



Haupt- und Finanzausschuss am 11.11.2021		öffentlich		
Nr. 1 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 2/170/2021		
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum: 12.10.2021		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	11.11.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke

I. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die als Anlage 2 beigefügten Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke.

II. Rechtsgrundlage:

Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse des Rates der Stadt Lüdinghausen

III. Sachverhalt:

Nach Abschluss der zurzeit laufenden Bebauungsplanverfahren "Hinterm Hagen/Hesselmanngraben" sowie „Eickholter Busch“ werden im Jahr 2022 Wohnbaugrundstücke zur Vermarktung freigegeben.

Da die Anzahl der Interessenten wesentlich höher sein wird, als die Anzahl der zur Verteilung stehenden Grundstücke, ergibt sich - wie in der Vergangenheit auch - die Notwendigkeit zur Durchführung eines Vergabeverfahrens.

Bisher liegen diesem Vergabeverfahren die „Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke vom 21.02.2012“ zugrunde. Sie sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt.

Nach den Richtlinien erfolgt die Vergabe der Baugrundstücke in Anlehnung an ein Punktesystem. Die Zuteilung der Grundstücke ist dann abhängig von der in diesem Verfahren erreichten Punktzahl sowie der Angabe der jeweiligen persönlichen Wunschgrundstücke.

Im Hinblick auf die im kommenden Jahr bevorstehenden Vergabeverfahren haben die Fraktionen von CDU und SPD eine inhaltliche Überarbeitung und Aktualisierung der Vergabekriterien beantragt. Hierzu wird auf die Beratung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 09.02.2021 (Vorlage FB 2/110/2021) verwiesen. Hiernach hat die Arbeitsgruppe „Vergaberichtlinien“ zweimal getagt und gemeinsam Vorschläge erarbeitet.

Die Überarbeitung der Richtlinien ist von dem Leitgedanken begleitet worden, Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung vornehmlich an folgende Personen zu vergeben:

1. Einheimische mit Kindern,
2. die ein nicht unerhebliches Ehrenamt bekleiden und
3. in Lüdinghausen arbeiten/ein Gewerbe betreiben.

Die Richtlinien sollen zukünftig ausschließlich bei der Vergabe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zur Eigennutzung Anwendung finden. Für die Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken ist ein gesondertes Verfahren vorgesehen. Hierzu wird die Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen ebenfalls einen Vorschlag unterbreiten.

Es wurden folgende Änderungen/Ergänzungen, die in dem als Anlage 2 beigefügten Entwurf eingearbeitet sind, vorgenommen:

Vorbemerkungen

Bewerbern, die sich in einer Gruppe für eine gemeinsame Planung und Durchführung zusammenschließen wollen, wird zukünftig kein besonderer Vorrang mehr eingeräumt.

Es werden folgende Ausschlusskriterien festgelegt:

- Die Vergabe von Grundstücken an Bauträger und Investoren ist ausgeschlossen. Diese werden nur bei der Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke berücksichtigt.
- Es werden nur Bewerbungen von Familien oder Privatpersonen berücksichtigt, die das Grundstück zur Eigennutzung erwerben möchten. Vertraglich wird eine Eigennutzungsverpflichtung von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit abgesichert. Bei einem Verstoß wird eine Vertragsstrafe fällig.
- Zudem ist die Vergabe an Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 15 Jahren bereits ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Lüdinghausen erworben haben. Dies war durch die bisherigen Richtlinien nicht ausgeschlossen.

1. Persönliche Angaben

Der Familienstand sollte aus Sicht der Verwaltung keine Rolle mehr spielen, da es viele verschiedene Formen des Zusammenlebens gibt und auch Ledige nicht benachteiligt werden sollten.

Unterhaltsberechtigter minderjährige Kinder in der Haushaltsgemeinschaft werden weiterhin berücksichtigt. Es ist jedoch nun eine differenzierte Wertung nach dem Alter der Kinder vorgesehen, da ältere Kinder i. d. R. nicht mehr so lange der Haushaltsgemeinschaft angehören. Wie in den vergangenen Vergabeverfahren auch, werden Schwangerschaften ab dem 4. Schwangerschaftsmonat ebenfalls berücksichtigt.

Schwerbehinderte und pflegebedürftige Personen in der Haushaltsgemeinschaft werden bei der Punktevergabe weiterhin positiv berücksichtigt. Die Punktevergabe hängt vom Grad der Behinderung bzw. dem Pflegegrad ab. Die Differenzierung wird beibehalten. Die Punkte wurden jedoch etwas reduziert.

