

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 Wohnformen 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. Eine dynamische Anpassung der Vergabekriterien sollte grundlegend da möglich sein, wo die Stadt Bielefeld mehr als 50% eines zukünftigen Plangebiets erwerben kann. Hier ist insbesondere auf eine gute soziale Durchmischung zu achten.

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: zielgruppengerecht, gemeinschaftsorientiert, gemeinnützig, sozial, Mehrgenerationen, Inklusion, mehr Förderung, reduzierte Miethöhe, Innovation, etc...	Klimaschutz Energie Mobilität

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

Vergabekriterien für Einfamilienhausgrundstücke		
Einkommen		haushaltsrelevante Gegebenheiten
Beschäftigung in Bielefeld	Freiwerden von öffentlich - geförderten Mietwohnungen	soziales Engagement

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 fachlich sowie politisch 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 (wünschenswerter Weise in digitaler Form). Die Auswahl von Bewerbungen für Grundstücke für Miet- und Geschosswohnungsbau erfolgt für das jeweilige Verfahren durch das jeweilige Fachamt, mit frühzeitiger Einbindung der BBVG. 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, etc.)
- Inklusion im Quartier
(z. B. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/stadtteilbezogene Maßnahmen, etc.)
- Soziales Konzept
(z. B. Einbindung in das Umfeld, soziale Infrastrukturangebote, Inklusionsleistungen, etc.)
- Qualitätssicherung
(z. B. Wettbewerbsverfahren mit Bewertung durch eine Jury, Einbindung politischer und gesellschaftlicher Gremien, etc.)

Wohnungspolitik

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

Funktion/Architektur

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

Klimaschutz/Energie/Verkehr

- **Energieeinsparung**
(z. B. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, etc.)
- **Energieversorgung**
(z. B. Fernwärme/Nahwärmekonzepte oder erneuerbare Energien, etc.)
- **Klimaanpassung**
(z. B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen, etc.)
- **Ökologisches Bauen**
(z. B. Baustoffrecycling, Gütesiegel/Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, etc.)
- **Mobilitätskonzept**
(z. B. Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote, E-Mobilität, Radverkehr, etc.)

Es wäre wünschenswert und vorteilhaft, wenn die jeweiligen Bewerber*innen Referenzen vorweisen.

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 (wünschenswerter Weise in digitaler Form):

- Bisherige Zusammensetzung der Wohninitiative oder der Baugemeinschaft und Arbeitsstrukturen
(Verhältnis bestehender Mitglieder*innenzahl und geplanter Projektgröße)
- Inhaltliches Konzept
(Beschreibung des geplanten Gebäudes und des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft)
- Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld
- Kooperationspartner*innen
(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 Bewerbungen für Grundstücke für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte erfolgt für das jeweilige Verfahren durch das jeweilige Fachamt, mit frühzeitiger Einbindung der BBVG. Die konkrete Vergabe von Grundstücken erfolgt danach durch die BBVG. Es wäre wünschenswert und vorteilhaft, wenn die jeweiligen Bewerber*innen Referenzen vorweisen.

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/der Interessenten, dass das Grundstück mindestens 10 Jahre eigengenutzt wird. Vertragsstrafe (z.B. 50% des Kaufpreises) für den Fall, dass der/die Käufer*in die Vereinbarung nicht einhält (im Einzelfall kann eine Härtefallregelung angewendet werden).
- Von den Bewerber*innen wird eine bezugsfertige Feststellung der Gebäude innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages erwartet (Bauverpflichtung).
- Die Bewerber*innen verpflichten sich, mit der Angebotsabgabe entsprechende Nachweise zu einem festzulegenden Stichtag einzureichen.
- Falsche Angaben können dazu führen, dass Bewerbungen vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die BBVG eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 % des Grundstückskaufpreises zu zahlen oder eine Rückübertragung kann verlangt werden.

