

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.03.2019	Ö			
Verwaltungsausschuss	26.03.2019	N			
Rat	28.03.2019	Ö			

Betreff: Vergaberichtlinien städtischer Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügten Vergaberichtlinien werden beschlossen. Vor Ablauf von drei Jahren nach Verabschiedung erfolgt eine Evaluierung, um aufgrund bis dahin gemachter Erfahrungen notwendige inhaltliche Änderungen vornehmen zu können.

Sachverhalt / Begründung:

Den Fraktionen wurden durch die Verwaltung grundsätzliche Überlegungen zu den Inhalten möglicher Vergaberichtlinien als Diskussionsgrundlage zur Verfügung gestellt. Die von den Fraktionen zu dem vorliegenden Konzept eingereichten Vorschläge wurden in den nun vorliegenden Entwurf eingearbeitet, soweit aus Sicht der Verwaltung praktikabel bzw. sinnvoll.

Der große Konsens der Fraktionen von SPD/FDP/B'90DieGrünen/DIELINKE lag darin, dass nicht nur Familien mit Kindern bei der Grundstücksvergabe bevorzugt werden, da der bisherige Begriff der „Familie“ in der heutigen Zeit nicht mehr alle Formen des Zusammenlebens abbildet. Daher wird der Begriff „Haushalte“ gewählt, der aus Sicht der Verwaltung allen Lebensarten und –formen gerecht wird. Dieser wird von der Verwaltung wie folgt definiert: Der Begriff Haushalt umfasst verheiratete Paare, eheähnliche Gemeinschaften, Senioren und Singles.

Damit das schon in der vorgelegten Diskussionsgrundlage vorgeschlagene Losverfahren nicht zu aufwendig wird, wurde festgelegt, dass es nur noch zwei statt der bisher vorgeschlagenen Lose I-IV geben wird. Die beiden Lose I und II werden wiederum anteilig unterteilt in Haushalte mit Kindern und Haushalte ohne Kinder. Die prozentuale Verteilung der Grundstücke auf die Lose I und II und auch innerhalb der Lose wird vom Verwaltungsausschuss beschlossen.

Dem Vorschlag der SPD/FDP-Fraktionen, Sozialabschläge in Höhe von 5-15 €/m²/Kind vorzusehen, wird seitens der Verwaltung nicht gefolgt, da die dadurch entstehende fehlende Summe nicht aufgefangen werden kann. Damit dies möglich wäre, müssten die restlichen Käufer, die keine Sozialabschläge erhalten, die Differenz in deren Grundstückspreisen mittragen.

Die gleiche Begründung trifft auf den Vorschlag der Fraktion DIE LINKE zu, die vorschlägt, 15-20% der Flächen vergünstigt an Personen mit geringerem Einkommen zu vergeben. Seitens der Fraktion wurde vorgeschlagen, diese für 60% des ortsüblichen Preises zu verkaufen. Auch hier müsste die fehlende Summe durch die anderen Käufer gedeckt werden. Des Weiteren wurde seitens der Fraktion DIE LINKE vorgeschlagen, ein weiteres Los mit einer Einkommensgrenze von ≤ 50.000,00€/Jahr einzuführen. Dies wird jedoch seitens der Verwaltung als schon erfüllt angesehen,

da sich Haushalte mit dieser Einkommensgrenze bereits in Los I befinden.

Die eingereichten Vorschläge der Fraktion DIE LINKE sind in einer so detaillierten Form wie eingereicht schwierig in jedem zukünftigen Baugebiet anzuwenden und müssten dann möglicherweise wieder angepasst werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung, die Vergabe so unkompliziert und schlank wie möglich zu halten. Die Verwaltung schlägt für die beiden Lose eine Einkommensgrenze \leq und \geq 55.000,00€/Jahr vor. Bei der Festlegung der Einkommensgrenze hat sich die Verwaltung an den Voraussetzungen des NWoFG orientiert.

Vergleicht man die Vergaberichtlinien mit anderen, ähnlich großen Städten, so fällt auf, dass beispielsweise die Stadt Georgsmarienhütte ein Punktesystem eingeführt hat. Dieses Punktesystem ist sehr ausführlich und teilweise schwierig zu beurteilen. Bei der Stadt Georgsmarienhütte werden Punkte für Schaffung von vermietbaren Wohnungen im Neubau gegeben oder Extrapunkte für junge Ehepaare, die zum Zeitpunkt max. 5 Jahre verheiratet sind. Aus Sicht der Verwaltung sollte so ein Kriterium nicht ausschlaggebend sein. Auch der Arbeitsplatz sollte kein ausschlaggebendes Kriterium sein, dieser kann sich je nach Lebenssituation relativ schnell ändern. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, Bewerber möglichst gleichgestellt zu behandeln.

Bei den ersten Beratungen zu den Vergaberichtlinien wurde diskutiert, Grundstücke in herausgehobener, attraktiver Lage mit einem Preisaufschlag zu verkaufen. Der Entwurf der Vergaberichtlinien sieht vor, dass die Festlegung dieser Grundstücke auf Vorschlag der Verwaltung nach Vorberatung im Ortsrat durch den Verwaltungsausschuss erfolgt. Alle übrigen Grundstücke werden zu einem einheitlichen Preis veräußert. Auch dieser Preis wird durch den Ortsrat empfohlen und durch den Verwaltungsausschuss beschlossen. Beides kann innerhalb einer Sitzung erfolgen, um den Sitzungsaufwand insgesamt zu begrenzen.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung, dass Haushalte, die bereits ein städtisches Grundstück zur Bebauung erhalten haben, aus der Vergabe weiterer städtischer Grundstücke ausgeschlossen werden. Damit soll vermieden werden, dass Haushalte, die bereits auf städtischem Grund gebaut haben, erneut die Möglichkeit gegeben wird, eine weitere Immobilie zu errichten, während andere Bewerber bisher noch gar keine Möglichkeit erhalten haben. Es dürfen Bewerbungen eingereicht werden, jedoch handelt es sich dabei immer um Einzelfallentscheidungen aufgrund besonderer Lebensumstände (Näheres siehe anhängende Richtlinie), die durch den VA getroffen werden. Sollte es zu einer solchen Einzelfallentscheidung kommen, so kann der Verkauf der Altimmobilie in besonderen Fällen als Auflage im Kaufvertrag aufgenommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt bei Baugebieten unter 10 Baugrundstücken ein vereinfachtes Losverfahren. Die Verwaltung erarbeitet an Hand aller eingegangenen Bewerbungen nur eine Bewerberliste, die durch den Ortsrat empfohlen und durch den VA beschlossen wird. Die Bewerber, die ein Grundstück erhalten sollen, werden im VA per Losentscheid ermittelt.

Letztendlich empfiehlt die Verwaltung das hier dargelegte Vergabeverfahren nach dem Losprinzip bei zukünftigen Baugebieten zunächst über einen Zeitraum von drei Jahren anzuwenden und sodann einer Evaluierung zu unterziehen.

Anlagenverzeichnis:

Vergaberichtlinien städt. EFH Grundstücke