



Sitzungsvorlage

für die Sitzung
Rat

am:
07.03.2018

TOP: Status:
3. öffentlich

Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Scharperloh II

Zur Vermarktung der Baugrundstücke im Baugebiet Scharperloh II sind im Dezember 2017 die 76 Interessenten der Bewerberliste angeschrieben und gebeten worden, bei Interesse einen Antrag auf Grundstückszuteilung einzureichen. Es sollten hierbei nach Möglichkeit 6 Grundstückswünsche angegeben werden. Die Interessenten, die sich noch nicht gemeldet hatten, sind Mitte Januar nochmals gebeten worden, den Antrag bis zum 31.01.2018 einzureichen. Anderenfalls wird davon ausgegangen, dass kein Interesse besteht.

In dem Anschreiben wurden den Bewerbern auch die derzeit gültigen Vergabekriterien mitgeteilt. Es wurde darauf hingewiesen, dass jede Grundstücksvergabe als Einzelfallentscheidung durch den Rat erfolgt. Aufgrund des großen Grundstücksangebotes konnte in den letzten Jahren auf die strenge Einhaltung der Vergabekriterien verzichtet werden. So haben auch auswärtige Bewerber, Bewerber mit Eigentum, das zur Finanzierung des neuen Wohnhauses verkauft wurde, sowie Investoren für Mietwohnungsbau Grundstücke erhalten.

Die Vergabekriterien lauten zur Zeit wie folgt:

1. Jeder Bewerber erhält nur 1 Grundstück (Doppelhausgrundstücke gelten als 1 Grundstück; Ehegatten gelten als 1 Bewerber). *(Anm.: in der Beschlussempfehlung jetzt unter A 1).*
2. Eine Grundstücksvergabe ist grundsätzlich nur zur Eigennutzung für die Dauer von 10 Jahren möglich. Bei Verstoß gegen diese Eigennutzungsverpflichtung wird auf den Kaufpreis ein Betrag von 20 €/m² nacherhoben. *(Neu: A 2 und C 1)*
3. Es erfolgt keine Vergabe an Bewerber, die bereits über Wohneigentum (eigenes Wohnhaus, verwertbares Wohnbaugrundstück oder sonstiges Wohneigentum) in der Gemeinde verfügen.
4. Eine Baugrundstücksvergabe an Kinder erfolgt nur, wenn diese über eigene Einkünfte zur Bestreitung der entstehenden Belastungen verfügen, oder mindestens 21 Jahre alt sind.
5. Berücksichtigung finden ausschließlich nur Bewerber, die länger als 3 Jahre mit ihrem Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet sind, gebürtig aus der Gemeinde stammen (mindestens 1 Partner) oder ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben *(Neu: A 3)*
6. der Familienstand (kinderreiche Familien vor ledige Antragsteller) und andere soziale Verhältnisse (z.B. angemessene Wohnung für Behinderte) findet bei der Vergabe Berücksichtigung. Dies gilt insbesondere, wenn es für ein Grundstück mehrere Interessenten gibt. *(Neu: A 4)*
7. Bei ausreichendem Angebot können auch Grundstücke für den Mietwohnungsbau zugeteilt werden. Hierfür sind Zuschläge von 20 €/m² zu zahlen. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes für den Mietwohnungsbau besteht nicht. *(Neu: B 3 und C 2)*
8. Auswärtige Bewerber mit Wohneigentum zahlen einen Zuschlag von 20 €/m². Dies gilt nicht für auswärtige Familien mit Kindern, die in das neu einzurichtende Eigenheim mit einziehen. *(Neu: B 2 und C 2)*
9. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss erstellt werden. Die Gemeinde hat ein Rückkaufsrecht. *(Neu: D 1)*
10. Kaufpreis, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge sowie die anteiligen Vermessungskosten sind grundsätzlich vor Vertragsabschluss zu zahlen. *(Neu: D 2)*
11. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich gezeigt, dass hier klarstellende Regelungen erforderlich sind:

- **Nr. 2: Nachzahlungsverpflichtung (Neu: Nr. C 1)**

Die Regelung, dass auch dann der volle Nachzahlungsbetrag fällig wird, wenn die Eigennutzungsverpflichtung nahezu vollständig erfüllt ist, hat in der Vergangenheit oft zu Diskussionsbedarf geführt. Hier ist in dem neuen Entwurf eine Staffelung entsprechend des Erfüllungsgrades eingefügt worden.

