

Stadt Bad Driburg und
Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH

**Grundsätze der Vergabe städtischer Grundstücke für den sozialverträglichen
Wohnungsbau auf dem Gelände der früheren Eggelandklinik**

gemäß Beschluss des Rates vom 25.03.2019

1. Zielsetzungen

- a) Die Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH möchte nach Übernahme des Geländes der ehemaligen Eggelandklinik auf einer Teilfläche sozialverträglichen Wohnungsbau ansiedeln, um damit zur verbesserten Wohnraumversorgung insbesondere für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Studierende, Ältere und Menschen mit Behinderungen) beizutragen.
- b) Die Teilfläche soll mindestens eine Größe von 7.500 m² haben. Dies ist bei der Erstellung der städtebaulichen Konzeption für das Gelände der früheren Eggelandklinik und in der nachfolgenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Flächen sollen marktgerecht aktiviert werden.
- c) Bei der Vermarktung der zu bebauenden Grundstücke werden die nachfolgenden Grundsätze zugrunde gelegt. Damit sollen zugleich preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt bewirkt und ausgewogene sowie nachhaltige Angebots- und Quartiersentwicklungen gesteuert werden. Über die definierten Verfahrensweisen in diesen Grundsätzen soll die Gleichbehandlung aller Marktakteure sowie Transparenz im Vermarktungsprozess gewährleistet werden.
- d) Durch die Vermarktung der Grundstücke wird die Angebotsvielfalt am Wohnungsmarkt zu Gunsten der sozialen Wohnraumversorgung, freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungen sowie gemeinschaftsorientierter Wohnformen gestärkt. Die Aspekte der Kinder- und Familienfreundlichkeit, Sozial- und Generationengerechtigkeit, Barrierefreiheit und Umweltfreundlichkeit finden hierbei besondere Berücksichtigung.
- e) Die Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH entwickelt ausgehend von den unter a) genannten sozialen Zielen grundstücks- bzw. projektbezogen konkrete Zielvorgaben, die die Qualitäts- und Mengenziele für das jeweilige Grundstück definieren. Standortbezogen sollen damit unterstützt werden:
 - barrierefreie Wohnqualitäten (z. B.: Erschließung durch Aufzug, bodengleiche Dusche)
 - bezahlbares Wohnen (z. B. Wohnflächenbegrenzung)
 - familienfreundliches Wohnen (z. B. direkter Zugang zu privaten/ gemeinschaftlichen Freiflächen, funktionsneutrale Raumangebote)
 - studentisches Wohnen (z. B. nachfragegerechtes Angebot, Konzept zur Nachfolgenutzung)
 - senioren- und behindertengerechtes Wohnen (z. B. Betreuungs-/Serviceangebote, Gemeinschaftsräume/-flächen, alltagstaugliche Baustandards)
 - Wohnen im Eigentum (z. B. Eigentumswohnungen, Bauträgermaßnahmen)
 - besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten (z. B. Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung)
 - gemeinschaftliches Wohnen (z.B. im Eigentum, zur Miete, in Genossenschaften)

2. Vermarktungsbeschluss

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungsbeschlusses des Aufsichtsrates der Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH. Hierin werden die gem. Ziffer 1 c) aufzustellenden grundstücksbezogenen Zielvorgaben festgelegt und ein Mindest-Kaufpreis definiert. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Zielsetzungen basiert dieser Mindest-Kaufpreis grundsätzlich auf dem Bodenrichtwert oder ermittelten Verkehrswert.

