

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Finanzwirtschaft	Datum: 19.05.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 3.1	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der Fraktionen von CDU, Aktiv für Wegberg, FDP und Freie Wähler vom 06.05.2022 gem. § 2 der Geschäftsordnung des Rates hier: Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken		Datum: 23.05.2022
Vorlage-Nr: VO/0120/22			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	31.05.2022	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am [14.09.2021](#) den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III – 04C Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbepauungsplan gefasst.

Der Bebauungsplan ist nach Bekanntmachung der Stadt Wegberg am [27.09.2021](#) in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Arsbeck und umfasst eine Teilfläche des Blockinnenbereichs Heiderstraße, Wehrstraße, Bücher Straße, Heuchterstraße und Kampstraße.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sollen rund 60 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Grundstück für insgesamt vier Mehrfamilienhäuser gebildet werden.

Die Grundstücke befinden sich zu 71 Prozent im Eigentum der SEWG und zu 29 Prozent im Eigentum der Stadt Wegberg bezogen auf die Bruttoflächenanteile. Die SEWG ist hinsichtlich der Planungs- und Vermessungskosten und der Kosten für die angelaufenen Erschließungsmaßnahmen bereits in Vorleistung getreten.

Vor diesem Hintergrund haben der Aufsichtsrat der SEWG und der zuständige Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften am [22.2.2022](#) getagt und die Vergabekriterien nach ausgiebiger Diskussion beschlossen.

Insbesondere verständigten sich die Gremien darauf, dass es keine ortsbezogenen Zugangskriterien zum Vergabeverfahren geben solle. Einziges Zugangserfordernis in den ersten beiden Vergaberunden ist das Nichtvorhandensein von eigenem Wohneigentum.

Mit Schreiben vom [29.03.2022](#) hat die FDP-Fraktion zum TOP 9.2.1 der Ratssitzung am [05.04.2022](#) den Antrag gestellt, die Verwaltung zu beauftragen, die in der

Vorlage VO/0044/22 dargestellten Verkaufsbedingungen für Baugrundstücke im Baugebiet Auf dem Kamp europarechtskonform auszugestalten, sich dabei an den Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetages Baden-Württemberg (Stand 2019) als Auswahlkriterien zu orientieren und insbesondere die ehrenamtliche Tätigkeit unter besonderer Berücksichtigung der Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wegberg als Auswahlkriterium zu verwenden.

Im Hinblick auf die Ausführungen zum sog. „Einheimischenmodell“ konnte bereits in der Ratssitzung am [05.04.2022](#) Einigkeit darüber hergestellt werden, dass dieses nicht Bestandteil der Vergabe von Grundstücken im Baugebiet Auf dem Kamp ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet überwiegend aus Flächen besteht, die sich im Eigentum der SEWG befinden, für die der Aufsichtsrat die bereits skizzierten Vergabegrundsätze beschlossen hat. Diese Auswahlkriterien für die Vergabe der Grundstücke wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrates und des WBVL am 22. Februar 2022 umfassend und kontrovers diskutiert. Der gemeinsame Konsens wurde in dieser Sitzung mehrheitlich verabschiedet.

Im Lichte der im Antrag zitierten EuGH-Rechtsprechung zum „Einheimischenmodell“ erscheint eine Bevorzugung von Feuerwehrangehörigen ebenfalls zweifelhaft, weil auch in diesem Fall der Zugang zu Grundstücken auf eine Bevölkerungs- bzw. Engagiertengruppe beschränkt wird, wofür es kaum (und insbesondere innerhalb dieser Gruppe) eine Rechtfertigung gibt.

Die Freiwilligen Feuerwehren leisten unbestritten einen sehr großen gesellschaftlichen Beitrag. Im Rahmen des ehrenamtlichen Engagements nimmt sie deswegen auch eine besondere Stellung ein. Gleichzeitig gibt es eine Reihe von ehrenamtlich tätigen Menschen im Bereich des Katastrophenschutzes, dem Vereinsleben oder im sozialen Bereich, wo eine Grenzziehung schwerfällt.

Ferner widerspricht eine solche Regelung dem Gesellschaftszweck der SEWG, welcher konkret die Schaffung von Wohnraum für (junge) Familien vorsieht.

Im Hinblick auf den eindeutigen Gesellschaftszweck der SEWG und dem ausgegebenen Ziel des Rates der Stadt Wegberg, Familien den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, erscheint die Fokussierung auf eine Ehrenamtsgruppe unausgewogen.

Vor diesem Hintergrund vertritt die Verwaltung die Auffassung und schlägt vor, keine weiteren Vergabekriterien aufzunehmen.