- **Nr. 3 Beschränkung auf Eigentum innerhalb der Gemeinde Südlohn (Neu: B 1)**

Für die Vergabe an Bewerber mit Eigentum kann es keinen Unterschied machen, wo dies liegt. Ob künftig auch ausnahmsweise Bewerber mit nicht „kindgerechtem“ oder nicht „altengerechtem“ Eigentum berücksichtigt werden können, ist zu beraten.

- **Nr. 4 Mindestalter und Eigentum**

Die Regelung ist antiquiert und wurde daher gestrichen. Das Mindestalter von 21 Jahren ist nicht begründbar. Darüber hinaus kann es nicht Aufgabe der Gemeinde sein, die Finanzierbarkeit zu prüfen.

- **Nr. 8 Zuschlag für auswärtige Bewerber (Neu: C 2)**

Sinn der Regelung war es, dass auswärtige Senioren mit verwertbarem Eigentum, die ein altengerechtes Wohnhaus errichten möchten, einen Zuschlag zahlen sollten. Der Zuschlag sollte nicht für junge auswärtige Paare, die noch in der Familienplanung sind, erhoben werden.

- **Nr. 11: Festsetzungen des Bebauungsplanes:** Die Regelung ist entbehrlich, da selbstverständlich.

Nach Auswertung der eingegangenen Anträge auf Grundstückszuteilung zeigt sich, dass die Vergabekriterien nicht mehr marktgerecht sind. Es erhalten nur einheimische Bewerber ohne Eigentum (in der Gemeinde) ein Grundstück. Den einheimischen gleichgestellt sind diejenigen, die in der Gemeinde geboren sind oder dort arbeiten. Die Reihenfolge der Zuteilung erfolgt nach sozialen Kriterien, so dass Paare vorrangig vor Alleinstehenden zu berücksichtigen sind und die Zahl der Kinder eine Rolle spielt.

Nach den derzeitigen Vergabekriterien ist es möglich, dass bei einer Zuteilung an Alleinstehende (Nr. 5) unter Umständen „Senioren“, die vielleicht nicht einmal mehr in der Gemeinde wohnen, sondern nur hierher stammen oder hier arbeiten, Vorrang haben können vor einheimischen jungen Singles. Diese Frage hat sich früher nie gestellt, da der Trend im Alter ein zweites Haus zu bauen noch relativ neu ist. Hier sollte eine weitergehende Differenzierung dahin gehend erfolgen, dass die in Südlahn wohnenden Singles Vorrang vor den hier geborenen und diese wiederum Vorrang vor denjenigen, die nur im Ort arbeiten, haben. Auch Antragsteller, die bereits früher über Wohneigentum verfügten, sollten erst nach denjenigen, die zum ersten Mal bauen, berücksichtigt werden. Hier wurde in A 5 eine klarstellende Regelung eingeführt.

Die übrigen Bewerber erhalten bei strenger Einhaltung der Vergabekriterien kein Grundstück. Es stellt sich die Frage, ob nicht auch dem Bedürfnis nach altengerechtem Wohnraum Rechnung getragen werden muss oder ob vielleicht auch auswärtige Paare, oder Paare, die zwar über Eigentum verfügen, dies aber nicht mehr den Anforderungen entspricht, ein Grundstück erhalten können. Dies könnte sinnvoll sein, weil hierdurch fertige familiengerechte Wohnhäuser auf den Markt gebracht werden können.

