wenn die Bebauung nicht innerhalb von 24 Monaten soweit vollendet wurde, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks möglich ist, hat die Stadt Bielefeld ein Rücktrittsrecht.

Kein Anspruch auf Zuteilung

Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht.

Ausnahmeregelungen

Die politischen Gremien können in besonderen Fällen von den vorgenannten Grundsätzen abweichende Beschlüsse fassen.