3. Vermarktung von Grundstücken

- a) **Interessenbekundungsverfahren:** Vor einer Ausschreibung geeigneter Grundstücke kann die Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH zur Einschätzung der standortbezogenen Nachfrage zunächst ein Interessenbekundungsverfahren durchführen, mit dem die zweckgerichtete Verkaufsabsicht der Liegenschaft öffentlich gemacht wird und potenzielle Bewerber aufgefordert werden, ihr Interesse mittels einer formalen Abfrage (Fragebogen) näher darzustellen.
- b) **Ausschreibung/Bewerbersauswahl:** Die Ausschreibung richtet sich an private Bauherren, Investoren, Baugemeinschaften bzw. Bewohnergenossenschaften.
- c) **Ausschreibungszeitraum:** Die Ausschreibung solcher Grundstücke findet in der Regel über einen Zeitraum von 4 – 6 Monaten statt.
- d) **Mit der Grundstücksausschreibung werden Ziele und Erwartungen an die damit zu realisierende Wohnprojekte transparent gemacht.**
- e) **Zur Bewertung angebotener Projektqualitäten und deren Realisierungschancen werden von den Bewerbern insbesondere Angaben eingefordert**
 - zu den Akteuren (z. B. Referenzen/Projekterfahrung, Organisation, Anzahl und Struktur der Mitglieder von Berggemeinschaften, fachliche Kompetenzen zur Projektrealisierung),
 - zum inhaltlichen Konzept (z. B. soziale, ökologische, bauliche Ziele, künftige Nutzer- oder Personengruppe - wie z.B. Senioren, Familien, Frauen, Männer, generationsübergreifend,- nachbarschaftliche bzw. integrative Leistungen),
 - zu Kooperationspartnern (z. B. Architekt, Baubetreuer, Projektmoderation),
 - zum Wohnprojekt (z. B. Anzahl und Struktur geplanten Wohnraums, Anteil geförderter bzw. freifinanzierter Miet- oder Eigentumswohnungen, Gemeinschaftsflächen und -räume),
 - zum Finanzierungskonzept (geschätzte vorkalkulierte Angaben zu den Kosten und zur Finanzierung, Anteil Eigenkapital/Fremdmittel) und
 - zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung (z.B. Lageplan, Ansichten).
 - Zwingende Abgabe einer Verpflichtungserklärung über die Bereitschaft zur Erfüllung der im Exposé festgeschriebenen Zielvorgaben für das ausgeschriebene Grundstück als Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren.
 - Bei Mietobjekten die Angabe der Startmiete.
 - Kaufpreisgebot
- f) **Im Interesse eines transparenten und diskriminierungsfreien Auswahlverfahrens werden die zuvor mit der Ausschreibung genannten Kriterien nach einem Punktesystem gewichtet und bewertet. Den Zuschlag erhält derjenige Bewerber, der die Kriterien insgesamt am besten erfüllt und die größte Aussicht auf Realisierung der Ziele gewährleistet.**

- g) Bei Angebotsgleichheit entscheidet bei Mietwohnraum die niedrigste Startmiete, bei Wohnungseigentum das höchste Gebot. Sollte weiterhin Angebotsgleichheit bestehen, entscheidet das Los.
- h) Anhandgabe: Die Anhandgabe setzt eine Zustimmung des Aufsichtsrates der Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH zu der seitens der Geschäftsführung begründeten Bewerberauswahl voraus. Mit der Zusage wird das zur Vermarktung angebotene Grundstück dem ausgewählten Bewerber für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten (ab Zusage) unentgeltlich zur konkreten Projektentwicklung anhand gegeben. Dieser Zeitraum dient insbesondere zur Klärung der individuellen Bebaubarkeit der Grundstücksfläche, der nachweislichen Absicherung der Finanzierung und zur Definition und Festlegung projektorientierter Belange zwischen den beteiligten Akteuren. Danach ist innerhalb angemessener Frist der Grundstückskaufvertrag zu beurkunden.
4. Grundsätzliche vertragliche Verpflichtungen
- a) 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 ist die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks gemäß den im Vermarktungsbeschluss festgelegten grundstücksbezogenen Zielvorgaben möglich ist (die „Nutzungsreife“). Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung, mit dem Bau innerhalb der vorgenannten Frist zu beginnen, hat die Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH das Recht vom Vertrag zurückzutreten. Das gleiche gilt, wenn nicht nach in der Regel 24 Monaten die Bebauung soweit vollendet wurde, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks möglich ist. Ferner ist bei einer vom Erwerber zu vertretenden Nichteinhaltung der vorgenannten Pflichten eine Vertragsstrafe von 1/120 des Kaufpreises je Monat der Nichteinhaltung der Nutzungsverpflichtung zu leisten.
- b) Nutzungsverpflichtung: Das Grundstück ist für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Nutzungsreife zweckentsprechend gemäß den im Vermarktungsbeschluss festgelegten grundstücksbezogenen Zielvorgaben zu nutzen. Bei Nichteinhaltung ist eine Vertragsstrafe von 1/120 des Kaufpreises je Monat der Nichteinhaltung der Nutzungsverpflichtung zu leisten.
- c) Der Anteil des auf dem Grundstück zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnraums (Nettowohnfläche) wird vertraglich festgelegt. Ein entsprechender Förderantrag ist in der Regel innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss zu stellen. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat die Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH das Recht vom Vertrag zurückzutreten. Für den zu errichtenden Wohnraum gilt, dass die in den jeweiligen Wohnraumförderbestimmungen festgelegte Höchstdauer der Sozialbindung zu vereinbaren ist.
- d) Zur Erfüllung der städt. Zielvorgaben, vgl. Ziff. 1, kann im Einzelfall ergänzend zum Rücktrittsrecht gemäß a) vom Käufer eine Vertragserfüllungsbürgschaft gefordert oder eine Vertragsstrafe vorgesehen werden.
- e) Nachzahlungsverpflichtung: Bei Überschreitung der Ausnutzung des Grundstücks oder Änderung sonstiger wertbildender Parameter, die dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegen, wird eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.