Die Interessenten lassen sich insgesamt in folgende Kategorien einteilen:

Vergabekriterien erfüllt (Einheimische ohne Eigentum):	
1	= Junge Familien
2	= "junge Leute" ohne Kinder
3	= Paare mit Kindern über 18 Jahren
4	= Senioren (Paare)
5	= "Single" (hierbei spielt das Alter keine Rolle)
Vergabekriterien nicht erfüllt (Ausnahmeregelungen):	
6	= Einheimische Paare mit Eigentum, Kinder unter 18 Jahre
7	= Auswärtige Paare ohne Eigentum, Kinder unter 18 Jahre
8	= Auswärtige Paare mit Eigentum, Kinder unter 18 Jahre
9	= Einheimisches Paar mit Kindern, Eigentum eigentlich angemessen
10	= Einheimisches Paar mit Eigentum
11	= Auswärtiges Paar ohne Eigentum
12	= Auswärtiges Paar mit Eigentum
13	= Auswärtiger/Einheimischer Single mit Eigentum

Ob den Interessenten im Einzelfall ein Grundstück zugeteilt werden soll, wird im nichtöffentlichen Teil entschieden.

Ein Entwurf für die neuen Vergabekriterien ist in der Beschlussempfehlung beigefügt. Vorschläge für die Vergabe der Grundstücke in Einzelfällen werden im nichtöffentlichen Teil entsprechend der neuen Vergabekriterien gemacht.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Verkauf der Grundstücke bringt dem Grundstücks- und Immobilienbetrieb Liquidität über den Kaufpreis und die Erschließungsbeiträge. Kanalanschlussbeiträge sind bei der Gemeinde zu vereinnahmen.

Beschlussempfehlung

Vergabekriterien

Über die Grundstücksvergabe im Einzelnen, insbesondere über die Sonderregelungen nach B), entscheidet der Gemeinderat.

A. Grundsätzliche Voraussetzungen für die Grundstückszuteilung

1. Jeder Bewerber erhält nur 1 Grundstück (Doppelhausgrundstücke gelten als 1 Grundstück; Ehegatten gelten als 1 Bewerber).
2. Eine Grundstücksvergabe ist grundsätzlich nur zur Eigennutzung für die Dauer von 10 Jahren möglich.
3. Berücksichtigung finden ausschließlich Bewerber, die länger als 3 Jahre mit ihrem Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet sind, gebürtig aus der Gemeinde stammen (mindestens 1 Partner) oder ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben.
4. Der Familienstand (kinderreiche Familien vor ledige Antragsteller) und andere soziale Verhältnisse (z.B. angemessene Wohnung für Behinderte) findet bei der Vergabe Berücksichtigung. Dies gilt insbesondere, wenn es für ein Grundstück mehrere Interessenten gibt.
5. Gibt es mehrere ledige Antragsteller, die für sich allein ein Grundstück haben möchten, werden die in der Gemeinde wohnenden vorrangig vor den aus der Gemeinde stammenden und diese wiederum vorrangig vor den in der Gemeinde arbeitenden Antragstellern berücksichtigt. Darüber hinaus sind diejenigen, die zum ersten Mal eine Immobilie errichten möchten, vorrangig zu berücksichtigen.

B. Sonderregelungen für die Grundstückszuteilung

1. Einheimische Bewerber, die bereits über Wohneigentum (eigenes Wohnhaus, verwertbares Wohnbaugrundstück oder sonstiges Wohneigentum) verfügen.
2. Auswärtige Bewerber
3. Bewerber, die das Grundstück für den Mietwohnungsbau erwerben möchten.

C. Zuschläge zum Kaufpreis in Höhe von 20 €/m² werden fällig:

1. Bei Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung nach Nr. 2.
Der Nachzahlungsbetrag ist entsprechend des Erfüllungsgrades in Monaten anteilig zu zahlen.
2. Bei Vergabe in Ausnahmefällen für Mietwohnungsbau (B 3) oder bei auswärtigen Bewerbern, die über Wohneigentum verfügen und ein altengerechtes Wohnhaus errichten möchten.

D. Verpflichtungen der Käufer:

1. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss erstellt werden. Die Gemeinde hat ein Rückkaufsrecht.
2. Kaufpreis, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge sowie die anteiligen Vermessungskosten sind grundsätzlich mit Vertragsabschluss zu zahlen.