

TOP 10.1 Entspricht: TOP 10.1 Entspricht:
TOP 10.1 Antrag der SPD-Fraktion: Festlegung Vergabekriterien für gemeindeeigene Bauplätze im Baugebiet W4

Der Fraktionsvorsitzende Herbert-Martin Kälberer erläutert den Antrag der SPD-Fraktion und führt Beispiele von Ortsgemeinden an, die so ein Bonussystem bereits erfolgreich eingeführt haben.

Markus Weis, FB 2, erwähnt in diesem Zusammenhang, dass auf die 6 verfügbaren Bauplätze derzeit 140 Bewerber kommen.

Es erfolgt eine eingehende Diskussion mit Stellungnahme der einzelnen Fraktionen zu diesem Beschlussvorschlag.

Der Fraktionsvorsitzende Mathias Müller (CDU) erklärt, warum er dieses System nicht für gerecht durchführbar hält und erwähnt auch, dass Herr Villinger vom Ingenieurbüro Piske ebenso von einem „Bonus-System“ abrät.

Fraktionsmitglied Andreas Richter (Bündnis 90/Grüne) verweist auf die aktuellen m²-Bauland-Preise, die die Berücksichtigung der sozialen Komponente unmöglich machen würden.

Fraktionsmitglied Dr. Jochen Becker (FDP) informiert über die rechtlichen Hürden eines Bonussystems.

Der Beigeordnete Franz Zirker informiert, dass bei gleichem Preis immer auch die „sozialen Gesichtspunkte“ berücksichtigt würden. Die Notwendigkeit einer Bauverpflichtung sehe er als unbegründet, da in der Vergangenheit vergebene Bauplätze immer rasch bebaut wurden.

Wortmeldungen: Herbert Martin Kälberer, Mathias Müller, Andreas Richter, Markus Weis, Dr. Jochen Becker, Günter Walburg, Franz Zirker

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, im Baugebiet W4 für den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke Vergabekriterien mit einem Punktesystem zu erarbeiten, die folgende Aspekte berücksichtigen:

- Bonuspunkte für ortsansässige Bewerber (die noch nicht über ausreichendes Wohneigentum verfügen) bzw. Bewerber, die in Römerberg arbeiten
- Bonuspunkte für soziale/ehrenamtliches Engagement in einer örtlichen Organisation
- Bonuspunkte für Kinder/junge Familien/Schwerbehinderte/Senioren

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung im Baugebiet W4 für die gemeindeeigenen Grundstücke in den Kaufverträgen ein Baugebiet zu verankern

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 14

Enthaltungen: 2

Entspricht: mehrheitlich abgelehnt

Herrn Ortsbürgermeister
Matthias Hoffmann
Am Rathaus 4

67354 Römerberg

Römerberg, 11.09.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hoffmann,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ortsgemeinderates Römerberg:

Antrag: Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, ...

... im Baugebiet W4 für den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke Vergabekriterien mit einem Punktesystem zu erarbeiten, die folgende Aspekte berücksichtigen:

- Bonuspunkte für ortsansässige Bewerber (die noch nicht über ausreichendes Wohneigentum verfügen) bzw. Bewerber, die in Römerberg arbeiten
- Bonuspunkte für soziales/ehrenamtliches Engagement in einer örtlichen Organisation
- Bonuspunkte für Kinder/junge Familien/Schwerbehinderte/Senioren

Anbei einige Links als Anregung/Beispiel für die Ausgestaltung der Vergabekriterien

https://www.radolfzell.de/bausteine.net/f/14244/2018_04_30EinheitIVergabekriterien.pdf?fd=2

https://www.stadt-ahaus.de/fileadmin/dateien/Leben_in_Ahaus/Dokumente/Vergabekriterien_Wohnbauland.pdf

... im Baugebiet W4 für die gemeindeeigenen Grundstücke in den Kaufverträgen ein Baugebot zu verankern:

Der Bauplatz ist innerhalb von vier Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Bei Nichteinhaltung steht der Gemeinde Römerberg ein Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass dringend benötigter Wohnraum zeitnah geschaffen wird, und dass die Anwohner nicht durch eine über Jahre sich hinziehende Bautätigkeit gestört werden.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion Ortsgemeinderat Römerberg



Begründung:

Die Gemeinde Römerberg verfolgt das Ziel, über eine aktive Baulandpolitik einen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der gegenwärtigen Bevölkerungsstruktur und des demographischen Gleichgewichts der Einwohnerschaft zu leisten und den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde zu stärken. Dazu ist es erforderlich, der Bevölkerung die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen und einem Abwandern gerade junger Familien und anderer Personen entgegenzuwirken, die ihren Lebens- oder Arbeitsmittelpunkt in der Gemeinde Römerberg haben. Die Vergabekriterien sollen die Zuteilung der Baugrundstücke in einem transparenten Verfahren unter Berücksichtigung sozialer Kriterien ermöglichen.

