

# Exposé

**Veräußerung der städtischen Wohnbaugrundstücke in Neuenbeken  
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. N 277 -Wiebach West-**



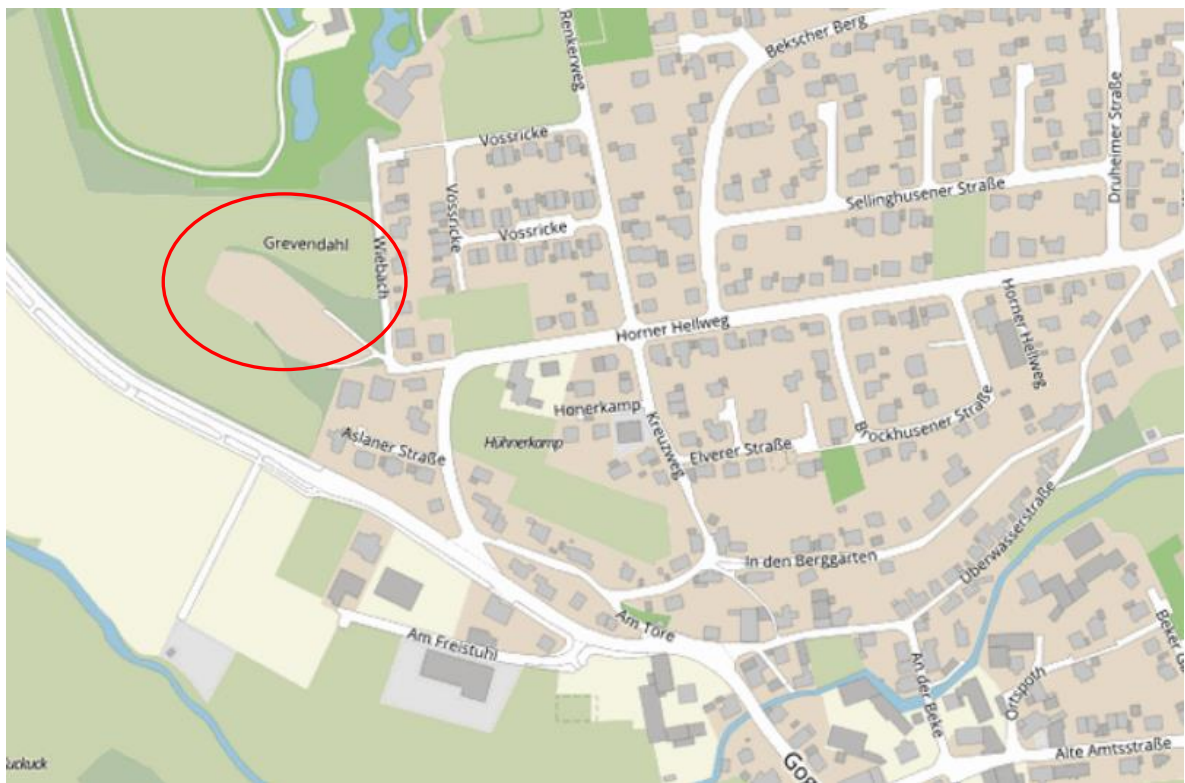
# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
• Deckblatt	1
• Inhaltsverzeichnis	2
• Lageplan	3
• Informationen zum Baugebiet	4
• Informationen zur Bebauung der Grundstücke	4
• Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. N 277 „Wiebach West“	5
• Lageplan der Grundstücke	6
• Kaufpreisfestsetzung	7
• Zukünftige Beiträge nach dem Baugesetzbuch:	9
• Revisionsschächte zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal	9
• Installation einer Photovoltaikanlage	10
• Förderung energieeffizienter Bauweise	10
• Allgemeine Informationen	11
• Bewerbungsverfahren	12
• Kontaktmöglichkeiten	14





# Lageplan „Wiebach West“



## Informationen zum Baugebiet:

Neuenbeken liegt etwa sieben Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Paderborn und hat über 2.300 Einwohner.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule (offene Ganztagschule), Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie eine haus- und eine zahnärztliche Praxis sind vorhanden. Geprägt ist dieser Ortsteil u. a. durch eine sehr aktive örtliche Gemeinschaft, ein vielfältiges Vereinsleben und ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot in Naturnähe.