2. Vorhandener Grundbesitz

Es spielt bei der Punktevergabe weiterhin eine Rolle, ob bereits Wohneigentum in Lüdinghausen vorhanden ist oder nicht. Es wird jedoch nur noch auf das selbstgenutzte Wohneigentum abgestellt. Hintergrund ist, dass nur in diesen Fällen Wohnraum in Lüdinghausen bei Zuspruch eines neuen bebaubaren Grundstückes zur Eigennutzung freigezogen wird. Die Bewerber, die dem Wohnungsmarkt bereits Mietwohnungen zur Verfügung stellen, sollen nicht benachteiligt werden. Zudem steht das vorhandene Wohneigentum oftmals zur Eigennutzung gar nicht zur Verfügung (z. B. Wohnrecht der Eltern im Falle der Vorwegnahme der Erbfolge).

Neu ist auch die Differenzierung: wenn kein selbstgenutztes Wohneigentum vorhanden ist, erhält der Bewerber mehr Punkte, als wenn das bebaute Grundstück erst im Falle einer Grundstückszuteilung veräußert wird. Werden Punkte für die geplante Veräußerung des Wohneigentums vergeben, wird die Verkaufsverpflichtung ebenfalls vertraglich abgesichert.

Insgesamt wurden die Punkte im Gesamtkontext stark reduziert.

3. Sonstige Angaben

Wie bisher, erhalten nicht nur die derzeitigen Einwohner, sondern auch die ehemaligen Einwohner, die nach Lüdinghausen zurückziehen möchten, Punkte. Die Punkte für Einheimische Lüdinghauser bzw. Rückkehrer wurden insgesamt stark erhöht. Hintergrund ist, dass beim Hauptwohnsitz in Lüdinghausen im Gegenzug auch Wohnraum in Lüdinghausen freigezogen wird. Zudem soll die Grundstücksvergabe an Einheimische erleichtert werden.

Es wird weiterhin berücksichtigt, ob ein Bewerber in Lüdinghausen arbeitet (mind. 50 % der regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit) oder ein Gewerbe (Haupterwerb) betreibt. Diese beiden Kriterien werden jedoch nun gleichgestellt, da keine Begründung mehr für eine Differenzierung gesehen wird.

Zudem wird klargestellt, dass ein Arbeitsplatz in Lüdinghausen nur gewertet wird, wenn sich der Firmensitz in Lüdinghausen befindet oder zumindest eine Niederlassung in Lüdinghausen ansässig ist. Eine reine Homeoffice-Tätigkeit in Lüdinghausen reicht also nicht aus. Zudem wird konkretisiert, dass auch sonstige Selbstständige (Freiberufler, wie z. B. Rechtsanwälte, Ärzte, Architekten etc.) als Gewerbetreibende in diesem Sinne zählen.

Neu ist die Punktevergabe für eine ehrenamtliche Tätigkeit, für die bisher keine Punkte vergeben wurde. In Deutschland sind sehr viele Menschen ehrenamtlich in Vereinen, Verbänden, Initiativen oder Kirchen tätig. Viele Bereiche des öffentlichen und sozialen Lebens würden ohne Ehrenamtliche kaum mehr existieren. Die ehrenamtliche Tätigkeit soll daher unterstützt und bei der Vergabe städt. Wohnbaugrundstücke stärker berücksichtigt werden. Ehrenamtliches Engagement ist jedoch sehr vielseitig, insbesondere was die zeitliche Intensität betrifft. Für eine Aufnahme in den Punktekatalog ist es daher erforderlich zu definieren, für welche ehrenamtliche Tätigkeit Punkte vergeben werden. Die Verwaltung hat sich bei der Formulierung an den Vergaberichtlinien der Gemeinde Senden orientiert. Bewerber sollen nachweisen mehr als zwei Jahre mit mehr als 100 Stunden pro Jahr ein Ehrenamt zu bekleiden.

Um das Vergabeverfahren transparenter zu gestalten, ergeht vor der Grundstückszuteilung eine schriftliche Mitteilung an jeden Bewerber über die persönlich erfüllten Kriterien und die damit erreichte Punktzahl. So ist eine Überprüfung durch den Bewerber möglich und eventuelle Fragen und Unklarheiten können geklärt werden. In dem Schreiben soll auch erläutert werden, dass nicht nur die erreichte Punktzahl für die Vergabe entscheidend ist, sondern auch die in der Bewerbung angegebenen Wunschgrundstücke. Zudem wird der Ablauf beschrieben, wenn ein Bewerber sein zugeteiltes Grundstück zurückgibt und ein Bewerber nachrücken kann.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

-

Anlagen:

- 1) Richtlinien über die Vergabe städt. Wohnbaugrundstücke vom 21.06.2012
- 2) Vorschlag für die Neufassung der Vergaberichtlinien