Durch das Baugebot werden Baulücken und Vorratshaltung von Grundstücken vermieden.

Mit freundlichen Grüßen
für die SPD-Fraktion

Herbert Martin Kälberer

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken -Grundstücksvergaberichtlinie-

Der Rat der Stadt Ahaus hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 den Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke vom 23.05.2002 geändert und folgende Neufassung beschlossen:

1. Verkauf von Wohnbaugrundstücken

Die Stadt Ahaus ist bestrebt, weiten Kreisen der ortsansässigen Bevölkerung nachhaltig und kontinuierlich preisgünstiges Wohnbauland zum Zwecke der Bildung von Wohneigentum zur Verfügung zu stellen. Die Veräußerung der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Grundstücksinteressenten gemäß dieser Grundstücksvergaberichtlinie.

Die zum Verkauf bestimmten Wohnbaugrundstücke werden im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Ahaus ausgeschrieben und an die jeweiligen Bewerber, die sich innerhalb der festgelegten Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft. Über Grundstücksbewerbungen von Immobilienfirmen und Bauträgern entscheidet der Rat der Stadt Ahaus im Einzelfall.

Stehen nach Abschluss der Vergabe mit festgelegten Bewerbungsfristen noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Diese Einzelvergaben erfolgen quartalsweise und zwar jeweils am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines jeden Jahres. (Gibt es mehrere Einzelbewerbungen für ein Wohnbaugrundstück, ist die Bewerbung entsprechend der nachstehenden Vergabekriterien zu berücksichtigen, bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los).

2. Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt unter Angabe eines festgelegten Bewerbungszeitraums. Bewerbungen, die nach Ablauf dieses Zeitraumes eingehen, können nicht berücksichtigt werden. Bewerbungen die vor Beginn des festgelegten Bewerbungszeitraumes eingehen werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Diese Grundstücksinteressenten werden in eine Interessentenliste aufgenommen. Ihnen wird der Bewerbungszeitraum rechtzeitig schriftlich mitgeteilt, um ihnen die Bewerbung innerhalb der Frist zu ermöglichen.

3. Bewerberkreis

Um einen städtischen Bauplatz kann sich bewerben:

1. wer das 18. Lebensjahr vollendet hat,
2. den Bauplatz mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut,
3. in den letzten fünf Jahren nicht über Wohneigentum oder Wohnbaugrundstücke in der Stadt Ahaus verfügt hat.

Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft, lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder Alleinerziehendem kann nur eine Grundstücksbewerbung abgegeben werden. Als Bewerber/in wird die- bzw. derjenige gewertet, die bzw. der die höhere Punktzahl erreicht.

4. Bewerbung

Für jedes Baugebiet hält die Stadt Ahaus einen eigenen Bewerbungsvordruck bereit, der für die Bewerbung um ein Baugrundstück dieses Baugebietes zu verwenden ist.

Der jeweilige Vordruck befindet sich auf der Internetseite der Stadt Ahaus bei den Angaben zum entsprechenden Baugebiet. Für die Baugebiete, für die eine festgelegte Bewerbungsfrist gilt, ist der Bewerbungsvordruck nur innerhalb dieser Bewerbungsfrist im Internet auf der Webseite der Stadtverwaltung erhältlich.

Der ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen ist innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist digital einzureichen oder bei der Stadt Ahaus, Rathausplatz 1, 48683 Ahaus abzugeben. (Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Stadtverwaltung auf der Bewerbung ausschlaggebend). Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Für Baugebiete, für die das vorgenannte erste Vergabeverfahren abgeschlossen ist, für die Restgrundstücke aber zur Einzelvermarktung noch zur Verfügung stehen, bleibt der Bewerbungsvordruck im Internet jederzeit verfügbar oder liegt bei der Stadtverwaltung – Fachbereich Immobilienwirtschaft- aus.

5. Rangfolge

Die zum Verkauf anstehenden Baugrundstücke der Stadt Ahaus werden an die Bewerbungen entsprechend der sich aufgrund nachfolgender Vergabekriterien ergebenden Rangfolge vergeben bzw. verkauft:

Vergabekriterien:

Familienstand/Haushaltssituation:

- | | |
|--|-----------|
| a) Alleinstehende | 0 Punkte |
| b) eheähnliche Gemeinschaften, Verheiratete und Alleinerziehende | 20 Punkte |
| c) 1 nicht volljähriges Kind mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft | 10 Punkte |
| d) 2 nicht volljährige Kinder mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft | 20 Punkte |
| e) 3 und mehr nicht volljährige Kinder mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft | 30 Punkte |
| f) Bewerbungen von Personen mit Behinderung, die in einer Haushaltsgemeinschaft leben, (Minderung der Erwerbsfähigkeit um 50%) bzw. Pflegegrad II; für jede Person | 10 Punkte |

Sonstiges:

- | | | |
|--|----------|-----------------------|
| g) Hauptwohnsitz seit mindestens 4 Jahren ununterbrochen in der Stadt Ahaus = | 4 Punkte | bis maximal 30 Punkte |
| für jedes weitere Jahr jeweils= | 1 Punkt | |
| h) Personen die nicht mehr oder noch keine 4 Jahre in der Stadt Ahaus leben, jedoch früher dort mindestens 10 Jahren ihren Hauptwohnsitz hatten; | | bis maximal 25 Punkte |
| für die ersten 10 Jahre = | 4 Punkte | |
| für jedes weitere Jahr jeweils = | 1 Punkt | |
| i) Personen die ihren Hauptberuf in der Stadt Ahaus ausüben, je Antragsteller jeweils 5 Punkte | | bis maximal 10 Punkte |

- | | |
|---|-------------|
| j) Bewerbungen, bei denen das Jahreseinkommen der Haushaltsgemeinschaft bzw. künftigen Haushaltsgemeinschaft einen Gesamtbetrag von 120.000,00 € unterschreitet | 10 Punkte |
| k) Bewerbungen auswärtiger Interessenten, die über Wohneigentum verfügen | - 15 Punkte |

Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

6. Ortsteilbezogene Grundstücksvergabe

Bei der Vergabe städtischer Baugrundstücke in den sechs Ahauser Ortsteilen wird ein Anteil in Höhe von 50 % dieser Wohnbaugrundstücke vorrangig an Bewerbungen vergeben, die diesem Ortsteil (unter Anwendung der unter Ziffer 5 genannten Kriterien bezogen auf den jeweiligen Ortsteil) zugehörig sind. Die verbleibenden Wohnbaugrundstücke werden an die übrigen Bewerbungen in der Reihenfolge der erzielten Punktzahl, mit Ausnahme der unter 5.g) und 5.h) genannten Kriterien, vergeben.

7. Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse sind grundsätzlich die Angaben der schriftlichen Bewerbung maßgebend. Es besteht die Verpflichtung, im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäße Angaben zu machen.

8. Allgemeine Vertragsbestimmungen

Rückübertragungsverpflichtung:

Wer ein städtisches Wohnbaugrundstück erwirbt muss sich verpflichten, das Grundstück innerhalb einer für das jeweilige Baugebiet festgesetzten Bebauungsfrist zu bebauen.

Bei unrichtigen Angaben im Bewerbungsverfahren oder Nichteinhaltung der Bebauungsfrist, wird der Stadt Ahaus ein Rückübertragungsrecht eingeräumt und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert. Einzelheiten zur Bebauungspflicht werden im Kaufvertrag geregelt.

Eigennutzung:

Die Baugrundstücke sind mit einem Wohnhaus zu bebauen, dieses ist spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung selbst zu beziehen und ab Einzug mindestens 2 Jahre zu bewohnen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, ist ein Aufschlag von 40 v.H. auf den Kaufpreis an die Stadt Ahaus nachzuzahlen. Diese Regelung ist ebenfalls in dem Kaufvertrag aufzunehmen. Über Härtefälle entscheidet der Rat im Einzelfall.

9. Verfahrenshinweise:

Die Verwaltung ist ermächtigt, für den Fall, dass sich jemand nach erfolgter Grundstückszuweisung für ein anderes als das ursprünglich zugeteilte Grundstück entscheidet, den Zuteilungsbeschluss im Sinne der Bewerbung zu ändern, sofern dies auf die übrigen Interessenten keine nachteiligen Auswirkungen hat.

Auf Verlangen der Stadt ist durch eine Finanzierungszusage darzulegen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben fristgerecht realisiert werden kann.

Jede Person kann nur ein städtisches Baugrundstück erhalten.

Die Stadt behält sich vor, die Zuteilung auszusetzen, wenn in einem Baugebiet oder in der Gesamtstadt nur noch wenige städtische Bauplätze vorhanden sind.

10. Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Der Rat der Stadt Ahaus behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Ahaus und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der vorstehenden Vergabekriterien durch die Verwaltung.