Die Auswahl von Bewerber*innen erfolgt durch die BBVG anhand der höchsten Punktzahl nach folgenden Kriterien, die jeweiligen Nachweise sind durch die Bewerber*innen zu erbringen:

- Anzahl der Kinder/Jugendlichen (kindergeldberechtigt), die ständig im Haushalt leben sowie bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft:
je Kind (unter 18): 10 Punkte
Ab dem dritten Kind, weitere 5 Punkte je Kind
(maximal sind hier 40 Pkt. möglich)
- 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
(maximal sind hier 20 Pkt. möglich)
- Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein Einkommensgruppe A vorlegen können:
einmalig: 15 Punkte
- Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein Einkommensgruppe B (max. 40 % über A) vorlegen können:
einmalig: 10 Punkte
- Haushalte, die eine öffentlich geförderte Mietwohnung in Bielefeld freimachen:
je frei gemachter Wohnung: 10 Punkte
(maximal sind hier 20 Pkt. möglich)

- Die derzeitige Wohnung ist nicht familiengerecht (Anforderungen in Anlehnung an die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB NRW)):

einmalig: 10 Punkte

- Anzahl der Haushaltsmitglieder mit Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz in Bielefeld, die ständig im Haushalt leben:

je Person: 10 Punkte
(maximal sind hier 30 Pkt. möglich)

- Ehrenamt pro Haushalt (soziales und bürgerschaftliches Engagement, Bestätigung durch z.B. eine gemeinnützige Organisation über ein mind. 3-jähriges Engagement):

einmalig: 10 Punkte

Das Bewerbungsverfahren soll digital erfolgen. Bei Punktgleichheit gibt es im Einzelfall einen begrenzten Ermessensspielraum. Eine gute Durchmischung unterschiedlicher Gesellschaftsstrukturen ist bei der Auswahl der Bewerber*innen zu berücksichtigen.

V. Grundsätzliche vertragliche Verpflichtungen

Bauverpflichtung

Mit der Bebauung des Grundstücks ist in der Regel innerhalb einer Frist von 24 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 12 Monaten nach Vertragsabschluss zu stellen.

Liquiditätsnachweis

Zum Vertragsabschluss ist ein Liquiditätsnachweis vorzulegen. Kann die Liquidität bzw. Kaufkraft der Bewerber*innen nicht von einer unabhängigen Institution bestätigt werden, erlischt die vorangegangene Bewerbung und der/die Bewerber*in wird vom Verfahren ausgeschlossen.

Nachzahlungsverpflichtung

Im Rahmen der Konzeptvergabe von Grundstücken für Miet- und Geschosswohnungsbau sowie von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte ist zur Einhaltung der genannten konzeptionellen und qualitativen Zielvorgaben neben den Regelungen zum Rückübertragungsrecht eine Vertragsstrafe (bis zu 50% des Grundstückskaufpreises) bei Nichterfüllung vorgesehen. Für den Fall einer Änderung der wertbildenden Parameter oder Überschreitung der Ausnutzung des Grundstücks wird im Grundstücksvertrag eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.

Rücktritts- und Rückübertragungsrecht

Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Verpflichtungen hat die Stadt Bielefeld/BBVG das Recht vom Vertrag zurückzutreten. Auch wenn die Bebauung nicht innerhalb von 36 Monaten soweit vollendet wurde, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks möglich ist, hat die Stadt Bielefeld/BBVG ein Rückübertragungsrecht bzw. greift eine Vertragsstrafe.

Kein Anspruch auf Zuteilung

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht, auch wenn alle Kriterien erfüllt werden.

Ausnahmeregelungen

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

ANLAGE A

Beispiele zu Ziffer IV:

Fallbeispiel A: Familie M.; Vater, Mutter, 2 Kinder (8 und 6 Jahre), Vater arbeitet in Bielefeld, WBS -B- vorhanden. Die Familie wohnt derzeit in einer geförderten Wohnung (nicht familiengerecht) in Bielefeld. Mutter arbeitet nicht - engagiert sich aber seit 5 Jahren ehrenamtlich.

Punktebewertung:

<u>Kriterium</u>	<u>erreichte Punkte</u>	<u>mögliche Punkte</u>
- Kinder, etc...	20 Pkt.	(40 Pkt.)
- Behinderung	0 Pkt.	(20 Pkt.)
- WBS -A-	0 Pkt.	(15 Pkt.)
- WBS -B-	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- geförderte Wohnung	10 Pkt.	(20 Pkt.)
- nicht familiengerechte WHG	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- Arbeit	10 Pkt.	(30 Pkt.)
- Ehrenamt	10 Pkt.	(10 Pkt.)
	-----	-----
	70 Pkt.	(max. 155 Pkt.)

