



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 10.08.2021

Fachbereich	Stabsstelle
Fachdienst	Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	07.09.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2021	vorberatend
Stadtrat	05.10.2021	beschließend

Vergabemodalitäten von städtischen Baugrundstücken

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde stimmt den in der Drucksache enthaltenen Vergabekriterien von städtischen Baugrundstücken zu.
2. Der Rat der Stadt Voerde hebt den Beschluss vom 23.06.2015 (DS 16/247) zur Gewährung eines Kinderbonus von 1.000 € je Kind beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken auf.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen

Einsparungen bei Grundstücksverkäufen an Grundstücksbewerbern mit Kindern

Klimaschutzrelevanz:

Keine Auswirkungen

Sachdarstellung:

1.

In der 1. Ergänzung der Drucksache 16/1227 hat der Stadtrat am 08.09.2020 beschlossen, die in der Drucksache enthaltenen Vergabekriterien nur für die Vergabe der 4 städtischen Grundstücke an der Handwerkerstraße in Voerde-Spellen anzuwenden (ohne Ziffer 2 iV.m. Ziffer 6). Gleichzeitig wurde in erstgenannter Drucksache beschlossen, über allgemeine Vergabekriterien in einer der nachfolgenden Sitzungsläufe zu beraten. Dies erfolgt durch die nun vorliegende Drucksache:

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften führt eine Bewerberliste für städtische Grundstücke. Diese Liste wächst stetig - aktuell sind ca. 400 Interessenten auf der Liste vermerkt (Doppel- bzw. Mehrfachnennungen in anderen Kommunen sind dabei nicht ausgeschlossen). Dies zeigt, dass - auch in Anbetracht der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt - die Nachfrage nach städtischen Baugrundstücken auf absehbare Zeit größer sein wird als das kommunale Angebot.

Daher ist es weiterhin geboten, allgemeine Vergabekriterien für städtische Baugrundstücke zu beschließen, um eine faire und transparente Vergabepaxis zu ermöglichen.

Die im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke an der Handwerkerstraße angewendeten Vergabekriterien haben sich in der Praxis als grundsätzlich zielführend herausgestellt. Hierbei wurde auch bereits ein Anteil von 50% der Baugrundstücke vorrangig an Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz in Spellen haben, angewendet. Diese Regelung, dann jeweils angepasst an den Stadtteil der zu vergebenden Baugrundstücke sollte auch weiterhin beibehalten werden.

Dennoch werden folgende Änderungen vorgeschlagen, um u.a. besonders dem Ziel, Familien mit Kindern eine Ansiedlung zu ermöglichen, gerecht zu werden:

In der bei der Vergabe der Baugrundstücke an der Handwerkerstraße angewendeten Vergabekriterien konnten Bewerber maximal 25 Punkte durch einen langjährigen Hauptwohnsitz in Voerde erhalten.

Die Maximalpunktzahl konnten Bewerber wie folgt erreichen:

- Wohnsitz in Voerde seit 25 Jahren
- ehemaliger Wohnsitz in Voerde für 31 Jahre

Dass die Maximalpunktzahl in der Praxis auch vorkommt, zeigte die Vergabe an der Handwerkerstraße: Hier erhielten ca. 1/3 der Bewerber die maximale Punktzahl.

Im Vergleich mit anderen Kriterien zur Punktevergabe sind die maximal zu erreichenden 25 Punkten durch einen langjährigen Voerder Hauptwohnsitz allerdings überproportioniert. Dadurch erhält dieses Kriterium eine sehr große Gewichtung.

Dies fällt besonders auf, wenn man die Maximalpunktzahl von 25 Punkten in Relation zu den Punkten, die Bewerber durch Kinder (<18 Jahre: 10 P., 18-27 Jahre: 5 P.) erhalten können, setzt. Hierbei lässt sich feststellen, dass mathematisch gesehen die maximal zu erreichenden 25 Punkte der Punkteanzahl von 2,5 Kindern unter 18 Jahren entspricht.

In Anlage 1 lässt sich erkennen, dass dies beispielhaft dazu führen kann, dass die zu bevorzugenden Familien mit jungen Kindern, welche keinen Hauptwohnsitz in Voerde haben oder hatten (bei ansonsten gleichen Rahmenbedingungen), i.d.R. weniger Punkte erhalten als kinderlose Ehepaare, welche die Maximalpunktzahl von 25 Punkte durch einen langjährigen Hauptwohnsitz in Voerde erhalten.

Um diesem Umstand entgegenzusteuern schlägt die Verwaltung vor, die Maximalpunktzahl für einen langjährigen Hauptwohnsitz auf 10 Punkte zu begrenzen. Wie ebenfalls in Anlage 1 zu sehen, führt dies dazu, dass im oben skizzierten Fall Familien schon mit einem Kind (bei ansonsten gleichen Rahmenbedingungen) grundsätzlich mehr Punkte erhalten als kinderlose Partner.

Als weiterer Punkt wird vorgeschlagen, Familien, die einen Haushalt mit 3 Generationen (Grade Linie; Großeltern – Eltern – Kinder) beziehen, 5 Punkte gutzuschreiben. Besonders in den letzten Jahren wurde diese Wohnform in der öffentlichen Diskussion besonders positiv bewertet. In der Realität lassen sich die baulichen Rahmenbedingungen (z.B. Barrierefreiheit) aber oftmals nur bei einem Neubau umsetzen. Die familiären Vorteile ergeben sich durch die räumliche Nähe der Familienmitglieder, wodurch einerseits die Großeltern bei der Betreuung der Kinder helfen können und andererseits die im Alter notwendige Pflege der Großeltern einfacher von den Familienmitgliedern übernommen werden kann.

2.

In seiner Sitzung am 23.06.2015 hat der Rat der Stadt Voerde entschieden, den Kinderbonus beim Erwerb von städtischen Baugrundstücken auf 1.000 Euro je Kind festzusetzen.

Dieser gewährte Bonus sollte junge Familien eine zusätzliche Motivation liefern, um nach Voerde zu ziehen, um u.a. den Fortbestand von Kindergärten und Grundschulen im Stadtgebiet zu sichern.

Da sich die Nachfragesituation nach städtischen Baugrundstücken seitdem gravierend geändert hat und Familien im Rahmen der oben vorgestellten Vergabekriterien weiterhin gezielt bevorzugt werden, wird vorgeschlagen, den Kinderbonus – auch in Anbetracht der weiterhin angespannten Haushaltslage – zu streichen.

Haarmann

Anlagen:

- (1) Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf
- (2) Gegenüberstellung Vergabekriterien Handwerkerstraße - Neue Vergabekriterien
- (3) Beispielrechnung Vergabekriterien Handwerkerstraße - Neue Vergabekriterien
- (4) Neue Anlage 1 zur DS 232