

Vorlage

Vorlage Nr.: 23/008/2019

Federführung: Abt. 23 - Wirtschaftsförd. u. Grundstücksverw.	Datum: 09.05.2019
Verfasser: Maik Bakenhus	AZ: 23

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	21.05.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	28.05.2019	Vorberatung
Rat	12.06.2019	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Neufassung der Kriterien für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke

Sachverhalt:

§ 58 Abs. 1 Nr. 14 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) weist zunächst die ausschließliche Zuständigkeit für die Veräußerung von Grundstücken dem Stadtrat zu. Demzufolge werden alle Baugrundstücke dem Rat zur Kaufpreisfestlegung vorgelegt. Kommunalrechtlich bestehen keine Bedenken dagegen, dass der Rat die konkrete Bestimmung der Erwerber dem Verwaltungsausschuss überlässt, wenn der Rat die wesentlichen Bedingungen der Veräußerung und des in Betracht kommenden Erwerberkreises festlegt (s. Rd. Nr. 23 - Kommentar zum NKomVG – R. Thiele).

Bei der Stadt Lohne gibt es bereits seit dem Jahr 1980 nahezu unveränderte Vergabekriterien für städt. Wohngrundstücke. Bewerber werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a) Familienstand
- b) Beschäftigungs- und Wohnort möglichst in Lohne
- c) Verwirklichung des Bauvorhabens im Rahmen der Bebauungsverpflichtung (Baubeginn innerhalb von 2 Jahren; Wohnhaus für den eigenen Bedarf und die eigene Nutzung)
- d) Eigentumsverhältnisse - nicht Eigentümer eines Eigenheimes

Durch Beschluss vom 28.10.1982 hat der Rat festgelegt, die Vergabekriterien um Alleinstehende und junge Ehepaare, die ein familiengerechtes Eigenheim erstellen möchten, zu ergänzen. Aufgrund der anhaltend sehr großen Bewerberzahl wurden die Kriterien bei den Bauplatzvergaben in den vergangenen Jahren hilfsweise zur besseren Differenzierung mit Punkten bewertet. Grundstücke wurden nachfragegerecht sowohl an Paare als auch an Familien mit Kindern veräußert.

Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahrzehnten vor dem Hintergrund intakter Nachbarschaften und nachhaltiger Wohnkultur den Käufern nachstehende Verpflichtungen im Kaufvertrag auferlegt:

- Abstimmung der Bauplanung mit dem Bauamt der Stadt Lohne
- 10-jährige Selbstnutzungsverpflichtung - Ausnahmen: Tod, Scheidung, berufliche Versetzung etc.
- Keine Vermietung – Einliegerwohnung nur für Familienangehörige (Eltern oder Kinder)
- Rückkaufsrecht / Rückauflassung bei Verstoß gegen die Vertragsbedingungen im Grundstücksvertrag
- Vertragsstrafe in Höhe von 30 % (mindestens 10.000 €) des Bodenwertes bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen

Die Vergabekriterien wurden zwischenzeitlich aufgrund der bisherigen Erfahrungen und in Anlehnung an ähnliche Modelle anderer Kommunen überarbeitet. Eine Zusammenstellung dieser Kriterien einschließlich der vorgesehenen Bewertung in Punkten ist als Anlage beigelegt. Dadurch, dass in den Ortschaften wie z. B. Brockdorf und Kroge/Ehrendorf nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, erhalten die Bewerber mit entsprechendem Ortsbezug (Arbeitsort/Wohnort) weitere Punkte. Dies entspricht auch der bisherigen Beschlusslage und Vergabepraxis. Hinsichtlich der Gesamtwohndauer werden Unterbrechungen aufgrund Ausbildung/Schule, Bundesfreiwilligendienst oder Studium als Wohndauer mitgerechnet.

Die Verwaltung strebt stets ein für alle Beteiligten nachvollziehbares und gerechtes Vergabeverfahren an. Nach wie vor ist ein persönliches Beratungsgespräch für eine für das weitere Leben prägende Kaufentscheidung obligatorisch. Mit dem ausgearbeiteten Punktesystem kann nicht jede Lebenssituation vollständig erfasst und mathematisch abgebildet werden. Diesem Umstand wird dadurch Rechnung getragen, dass dem Verwaltungsausschuss eine Einzelfallentscheidung im Rahmen der Vergabekriterien vorbehalten bleibt.

Beschlussempfehlung:

Es ist darüber zu beraten und entscheiden, ob sowohl die neugefassten Vergabekriterien als auch die ergänzenden vertraglichen Regelungen Anwendung finden sollen.

Gerdsmeyer