Die Kernstadt und auch die Universität Paderborn sind mit dem PKW in ca. 15 Minuten erreichbar. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich die Haltestellen des PaderSprinters „Bekscher Berg“ an der Straße Horner Hellweg und „Roncalliplatz“ an der Alten Amtsstraße, womit unter anderem die Anbindung an die Bahn in Paderborn erreicht wird. Daneben besteht der Schulbusverkehr nach Altenbeken, Bad Lippspringe und Neuenheerse.

Zur weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Neuenbeken hat die Stadt Paderborn im Bereich des Bebauungsplanes N 277 „Wiebach West“ ein Neubaugebiet ausgewiesen.

Der Rat der Stadt Paderborn hat den Bebauungsplan N 277 „Wiebach West“ am 02.09.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 29.12.2021 rechtsverbindlich.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden über die Straße „Wiebach“ durch die Straße „Grendahl“ erschlossen. Neben der Bebauung durch Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften steht auch eine Fläche für den Bau von Reihenhäusern zur Verfügung.

Auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan N 277 „Wiebach West“, insbesondere auf die Festsetzungen der Wandhöhen und Firsthöhen (Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO) sowie der Festsetzungen zum Schallschutz wird verwiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass zur dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung bauseits Retentionszisternen vorzusehen sind.

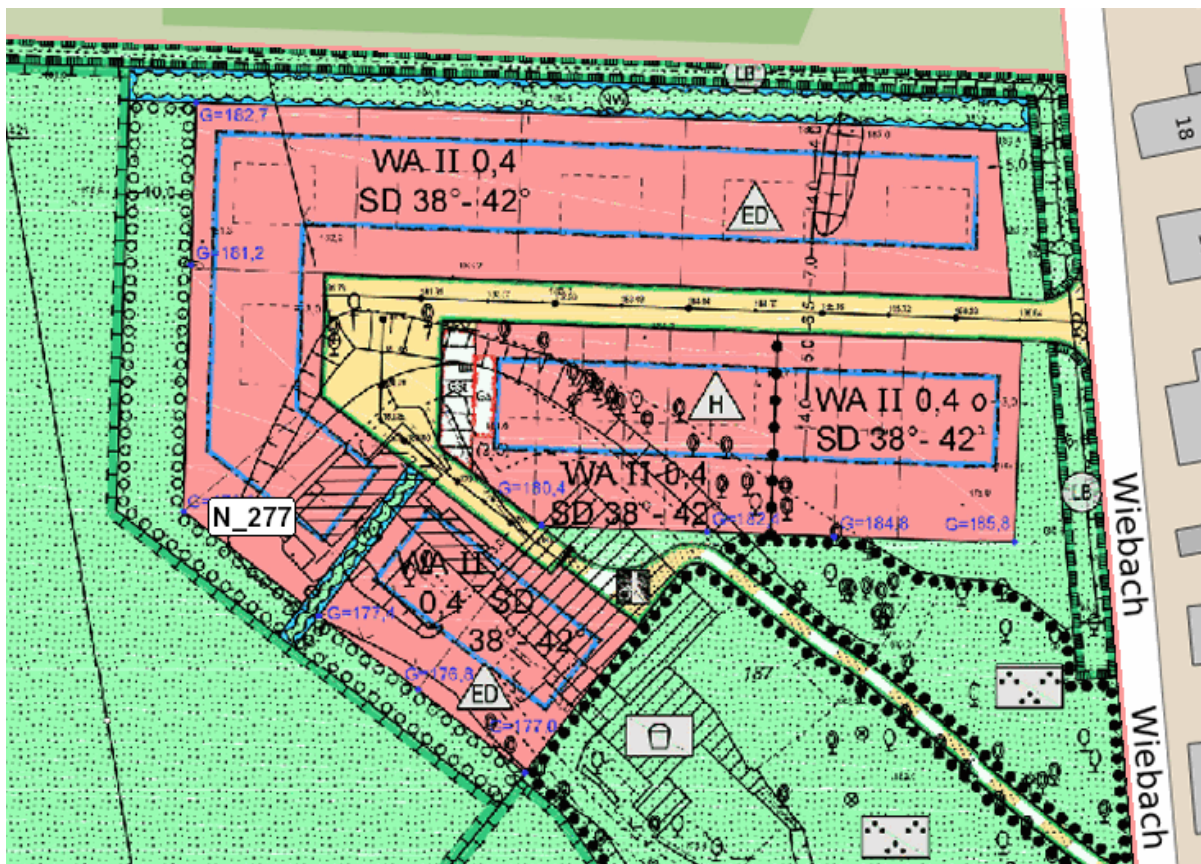
## Information Bebauung der Grundstücke:

Für die zum Verkauf stehenden Grundstücke weist der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Gebäude können eine bis zu zweigeschossige Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte aufweisen.





## Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 277 „Wiebach West“



### Bebauungsplan N 277 -Wiebach West

Über folgendem Link können Sie den Bebauungsplan N 277 -Wiebach West und die dazugehörigen textlichen Festsetzungen einsehen:

[Stadt Paderborn / Stadtplanung \(o-sp.de\)](http://StadtPaderborn.de/Stadtplanung(o-sp.de))



## Lageplan der Grundstücke:

Mit diesem Exposé werden 16 Grundstücke im Baugebiet „Wiebach West“ in **zwei voneinander getrennten** Vermarktungsverfahren zum Verkauf angeboten:  
Die Grundstücke 1 bis 7 und 10 bis 16 werden im Vermarktungsverfahren **Einzelbewerbung** angeboten.

(farblich markiert sind die Grundstücke im Vermarktungsverfahren **Einzelbewerbung**)



Die Grundstücke 8 und 9 werden im Verfahren **Teambewerbung** angeboten. Die Teambewerbung soll es Bewerbenden, die einander bekannt sind, ermöglichen, sich gezielt auf die gemeinsame Erstellung eines Doppelhauses zu bewerben.

Ergänzende Hinweise zur Unterscheidung der Vermarktungskonzepte entnehmen Sie bitte den Erläuterungen zum Bewerbungsverfahren (Seite 12 des Exposés).



Eine parallele Teilnahme am den Vermarktungsverfahren Einzelbewerbung und Teambewerbung ist möglich.

(farblich markiert sind die Grundstücke im Vermarktungsverfahren **Teambewerbung**)



Über den nachfolgenden Link können Sie die Lage der zur Verfügung stehenden Grundstücke und deren Bemaßung einsehen:

[Wiebach West Vermarktung Stadt Paderborn \(paderapps.de\)](http://paderapps.de)

## Kaufpreisfestsetzung:

Gemäß dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Paderborn vom 25.06.2024 wurde ein Kaufpreis für die Grundstücke von 250,00 Euro/qm festgelegt.



Grundstücksnummer lt. Aufteilungsplan	Gemarkung Neuenbeken, Flur 2 Flurstück Nr.:	Fläche in qm	Kaufpreis
1	305	552	138.000,00 Euro
2	306	491	122.750,00 Euro
3	308	585	146.250,00 Euro
4	309	473	118.250,00 Euro
5	310	607	151.750,00 Euro
6	311	304	76.000,00 Euro
7	312	306	76.500,00 Euro
8	313	305	76.250,00 Euro
9	314	307	76.750,00 Euro
10	315	305	76.250,00 Euro
11	316	307	76.750,00 Euro
12	317	302	75.500,00 Euro
13	318	296	74.000,00 Euro
14	301	537	134.250,00 Euro
15	302	285	71.250,00 Euro
16	303	285	71.250,00 Euro

Zusätzlich zu den genannten Kaufpreisen sind Kosten für die Erstellung des Kontrollschachtes für Schmutzwasser in Höhe von 1.950,00 Euro je Grundstück zu erstatten. Weitere Informationen zum Anschluss an das Kanalnetz können Sie dem Expose auf Seite 9 entnehmen.

Sonstige Kosten wie Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer (insgesamt ca. 8-10 % vom Grundstückskaufpreis) sind zusätzlich von der Kaufpartei zu tragen.

Eine Courtage fällt nicht an.

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.

Bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen der Richtlinie zur Förderung energieeffizienter Bauweise sowie der Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern (Anlage I und Anlage II zu den Allgemeinen Richtlinien für die Vermarktung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau; siehe nachfolgender Link) erfolgt eine Anrechnung der Förderbeträge in Höhe von maximal 8.000,00 Euro bzw. 24.000,00 Euro auf den Kaufpreis bzw. Erstattung des Förderbetrages.

[Vermarktungsrichtlinien für Baugrundstücke | Die Stadt Paderborn](#)





## **Zukünftige Beiträge nach dem Baugesetzbuch:**

Die Erschließungsanlage im Bebauungsplangebiet „Wiebach West“ ist noch nicht endgültig hergestellt und es wurden bisher noch keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den §§ 30 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ein Bauvorhaben u. a. nur dann zulässig ist, wenn die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Dazu hat die Stadt Paderborn bereits Vorleistungen erbracht bzw. verpflichtet sich, die straßenmäßige Erschließung durchzuführen.

Daraus folgende Erschließungsbeiträge werden von der Stadt Paderborn nicht übernommen und zwar entgegen § 436 Abs. 1 BGB auch nicht für Maßnahmen, die bis zum Tage des späteren Kaufvertragsschlusses bautechnisch begonnen worden sind.

Die Herstellung der Erschließungsanlage nach Art und Ausführungszeit unterliegt dem pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Paderborn. Die innere Aufschließung einschließlich Versorgung und Entsorgung des Kaufgrundstücks geht ausschließlich zu Lasten des Erwerbers.

Des Weiteren sind im Rahmen gesetzlicher Vorgaben Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB) vom Käufer zu übernehmen.

Über die endgültige Höhe und die Abrechnungsmodalitäten der Erschließungsbeiträge als auch der Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen können derzeit noch keine Angaben gemacht werden. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie von den auf Seite 14 dieses Exposés genannten Ansprechpartnern des Amtes für Straßen- und Brückenbau sowie des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen.

## **Revisionsschächte zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal**

Die Anbindung der Grundstücke an den Regen- und Schmutzwasserkanal wurde durch den Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn (STEB) im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen. Es wurden Kontrollschächte für Schmutzwasser hergestellt. Die Kosten in Höhe von 1.950,00 Euro werden mit dem Kaufvertrag in Rechnung gestellt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen für das Regenwasser Retentionszisternen durch die Eigentümer auf den Grundstücken errichtet werden. Daher wird auf einen separaten Revisionsschacht für den Regenwasserkanal verzichtet. (Näheres entnehmen Sie bitte den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf Seite 5 dieses Exposés.)



## **Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage**

Beim Kauf eines städtischen Grundstücks zum Neubau von Wohn- und Gewerbegebäuden gilt aufgrund eines Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses des Rates der Stadt Paderborn ab dem 01.01.2022 grundsätzlich die Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den dafür geeigneten Dachflächen.

Die Photovoltaikanlage kann auch ein Dritter betreiben. So steht es Bauherrinnen und Bauherren frei, eine installierte Photovoltaikanlage zu verkaufen, eine zur Solarnutzung geeignete Dachfläche an einen Dritten zu verpachten oder die auf dem eigenen Dach durch einen Dritten installierte Photovoltaikanlage zu pachten.

Die Photovoltaikpflicht kann auch durch die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung erfüllt werden. Eine Kombination von Photovoltaik und Solarthermie ist ebenso möglich.

## **Förderung energieeffizienter Bauweise**

Die Stadt Paderborn unterstützt die Errichtung von Wohngebäuden im Passivhausstandard, wodurch der Ausstoß klimaschädlicher Emissionen gesenkt und damit ein Beitrag zum Klimaschutz erbracht werden soll.

Die Errichtung eines Ein- und Zweifamilienwohnhauses bzw. einer Doppelhaushälfte im Passivhausstandard wird mit einem Zuschuss von 8.000 Euro bzw. 5.000 Euro gefördert.

