

Federführung:
10-Grundstücksmanagement
Produkt:
11.03 Grundstücksmanagement

Datum:
10.02.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	03.03.2016	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	10.03.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.03.2016	Entscheidung

Vergabekriterien für das Baugebiet Meddingheide in Coesfeld-Lette

Beschlussvorschlag:

Die ca. 43 der Stadt zugeordneten Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet „Meddingheide“ in Coesfeld-Lette sollen unter Berücksichtigung von zwei Kriterien an die Bewerber vergeben werden. Je Kriterium erhalten die Bewerber einen Punkt, können also maximal zwei Punkte erreichen. Die Kriterien gelten als erfüllt, wenn folgende Punkte zutreffen:

1. „Orts-Kriterium Coesfeld und/oder Lette“
Die Bewerber müssen in Coesfeld/Lette mit einer Hauptwohnung gemeldet sein
oder
in Coesfeld/Lette einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen
oder in Coesfeld/Lette in verbeamteter Funktion tätig sein
oder in Coesfeld/Lette einem freien Beruf nachgehen
oder in Coesfeld/Lette ein Unternehmen betreiben.
2. „Familienkriterium Kind/Kinder“
Die Bewerber müssen ein oder mehrere Kinder in ihrem Haushalt erziehen, maßgeblich ist der Eintrag auf der Steuerkarte (Stichtag: Lebendgeburt bis 01.08.2016).

Entfallen mehrere Bewerbungen auf ein Grundstück, wird zunächst zwischen den Bewerbern mit zwei Punkten gelost. Erst wenn deren Rangfolge ausgelost ist, kommen diejenigen Bewerber mit einem Punkt, im Folgenden mit keinem (0 Punkten) zum Zuge.

Verweigern die Bewerber die Verpflichtung zur Selbstnutzung zu unterschreiben (Kriterium 3 als Ausschlusskriterium) oder können sie nicht glaubhaft machen, dass sie das auf dem gewünschten Grundstück gebaute Objekt später selber bewohnen werden, so scheidet diese Bewerber aus dem städtischen Vergabeverfahren aus. Sie werden auf den privaten Wohnungsmarkt und an die WGZ Immobilien + Treuhand GmbH (WGZ) bzw. deren Anteil an frei vermarktbar Grundstücken verwiesen.

Auswirkungen auf die Finanzrechnung (in EUR):

Gesamtkosten der Maßnahme	Objektzuschüsse (Zusch. Beiträge)	Sonstige Einzahlungen	Eigenanteil
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------	-------------

--	--	--	--

Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung (in EUR):

- Jährlich (Gesamtdauer = _____ Jahre)
- Nur Haushaltsjahr(e) _____

Leistungsentgelte	
Kostenerstattungen	
sonstige Erträge	
Summe der Erträge	
Personalaufwendungen	
Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen	
Abschreibungen (netto, d. h. nach Auflösung SoPo)	
sonstige Aufwendungen	
Summe der Aufwendungen	
Überschuss (+) / Defizit (-)	

Interne Kosten (Personalaufwand) im Grundstücksmanagement und beim RPA.

Sachverhalt:

Aufteilung Benennung Erwerber Grundstücke auf Stadt / WGZ

Nach Vorgabe des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Coesfeld und der WGZ Immobilien + Treuhand GmbH (WGZ) vom 19.10.2015 verpflichtet sich die WGZ für einen Zeitraum von zwei Jahren ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 90% der ca. 48 Grundstücke ausschließlich an Interessenten, die von der Stadt vorgegeben werden, zu veräußern.

Darüber hinaus hat sich die WGZ verpflichtet, diese 90% der Grundstücke für weitere vier Jahre an die von der Stadt Coesfeld zu benennenden Käufer zu veräußern, sollte innerhalb der zwei Jahre keine vollständige Veräußerung erfolgt sein.

Bezüglich der 10% der verbleibenden Grundstücke ist die WGZ frei, diese nach eigenem Ermessen an Bewerber zu veräußern.

Da im laufenden Bebauungsplanverfahren keine Grundstücksteilung erfolgt, kann die genaue Grundstückszahl erst kurz vor Beendigung des Bebauungsplanverfahrens und nach Einleitung der Teilungsvermessung ermittelt werden, so dass vorläufig von ca. 43 Grundstücken ausgegangen wird.

Rückblick: Vergabeverfahren „Großer Esch“

Die hier vorgeschlagenen Kriterien entsprechen inhaltlich weitgehend den bei der Vergabe der Grundstücke im Baugebiet „Großer Esch“ im Jahr 2005 Anwendung gefundenen Kriterien, die wie folgt aussahen:

1. Zuerst werden Haushalte mit Kindern aus Coesfeld und Lette, und/oder Haushalte mit Kindern mit einem Arbeitsplatz in Coesfeld oder Lette berücksichtigt.