Darüber hinaus sollen Preisnachlässe für dem Haushalt angehörige minderjährige Kinder, geringes Einkommen oder Photovoltaik-Anlagen bis zu einer maximalen Summe von 10.500 Euro gewährt werden.

Mit Datum vom [11.05.2022](#) haben die Fraktion von CDU, FDP, AKTIV für Wegberg und FWW beantragt, das bislang in den Gremien der SEWG und WBVL beschlossene Vergabeverfahren für städtische Grundstücke nach einem Punktesystem neu zu strukturieren.

Die Verwaltung hatte angekündigt, hierzu in der Sitzung des WBVL am 24.05.2022 ergänzend vorzutragen. Auf Antrag der FDP-Fraktion setzte der Ausschuss den

Beratungspunkt mit den Stimmen von CDU, AKTIV für Wegberg, FDP und FWW von der Tagesordnung ab.

In der Vergangenheit haben die zuständigen Gremien des Rates und der SEWG vielfach über die Vermarktung beraten. So hat der Aufsichtsrat der SEWG am 18.03.2021 über das Vermarktungskonzept beraten. Gegenstand der Beratungen waren hier unter anderem die Fragen, ob für die Vergabereihenfolge auch beispielsweise ein regionaler Arbeitsplatz berücksichtigt werden solle. Ebenfalls diskutierten die Mitglieder des Aufsichtsrats über die Frage, ob ehrenamtliches Engagement bei der Grundstücksvergabe in einen Kriterienkatalog aufgenommen werden solle.

Beide Punkte wurden durch die Vertreter der Fraktionen von FWW, FDP und AKTIV für Wegberg verworfen bzw. skeptisch gesehen. Als Argumente wurden hierzu die mangelnde Überprüfbarkeit oder die Weiterentwicklung des Arbeitsmarktes (Stichwort Homeoffice) vorgetragen.

Auf Grundlage dieser Diskussion hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung beauftragt, die Vergabekriterien weiter auszuarbeiten und zur Abstimmung zu bringen.

In den Sitzungen des SEWG-Aufsichtsrats sowie des WBVL am 22.02.2022 stellten Geschäftsführung und Verwaltung ein entsprechendes Vermarktungskonzept vor. Einziges (hartes) Vergabe- bzw. Zugangskriterium für einen Grundstückserwerb in den ersten beiden Vergaberunden ist das Nichtvorhandensein von Wohnungseigentum. Darüber hinaus haben die Gremien Richtlinien beschlossen, wonach Rabatte auf den Kaufpreis gewährt werden.

Rat und Verwaltung haben wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass eine zügige Vermarktung erfolgen solle.

Auf Grundlage der Beschlüsse haben Verwaltung und SEWG die Grundstücke beworben und Interessenbekundungen eingeholt. Bis zum Ablauf einer ersten Frist am 30.04.2022 haben sich insgesamt 145 Interessierte gemeldet und entsprechende Auskünfte über das Vorhandensein von Kindern, Wohneigentum oder geringes Einkommen gegeben. Weitere, insbesondere im Antrag von CDU, AKTIV für Wegberg, FDP und FWW genannten Kriterien hat die Verwaltung nicht abgefragt.

Die Umsetzung des nun vorgelegten Antrages hat auf die Vermarktung Auswirkungen, die im Folgenden erläutert werden sollen:

Zunächst wären weitere Rückfragen an die Interessierten zu richten, welche die Kriterien abfragen, um ein Punkteschema zu erstellen. Hierdurch würde eine Verzögerung von mindestens zwei weiteren Monaten eintreten (Rückmelde- und Ferienzeiten). Die Auswertung der Kriterien nimmt ebenfalls weitere Zeit in Anspruch.

Allein durch diese Verzögerung kommt die ursprünglich im Haushaltsplanentwurf 2022 vorgesehene Planung beim, Ertrag durch die Veräußerung von Grundstücken in Verzug. Es wird sicherlich zu weniger verkauften Grundstücken in 2022 kommen.

Darüber hinaus ist es sehr fraglich, ob der beantragte (neue) Kriterienkatalog eine wesentliche Veränderung der Rangfolge bei der Vermarktung herbeiführt.

Die Verwaltung hat die bisherige Rangfolge mit einer virtuellen Rangfolge (von den bekannten Merkmalen) verglichen. Hieraus ergibt sich, dass sich in der Gruppe der zunächst vorrangig zu Berücksichtigenden zwar intern Verschiebungen ergeben, insgesamt sind die Verschiebungen aus Sicht der Verwaltung jedoch keineswegs in der Größenordnung, dass es eine Veränderung der Vermarktungskriterien wie beantragt bedarf.