Auch die Errichtung von Wohnhäusern mit einem Energiestandard von mindestens Effizienzhaus 40+ wird mit einem Zuschuss von 4.000 Euro bzw. 2.500 Euro gefördert, soweit dieser Standard nicht gesetzlich verbindlich ist. Einzelheiten zu der Förderung entnehmen Sie bitte der Anlage 1 zur Allgemeinen Richtlinie für die Vermarktung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau. Diese sind über den folgenden Link einsehbar:

[Vermarktungsrichtlinien für Baugrundstücke | Die Stadt Paderborn](#)





## Allgemeine Informationen:

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt die im Exposé enthaltenen Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Stadt Paderborn behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke verkauft werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufbewerbungen (Interessenbekundungen) handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar.

Aus der Abgabe der Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Stadt Paderborn herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall der Änderung bzw. der Beendigung des Auswahlverfahrens.

Mit der Versendung des Exposés ist ausdrücklich kein Makler- oder Vermittlungsauftrag verbunden. Auslagen und Kosten im Zusammenhang mit der Bewerbung werden von der Stadt Paderborn nicht übernommen und auch nicht gezahlt.

Nach Abschluss des Bewerbungszeitraumes wird die Rangfolge der Bewerber anhand der im Vermarktungskonzept festgelegten Auswahlkriterien ermittelt. Die Bewerbenden, denen der Zuschlag für ein Baugrundstück erteilt werden kann, erhalten nach dem Auswahlprozess Gelegenheit, innerhalb einer Frist von drei Wochen ihre Priorität der zu vergebenden Grundstücke im Baugebiet anzugeben.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt eine „**Anhandgabe**“ der Grundstücke an die ausgewählten Interessenten. Dies bedeutet, dass die Stadt Paderborn den ausgewählten Interessenten für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten die Gewähr gibt, dass das an Hand gegebene Grundstück keinem Dritten angeboten wird. In diesem Zeitraum wird Gelegenheit für die Feinplanung und Finanzierung eines genehmigungsfähigen Projektes gegeben.

### In den Grundstückskaufvertrag werden u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Das Grundstück ist in der Regel innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Grundbuchumschreibung bezugsfertig zu bebauen.
- Die Fälligkeit des Kaufpreises und der Kosten für die Kanal-Kontrollschächte innerhalb von sechs Wochen nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages;



Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises und der Kosten für die Kanal-Kontrollschächte. Ratenzahlungen werden nicht akzeptiert.

- Für den Fall der Nichteinhaltung der genannten Vorgaben behält sich die Verkäuferin vor, Vertragsstrafen zu erheben und/oder das Grundstück zurück zu kaufen (Rückkaufassungsvormerkung).
- Die Übernahme der mit dem Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer etc. durch den/die Käufer/in).
- Garantieausschluss für die Beschaffenheit des Grundstückes.
- Beiträge für die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke werden von der Stadt Paderborn nicht übernommen und zwar entgegen § 436 Abs. 1 BGB auch nicht für Maßnahmen, die bis zum Tage des späteren Kaufvertragsschlusses bautechnisch begonnen worden sind.
- Photovoltaikpflicht
- Vertragsstrafen für Falschangaben im Bewerbungsverfahren (insbesondere Wohneigentum, Ausübung Ehrenamt)

## Bewerbungsverfahren

Sofern Ihrerseits Interesse am Erwerb eines der hier beschriebenen Grundstücke besteht, bewerben Sie sich bitte im Zeitraum vom **15.07.2024 bis 15.09.2024** beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn.

Das Vermarktungsverfahren „Einzelbewerbung“ richtet sich an Alleinstehende, Lebensgemeinschaften, Partnerschaften und Familien. Parallel dazu ist auch eine weitere Bewerbung und Teilnahme am Vermarktungsverfahren „Teambewerbung“ möglich. Dabei können sich jeweils zwei Einzelbewerber (Alleinstehende, Lebensgemeinschaften, Partnerschaften und Familien) zusammenschließen und sich auf die Grundstücke 8 und 9 des Aufteilungsplanes für die gemeinsame Erstellung eines Doppelhauses bewerben.