2. Es folgen an zweiter Stelle Einzelpersonen / Haushalte aus Coesfeld und Lette, und/oder mit einem Arbeitsplatz in Coesfeld oder Lette
3. Liegen keine Bewerbungen vor, die die Kriterien 1 oder 2 erfüllen, können auswärtige Bewerber ohne Einschränkung ein Grundstück erwerben.

Das Verfahren konnte seinerzeit in einem zeitlich gestreckten Verfahren durchgeführt werden, da die Nachfrage nicht so groß war. Die Situation stellt sich heute anders dar.

Heutige Interessentenzahl / Vergabekriterien / Verfahren

Nach Abgleich der Interessenten aus dem Grundstücksmanagement mit denen, die die Volksbank Lette-Darup-Rorup eG führt, verbleiben insgesamt 139 Interessenten, die aktuell benachrichtigt werden möchten, wenn Wohnbaugrundstücke in Lette vergeben werden. Von den gesamt 139 Interessenten haben 66 parallel auch ihr Interesse für Baugebiete in Coesfeld bekundet, so dass angesichts der in Kürze auch in Coesfeld an den Markt kommenden Grundstücke bei diesen nicht zwangsläufig von einem vorrangigen Interesse an Bauflächen in Lette ausgegangen werden kann. Danach würden aber noch mindestens 73 Lette-Interessenten verbleiben, die Zahl dürfte eher etwas höher liegen.

Um eine größtmögliche Transparenz zu erreichen, soll das bei der Vergabe der Baugrundstücke im Wohnquartier Hengte sowie das jetzt für das kleine Gebiet Baakenesch vorgesehene Punkteverfahren mit einem durch die Stadt ausgegebenen Bewerbungsbogen unter Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes als neutraler protokollierender Stelle angewandt werden (vgl. Entwurf Bewerbungsbogen Meddingheide mit den hier vorgeschlagenen Kriterien in der Anlage).

Jeder Bewerber hat sodann die Möglichkeit bis zu fünf Wunschgrundstücke anzugeben. Für jedes Grundstück wird eine Rangfolge entsprechend der erhaltenen Punkte erstellt. Unter Bewerbern mit gleicher Punktzahl wird gelost. Die so ermittelten Käufer mit dem jeweiligen Grundstück benennt die Stadt der WGZ, die sodann die Grundstücke veräußert.

Herausforderung Selbstnutzung der Grundstückserwerber sicherzustellen

Anders als beim Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke ist es in diesem Verfahren nicht möglich, die Selbstnutzung der Wohnbaugrundstücke in vollem Umfang zu sichern, da die Stadt nicht Vertragspartnerin ist und es für Dritte wie die WGZ nicht zumutbar ist, die Selbstnutzung über ein Vermietungsverbot vertraglich und mit Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch sicherzustellen. Deshalb stellt sich die Frage, wie mit Bewerbern umgegangen werden soll, die das Bauobjekt nicht für eigene Wohnzwecke nutzen wollen, sondern vielmehr bauen, um anschließend zu vermieten oder zu verkaufen.

Nach der mit der Volksbank Lette-Darup-Rorup eG vorgenommenen Sichtung der Interessenten, kann davon ausgegangen werden, dass bis zu zehn potentielle Bewerber keine Eigennutzung anstreben, sondern vielmehr eine Vermietung und/oder Vermarktung.

Die Einführung eines Kriteriums „bisher noch kein Wohneigentum“ würde diejenigen ausschließen, die ihre bisherige Wohnung bzw. Haus veräußern und über einen Neubau den Wohnwert steigern oder sich verkleinern wollen. Insofern erscheint die Aufnahme dieses Kriteriums nicht gerechtfertigt.

Ein Lösungsansatz besteht darin – wie hier vorgeschlagen - den Bewerbungsbogen um ein drittes Ausschlusskriterium „Verpflichtung zur Selbstnutzung“ zu erweitern. Eine entsprechend verpflichtende Erklärung soll jeder Bewerber unterschreiben (vgl. Bewerbungsbogen). Bei nicht schlüssigen und glaubhaften Erklärungen, das Grundstück für eigene Wohnzwecke nutzen zu wollen, können die Bewerber vom städtischen Grundstücksmanagement auf die direkt durch die WGZ vermarktungsfähigen Grundstücke und/oder den freien Grundstücksmarkt in Lette verwiesen werden.

Zeitplan der Vergabe / Bebauungsplanverfahren

Sobald der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 137 „Meddingheide I“ als Satzung beschlossen hat, wird das Vergabeverfahren angestoßen. Voraussichtlich erfolgt der Satzungsbeschluss am 07.07.2016, so dass im Laufe des Monats Juli das Verfahren gestartet werden kann.

Anlagen:

Entwurf Bewerbungsbogen Meddingheide