Fallbeispiel B: Familie U.; Vater, Mutter, 4 Kinder (17, 15, 13 und 11 Jahre - eins der Kinder hat eine Behinderung mit 60%). Vater und Mutter arbeiten in Bielefeld. Die Familie wohnt derzeit in einer geförderten Wohnung (familiengerecht) in Bielefeld, WBS -A- vorhanden. Die 17-jährige Tochter macht in Bielefeld eine Ausbildung. Die Großmutter mit WBS -B- (geförderte Wohnung in Bielefeld, nicht familiengerecht) soll zukünftig mit ins neue Haus, in eine Einliegerwohnung, einziehen.

Punktebewertung:

<u>Kriterium</u>	<u>erreichte Punkte</u>	<u>mögliche Punkte</u>
- Kinder, etc...	30 Pkt.	(40 Pkt.)
- Behinderung	10 Pkt.	(20 Pkt.)
- WBS -A-	15 Pkt.	(15 Pkt.)
- WBS -B-	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- geförderte Wohnung	20 Pkt.	(20 Pkt.)
- nicht familiengerechte WHG	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- Arbeit	30 Pkt.	(30 Pkt.)
- Ehrenamt	0 Pkt.	(10 Pkt.)
	-----	-----
	125 Pkt.	(max. 155 Pkt.)

Fallbeispiel C: Paar; Mann, Frau (derzeit schwanger). Der Mann arbeitet in Bielefeld und wohnt derzeit in einer geförderten Wohnung in Bielefeld, WBS -B- vorhanden. Die Frau arbeitet ebenfalls in Bielefeld und wohnt ebenfalls in einer geförderten Wohnung, WBS -B- vorhanden (kein gemeinsamer Haushalt und beide Wohnungen sind nicht familiengerecht). Die Eltern der Frau sind Rentner und wohnen ebenfalls in geförderten Wohnung (familiengerecht) in Bielefeld. Der Vater der Frau engagiert sich seit mehr als 20 Jahren ehrenamtlich. Das Paar möchte gerne mit den Eltern der Frau ein Haus bauen (2 Wohneinheiten).

Punktebewertung:

Kriterium	erreichte Punkte	mögliche Punkte
- Kinder, etc...	10 Pkt.	(40 Pkt.)
- Behinderung	0 Pkt.	(20 Pkt.)
- WBS -A-	0 Pkt.	(15 Pkt.)
- WBS -B-	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- geförderte Wohnung	20 Pkt.	(20 Pkt.)
- nicht familiengerechte WHG	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- Arbeit	20 Pkt.	(30 Pkt.)
- Ehrenamt	10 Pkt.	(10 Pkt.)
	-----	-----
	80 Pkt.	(max. 155 Pkt.)

Fallbeispiel D: Gleichgeschlechtliches Paar; beide wohnen und arbeiten in Bielefeld, eine(r) der beiden wohnt derzeit in einer geförderten Wohnung WBS -B-, die/der andere wohnt in einer frei finanzierten Wohnung und hat eine Behinderung von 50% Einschränkungsggrad. Die aktuellen Wohnungen sind nicht familiengerecht. Beide engagieren sich seit mehr als 5 Jahren ehrenamtlich. Das Paar möchte gerne ein Haus bauen und sind seit langem auf Grundstückssuche.

Punktebewertung:

Kriterium	erreichte Punkte	mögliche Punkte
- Kinder, etc...	0 Pkt.	(40 Pkt.)
- Behinderung	10 Pkt.	(20 Pkt.)
- WBS -A-	0 Pkt.	(15 Pkt.)
- WBS -B-	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- geförderte Wohnung	10 Pkt.	(20 Pkt.)
- nicht familiengerechte WHG	10 Pkt.	(10 Pkt.)
- Arbeit	20 Pkt.	(30 Pkt.)
- Ehrenamt	10 Pkt.	(10 Pkt.)
	-----	-----
	70 Pkt.	(max. 155 Pkt.)

ANLAGE B

Dynamische Anwendung und sozioökonomische Durchmischung bei Flächen größer als 50% (gilt nur für Einfamilienhausgrundstücke gem. Ziffer IV.)

Sozioökonomische Durchmischung (allgemein)

Die Wichtigkeit der sozialen Durchmischung ist mittlerweile in der Öffentlichkeit präsent geworden und kann durch die neu zu entstehenden Quartiere der Bielefelder Baulandstrategie wirksamer gesteuert werden.

Unter sozialer Durchmischung wird eine Heterogenität verschiedener Wohnformen und sozioökonomischer Hintergründe von Bewohnern in einem Quartier verstanden. Einerseits kann die Durchmischung durch gezielten, öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgen, andererseits mithilfe von Auflagen bei der Vergabe von Grundstücken.