Die Bewerbung von (Ehe-)Partnern wird nicht als Teambewerbung gewertet.

Die schriftliche Zusage der Bewerbenden, die aufgrund der Platzierung als Teambewerber den Zuschlag für die zum Verkauf stehenden Grundstücke erhalten haben, ist bindend.

Diese Bewerbenden haben nach der schriftlichen Annahme dieser Grundstücke keinen Anspruch auf Berücksichtigung im Vermarktungsverfahren „Einzelbewerber“.

Die Vermarktungskonzepte für die Einzel- sowie Teambewerbung, mit denen unter anderem die Kriterien festgelegt werden, die für die Bildung der Rangfolge der Bewerbenden maßgeblich sind, können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden:

[Bewerbungsverfahren | Die Stadt Paderborn](#)





Das digitale Bewerbungsformular wird rechtzeitig zum Vermarktungsstart veröffentlicht. Der entsprechende Link zum Formular wird auf der nachfolgend genannten Website der Stadt Paderborn zum Neubaugebiet eingestellt:

[Neubaugebiet Neuenbeken -Wiebach West- | Die Stadt Paderborn](#)

Bewerbungen, die vor oder nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, können im Vermarktungsverfahren leider nicht berücksichtigt werden. In dem Bewerbungsformular werden in Abhängigkeit von Ihren persönlichen Umständen gegebenenfalls zudem einige Nachweise angefordert.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass es den Bewerbenden selbst obliegt, die notwendigen Unterlagen einzureichen und eine Nachforderung der gegebenenfalls fehlenden Nachweise durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen nicht erfolgen kann. Bewerbungen, die bei Ende der Bewerbungsfrist nicht vollständig vorliegen (z. B. wegen Fehlens eines der im Bewerbungsformular geforderten Nachweise), können nicht berücksichtigt werden.

Durch Abgabe der Bewerbung wird kein Anspruch auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks begründet.

Falsche oder unvollständige Angaben des Bewerbenden im Bewerbungsverfahren für Wohnbaugrundstücke können einen Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren sowie zur entschädigungslosen Rückabwicklung eines Kaufvertrages führen und gegebenenfalls Vertragsstrafen bis zur Höhe von 20.000 Euro auslösen.



# Kontaktmöglichkeiten

## Verkauf von Wohnbaugrundstücken:

<b>Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen</b> - Abteilung Liegenschaften – Bahnhofstr. 28/30 in 33102 Paderborn E-Mail: <a href="mailto:amt23@paderborn.de">amt23@paderborn.de</a>	
Herr Montag Tel.: 05251 / 88-11561	Frau Trelle Tel.: 05251 / 88-12868

## Fragen zum Bauplanungsrecht:

<b>Stadtplanungsamt - Planungsberatung - Planungsvollzug</b> Am Hoppenhof 33 in 33104 Paderborn E-Mail: <a href="mailto:amt61@paderborn.de">amt61@paderborn.de</a>	
Frau Münsterteicher Tel.: 05251 / 88-12785	Frau Nähring Tel.: 05251 / 88-11370
Herr Jursza Tel.: 05251 / 88-12355	

## Fragen zu den Erschließungsbeiträgen:

<b>Straßen- und Brückenbauamt</b> Am Hoppenhof 33 in 33104 Paderborn E-Mail: <a href="mailto:beitragsabteilung@paderborn.de">beitragsabteilung@paderborn.de</a>	
Frau Faist Tel.: 05251 / 88-11463	





**Fragen zu den Ausgleichsbeträgen:**

**Amt für Umweltschutz und Grünflächen**  
Am Hoppenhof 33 in 33104 Paderborn  
E-Mail: [amt67@paderborn.de](mailto:amt67@paderborn.de)

**Fragen zum Kanalanschluss:**

**Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn**  
Bentfelder Straße 12  
E-Mail: [info@steb-paderborn.de](mailto:info@steb-paderborn.de)

Frau Konheißner  
Tel.: 05251 / 88-12850