Vor diesem Hintergrund schlagen SEWG-Geschäftsführung und die Verwaltung vor, es für das Baugebiet „Auf dem Kamp“ bei den bereits beschlossenen Vermarktungskriterien zu belassen und gleichzeitig auf Grundlage des Antrages von CDU, FWW, AKTIV für Wegberg und FDP Kriterien zu entwickeln, die für die zukünftig zu vermarktenden Baugebiete gelten sollen.

Beschlussvorschlag:

I. Beauftragung

Der Rat der Stadt Wegberg beauftragt die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH (SEWG) mit der Vermarktung der städtischen Grundstücke im Baugebiet „Auf dem Kamp III“ nach den nachfolgenden Vermarktungsbedingungen. Eine Provision fällt für die Vermarktung nicht an. Die erzielten Erträge werden nach Abschluss der Vermarktung sowie Vorlage der Schlussrechnungen quadratmeterscharf zwischen SEWG und Stadt abgerechnet.

II. Verkaufsbedingungen

1. Mit der Bebauung des Grundstücks muss innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsabschluss begonnen werden. Das Bauvorhaben ist innerhalb von fünf Jahren (aufgrund der aktuellen Marktsituation (Baustoffmangel, Zinsentwicklung)) ab Vertragsabschluss fertigzustellen.
2. Ein Verkauf des Grundstücks innerhalb eines Zeitraumes von acht Jahren ab Vertragsabschluss ist nur mit Zustimmung der Verkäuferin (hier SEWG und/oder Stadt) möglich. Im Falle der Zustimmung zahlt der Käufer des Grundstücks anteilig unter Berücksichtigung der Zeit, die er in dem neuen Haus gewohnt hat, einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 10,00 €/m² an die Verkäuferin. Gründe die zur Zustimmung führen können sind, z.B. Scheidung der Ehe, Beendigung der Lebensgemeinschaft, Tod eines Käufers, Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel.
3. Die Bebauungsverpflichtung und das Weiterveräußerungsverbot innerhalb der vorgenannten Fristen werden im Grundbuch durch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der SEWG und/oder der Stadt abgesichert.

III. Vergabekriterien

1. Alle Interessierten, die nicht über Wohneigentum verfügen, können sich bewerben. Kriterien für die Rangfolge beim Zuschlag sind Anzahl und Alter der Kinder (bei mehreren Kindern das Alter des jüngsten Kindes). Interessierte, die über Wohneigentum verfügen, dieses jedoch im Rahmen des Neubauvorhabens (im Baugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp, 3. BA) veräußern, werden den Interessierten ohne Wohneigentum gleichgestellt. Diese Verpflichtung zur Veräußerung des vorhandenen Wohneigentums wird notarvertraglich aufgenommen und überwacht.
2. Alle Interessierten, die nicht über Wohneigentum verfügen, können sich bewerben. Kinder sind in dieser Runde kein Kriterium mehr. Interessierte, die über Wohneigentum verfügen, dieses jedoch im Rahmen des Neubauvorhabens (im Baugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp, 3. BA) veräußern, werden den Interessierten ohne Wohneigentum gleichgestellt. Diese Verpflichtung zur Veräußerung des vorhandenen Wohneigentums wird notarvertraglich aufgenommen und überwacht.
3. Alle Interessierten, die nicht die Kriterien der ersten und zweiten Runde erfüllen, können sich bewerben.
4. Sind die Kriterien bei Interessierten gleich, entscheidet das Los.

IV. Nachlässe

Darüber hinaus sollen pauschale Nachlässe in Höhe von jeweils 1.750 Euro, maximal jedoch 10.500 Euro, gewährt werden:

- für minderjährige Kinder, die im Haushalt leben,
- für volljährige Kinder mit einer Schwerbehinderung, soweit diese mit im Haushalt leben,
- für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, mit einer vorgegebenen Mindestleistung (der Nachlass wird nachträglich mit Erbringung eines entsprechenden Nachweises gewährt),
- für Menschen, deren Einkommen (zuzüglich dreißig Prozent) sie zu Wohnbauförderung berechtigten (der Nachlass wird nachträglich mit Erbringung eines entsprechenden Nachweises zum Einkommen gewährt).

V. Weiteres

Der Rat der Stadt Wegberg beauftragt die Verwaltung damit, die Vermarktungsbedingungen unter Einbeziehung des Antrages von CDU, FWW, AKTIV für Wegberg und FDP neu zu entwickeln und für zukünftige Baugebiete allgemeingültig zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Bürgermeister unterrichtet den Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften im Rahmen seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der SEWG über den Erschließungsfortschritt und den Abfluss der Grundstücke.

Anlagen:

- a) Tabelle mit Vergabekriterien
- b) Tabelle mit Vergabepunkten

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Neumann stellv. FB 102

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten