



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 03.08.2020

Fachbereich	Stabsstelle
Fachdienst	Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	18.08.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2020	vorberatend
Stadtrat	08.09.2020	beschließend

### **Anträge der CDU-Fraktion vom 04.06.2020 und WGV-Fraktion vom 12.06.2020 Hier: Vergaberichtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken**

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde stimmt den in der Drucksache aufgeführten Vergaberichtlinien zu und ermächtigt den Bürgermeister zur Vergabe der einzelnen Baugrundstücke im städtischen Eigentum unter Würdigung der beschlossenen Vergaberichtlinien.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, durch welche Instrumente auch für die Vergabe von Grundstücken in Privatbesitz diese Vergaberichtlinien zur verbindlichen Anwendung kommen können. Bis zu einer diesbezüglichen Entscheidung wird von dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge zur Entwicklung von Bauland in Privatbesitz abgesehen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

#### Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="radio"/> ja, positiv*	<input type="radio"/> ja, negativ*	<input checked="" type="radio"/> nein
-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

#### Sachdarstellung:

Die Verwaltung hatte mit Drs. Nr.16/1168 bereits angekündigt, städtische Grundstücke zukünftig nach einem transparenten Verfahren aufgrund einer Bewertungsmatrix vergeben zu wollen. Für die Vergabe der 4 städtischen Baugrundstücke in Voerde-Spellen (Handwerkerstr.) sollte aufgrund der hohen Nachfrage ein beschleunigtes, vereinfachtes Verfahren zur Anwendung kommen. Wegen unterschiedlicher politischer Interessenlagen, insbesondere in der Frage der Anwendung eines „Heimatbonus“, sowie aufgrund der generellen Bedeutung für die zukünftige Vergabe von städtischen Baugrundstücken in allen Voerder Stadtteilen wurde eine Entscheidung in der Ausschusssitzung am 02.06.2020 zunächst ausgesetzt. Unter Berücksichtigung der Diskussionsbeiträge in dieser Ausschusssitzung und der Anträge der CDU-Fraktion vom 4.6.20 sowie der WGV vom 12.6.20 hat die Verwaltung einen Vorschlag für eine Vergaberichtlinie für städtische Baugrundstücke ausgearbeitet, die zukünftig generell für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Anwendung kommen soll.

Die allgemein sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zeigt sich auch in Voerde. Aktuell stehen 230 Interessenten auf der von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften ge-

fürten Baugrundstücksinteressentenliste. Zur Herkunft der Interessenten zeigt sich eine große Bandbreite. Neben Interessenten mit Wohnsitz in Voerde, die nur in ihrem Stadtteil ein geeignetes Baugrundstück suchen, zeigen viele Voerder auch Interesse über ihren jetzigen Ortsteil hinaus. Steigend sind Zahl und Anteil derjenigen Interessenten, die momentan nicht in Voerde leben. Hierbei kann nicht valide ermittelt werden, wie viele von diesen Interessenten auch in anderen Städten auf einer Bewerberliste stehen.

Wie in der o.g. Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung bereits erläutert, ist der Verwaltung an einem transparenten, fairen und allgemein nachvollziehbaren Verfahren zur Vergabe von Baugrundstücken gelegen. Hierbei sollen durch besondere Gewichtungsmarkkmale einzelne Kriterien zu einer bevorzugten Berücksichtigung bzw. zu einem höheren Punktwert in der Bewertungsmatrix führen. Die einzelnen Aspekte und Gewichtungsfaktoren ergeben sich aus den Vergaberichtlinien, die als Anlage dieser Drs. beigefügt sind.

Die Erstellung solcher Vergaberichtlinien ist eine weit verbreitete Praxis bei Kommunen. So wendet in der Nachbarschaft z.B. Schermbeck Vergabekriterien bei städtischen Baugrundstücken an. Aber auch die Stadt Münster, Raesfeld, Bocholt, um nur einige zu nennen.

Die jetzt zu verabschiedenden Vergabekriterien sollen erstmalig bei der Vergabe der 4 städtischen Baugrundstücke im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14-4. Änderung – „Spellen-Mitte“ angewendet werden und danach generell für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken gelten.

Für eine langfristige und nachhaltige demografische Entwicklung der Stadt empfiehlt sich eine Bevorzugung von jungen Familien bei der Grundstücksvergabe. Dieser Aspekt wurde in der o.g. Diskussion einhellig bestätigt. Daneben sollen jedoch auch weitere Kriterien eine Berücksichtigung finden. So soll z.B. ein ehrenamtliches Engagement ab einer gewissen Ausprägung einen Vorteil bei der Zuteilung generieren.

Bezüglich eines Bonus für Einheimische ist nachvollziehbar, dass sich die Vertreterinnen und Vertreter eines Ortsteils besonders für die Interessen der Bürgerinnen und Bürger des Ortsteils einsetzen und daher deren bevorzugte Berücksichtigung fordern. Bei der Festlegung einer generellen und verbindlichen Vergaberichtlinie muss jedoch auch darauf geachtet werden, dass die Interessen der Interessenten aus den übrigen Stadtteilen Berücksichtigung finden.

Teilweise im Spannungsfeld zu diesen Kriterien steht das unbestrittene Erfordernis, dass Voerde auch für auswärtige Menschen und hierbei speziell für Familien attraktive Wohnangebote machen muss, damit dem Trend der ansteigenden Altersdurchschnitts entgegengewirkt werden kann. Aus diesem Grunde kann aus Sicht der Verwaltung hier nur ein „Mischmodell“ die Gesamtinteressen der Stadt bedienen. Daher wird vorgeschlagen, dass max. ein Anteil von 50 % der jeweils zu vergebenden Baugrundstücke im Rahmen eines Bonus für Einheimische vergeben wird.

Hierbei soll die Einschränkung gelten, dass eine Bewerbung nur dann im Zuge des Heimatbonus zugelassen wird, wenn Verwandte in gerader Linie nicht über ein bebaubares Grundstück in dem jeweiligen Ortsteil / bzw. im Stadtgebiet verfügen. So kann eine zusätzliche Motivation erzeugt werden, vorhandene Baulücken vorrangig zu schließen.

Neben städtischen Grundstücken werden auch Grundstücke im Privateigentum mit Hilfe der Stadt über entsprechende Bauleitplanverfahren und städtebauliche Verträge entwickelt und als Baugrundstücke vermarktet. In der Regel sind damit hohe Wertsteigerungen für die privaten Eigentümer verbunden. Im Falle der Entwicklung über einen Bauträger erhält auch dieser attraktive und rentable Möglichkeiten, seinen Geschäftstätigkeiten nachzukommen. Hierbei sind teilweise die privaten Flächenpotenziale weitaus größer als die Potenziale im Eigentum und somit unmittelbaren Einflussbereich der Stadt.

Es wäre daher unzureichend, wenn sich die Diskussion um die Vergabekriterien ausschließlich auf die städtischen Grundstücke beschränken würde. Daher sollte die Verwaltung beauftragt werden, ein Modell zu entwickeln, mit dem diese Vergabekriterien auch auf die von privater Seite vermarktetten Grundstücke Anwendung finden können. Gespräche mit Investoren haben gezeigt, dass dies

durchaus in deren Interesse liegt, da auch diese einen geeigneten Weg der Zuteilung auf die hohe Nachfrage wünschen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Vergleichsmatrix Umgang Einheimischenmodell andere Städte
- (2) Richtlinien für die Vergabe neu 1108.2020