Sozioökonomische Vorauswahl (detailliert)

Um eine sozioökonomische Durchmischung des Plangebiets zu erreichen, ist es notwendig die Bewerber durch ein vorgeschaltetes Punktesystem zu klassifizieren. Punkte werden in den Bereichen Einkommen, Vermögen und Bildung vergeben:

Jahres Haushaltsbruttoverdienst	je 10.000 €	3 Punkte
Vermögen (Selbstauskunft)	je 20.000 €	4 Punkte
Höchster Bildungsabschluss Haushaltstangehörige/r	Ausbildung	5 Punkte
	Hochschule	10 Punkte

Im Bereich des Bildungsabschlusses zählt immer der höchste Abschluss einer Person.

Die Bewerbungen werden je nach erreichter Punktzahl in ein Ranking eingeordnet und dann in eine von vier Gruppen nach prozentualer Aufteilung geteilt.

Basis sozioökonomischer Standard	Mittlerer sozioökonomischer Standard	Höherer sozioökonomischer Standard	Höchster sozioökonomischer Standard
• untere 40 % der Bewerbungen • keine Chancen am freien Markt • ist auf Förderung angewiesen	• zwischen 41 % bis 60 % der Bewerbungen • Schwierigkeiten am freien Markt • benötigt etwas Förderung	• zwischen 61 % bis 80 % der Bewerbungen • könnte auf dem freien Markt kaufen • benötigt keine / kaum Förderung	• obere 20 % der Bewerbungen (über 80%) • kann ohne Probleme am freien Markt kaufen

Bewerbungen aus der Gruppe „Höchster sozioökonomischer Standard“ können nur über ein nachgeschaltetes Losverfahren an einer Grundstücksvergabe beteiligt werden.

Aufteilung der Grundstücke

Um Personengruppen mit einem niedrigen sozioökonomischen Stand (Basis), zu fördern, ist für diese Gruppe eine höhere Anzahl Grundstücken verfügbar (+5%).

Damit ergibt sich folgender Verteilungsschlüssel für Grundstücke:

- Basis sozioökonomischer Standard 35 % der Grundstücke
• Mittlerer sozioökonomischer Standard 30 % der Grundstücke
• Höherer sozioökonomischer Standard 25 % der Grundstücke
• Losverfahren unter allen Bewerbern - 10 % der Grundstücke

Das Losverfahren wird angewendet, um eine weitere Durchmischung ohne Diskriminierung zu erreichen.

Innerhalb der sozioökonomischen Gruppen wird empfohlen, einen Teil der Grundstücke (bis zu 5 %) unabhängig von Punkten der Anlage A zu verlosen und die Durchmischung weiter zu fördern.

Falschaussagen

Falsche Angaben können dazu führen, dass Bewerbungen vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, kann eine hohe Vertragsstrafe oder die Rückübertragung des Grundstücks gefordert werden.

Dynamischer Kaufpreis basierend auf Bodenrichtwert (Empfehlung)

1. Basispreis

Für die städtischen Baugrundstücke wird der Basispreis beim Ankauf durch die BBVG auf den in der Umgebung gemittelten Bodenrichtwert festgesetzt.

Für die Bewerbergruppe „Niedriger sozioökonomischer Standard“ der sozioökonomischen Vorauswahl gilt dieser Basispreis.

2. Ermäßigungen bzw. Erhöhungen

Kinderermäßigung:

Haushalte der Bewerber*innengruppe mit weniger als 40 Punkten in der sozioökonomischen Vorauswahl erhalten für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) einen Preisnachlass von 3.000,- € auf den Basispreis.

Erhöhungen:

Auf den Basispreis werden für die Haushalte der Bewerber*innengruppen mit mehr als 40 Punkten folgende Aufschläge vorgenommen:

Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW:

- a) von mehr als 50 – 100 %: Basispreis + 5 %
- b) von mehr als 100 – 150 %: Basispreis + 10 %
- c) von mehr als 150 – 200 %: Basispreis + 15 %
- d) von mehr als 200 %: Basispreis + 20 %

Ausnahmeregelungen

In besonderen Fällen kann die BBVG von den vorgenannten Grundsätzen abweichende Punktegrenzen fassen und hat einen gewissen Ermessensspielraum, um auf Sonderfälle reagieren zu können.