

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

Eingegangene Anträge									
	Name	Stadt	Anzahl Kinder	mit Behinderung	Wohneigentum vorhanden	wird veräußert	Eigennutzung	Wohnbauförderung	Hinweise
		1. Vergabedurchgang							
1		Krefeld	3		nein		ja	ja	
2		Neuss	3		nein		ja	ja	Kind ist unterwegs
3		Mönchengladbach	2		nein		ja	ja	
4		Wegberg	2		nein		ja	ja	
5		Wegberg	1		nein		ja	ja	
6		Erkelenz	1		nein		ja	ja	Kind ist unterwegs
7		Wegberg	1		nein		ja	ja	
8		Wegberg	1		nein		ja	ja	
9		Niederkrüchten	3		nein		ja	ja	Kind ist unterwegs
10		Willich	2		nein		ja	ja	
11		Wegberg	3		nein		ja	ja	
12		Naumburg	1		nein		ja	nein	
13		Wegberg	1		nein		ja	nein	
14		Mönchengladbach	2		nein		ja	ja	
15		Düsseldorf	2		ja	ja	ja	ja	Kind ist unterwegs
16		Hückelhoven	1		ja	ja	ja	ja	
17		Erkelenz	1		nein		ja	nein	
18		München	2		nein		ja		
19		Wegberg	3		nein		ja	nein	
20		Wegberg	2		nein		ja	nein	
21		Dormagen	2		ja	ja	ja	nein	Kind ist unterwegs
22		Wegberg	2		ja	ja	ja	ja	
23		Neuss	2		nein		ja	nein	
24		Wegberg	1		ja	ja	ja	nein	
25		Erkelenz	1		nein		ja	nein	
26		Wegberg	1		nein		ja	nein	Kind ist unterwegs
27		Hückelhoven	1		nein		ja	?	Kind ist unterwegs
28		Wegberg	1		nein		ja	nein	
29		Wegberg	1		nein		ja	nein	
30		Mönchengladbach	1		nein		ja	nein	
31		Niederkrüchten	1		nein		ja	nein	
32		Mönchengladbach	1		nein		ja	nein	
33		Viersen	3		ja	ja	ja	nein	
34		Mönchengladbach	3		nein		ja	nein	
35		Erkelenz	2		nein		ja	nein	
36		Grevenbroich	1		nein		ja	nein	
37		Mönchengladbach	1		nein		ja	nein	
38		Wegberg	1		nein		ja	nein	
39		Wegberg	1		nein		ja	nein	
40		Wegberg	2		ja	ja	ja	ja	
41		Wegberg	2	ja	ja	ja	ja	ja	
42		Erkelenz	1		nein		ja	nein	Kind ist unterwegs
43		Mönchengladbach	2		nein		ja	?	
44		Neuss	3		nein		ja	?	
45		Leer	1		nein		ja	nein	
46		Mönchengladbach	1		ja	ja	ja	nein	
47		Wegberg			ja	ja	ja	nein	
48		Heinsberg	1		nein		ja	nein	
		2. Vergabedurchgang							
49		Wegberg			nein		ja	ja	
50		Wegberg			nein		ja	ja	
51		Heinsberg		ja	ja	ja	ja	ja	
52		Mönchengladbach			nein		ja	ja	
53		Erkelenz			nein		ja	ja	
54		Wegberg			nein		ja	ja	
55		Grevenbroich			nein		ja	nein	
56		Mönchengladbach			nein		ja	nein	
57		Erkelenz			nein		ja	nein	
58		Hückelhoven			nein		ja	nein	
59		Mönchengladbach			nein		ja	nein	
60		Erkelenz			nein		ja	nein	
61		Mönchengladbach			nein		ja	nein	
62		Wegberg			nein		ja	nein	

63		Wegberg			nein		ja	nein	
64		Wegberg			ja	ja	ja	nein	
65		Mönchengladbach			nein		ja	nein	
66		Dormagen			ja	ja	ja	nein	
67		Köln			nein		ja	nein	
68		Wegberg			nein		ja	nein	
69		Mönchengladbach			ja	ja	ja	nein	
70		Wegberg			nein		ja	nein	
71		Wegberg			nein		ja	nein	
72		Leverkusen			nein		ja	nein	
73		Wegberg			ja	ja	ja	nein	
74		Nettetal			nein		ja	nein	
75		Leverkusen			nein		ja	nein	
76		Jüchen			nein		ja	nein	
77		Erkelenz			nein		ja	nein	
78		Wegberg			nein		ja	nein	
79		Wassenberg			nein	nein	ja	nein	
80		Erkelenz			nein		ja	nein	
81		Wegberg			nein		ja	ja	
82		Erkelenz			nein		ja	nein	
83		Schwalmtal			nein		ja	nein	
84		Wegberg			nein		ja	nein	
85		Mönchengladbach			nein		ja	ja	
86		Mönchengladbach			nein		ja	?	
87		Köln			nein		ja	ja	
88		Olching			ja	ja	ja	nein	
89		Erkelenz			nein		ja	nein	
90		Neuss			ja	ja	ja	nein	
91		Wegberg			nein		ja	nein	
92		Erkelenz			nein		ja	nein	
93		Jüchen			ja	ja	ja	nein	
94		Wegberg			nein		ja	nein	
95		Wegberg			nein		ja	nein	
96		Neuss			nein		ja	nein	
97		Erkelenz			nein		ja	nein	
98		Jülich			nein		ja	?	
99		Willich			nein		ja	nein	
100		Wegberg			nein		ja	nein	
101		Heinsberg			ja	ja	ja	nein	
102		Wegberg			ja	ja	ja	ja	
103		Mönchengladbach			nein		ja	nein	
104		Wegberg			nein		ja	nein	
105		Esslingen am Neckar			nein		ja	nein	
106		Bedburg			nein		ja	nein	gebürtig aus Dalheim
107		Krefeld			nein		ja	nein	
108		Wegberg			nein		ja	nein	
109		Wegberg			nein		ja	nein	
110		Wegberg			nein		ja	nein	
111		Wassenberg			nein		ja	nein	
112		Düren			nein		ja	nein	
113		Siegburg			nein		ja	nein	
114		Wassenberg			nein		ja	nein	
115		Erkelenz			ja	ja	ja	nein	
116		Jüchen			ja	ja	ja	nein	
117		Wegberg			nein		ja	nein	
		3. Vergabedurchgang							
118		Neuss			ja	nein	ja	nein	
119		Erkelenz			ja	nein?	ja	nein	
120		Heinsberg	2		ja	nein	nein	nein	
121		Wegberg	2		ja	nein	ja	ja	Kind ist unterwegs
122		Wegberg	2		ja	nein	ja	nein	
123		Heinsberg	1		ja	nein	nein	nein	
124		Gangelt	1		ja	nein	nein	ja	
125		Wegberg			ja	nein	ja	nein	
126		Gangelt			ja	nein	nein	nein	
127		Wegberg			ja	nein	ja	nein	
128		Mönchengladbach			ja	nein	ja	nein	

129		Wegberg			ja	nein	nein	nein	
130		Wegberg	1		ja	nein	ja	nein	Kind ist unterwegs
131		Heinsberg			ja	ja	nein	nein	
132		Heinsberg			ja	nein	nein	nein	
133		Heinsberg			nein		nein	nein	
134		Heinsberg			ja	nein	nein	nein	
135		Heinsberg			nein		nein	nein	
136		Erkelenz			nein		nein	nein	
137		Meerbusch	3		ja	nein	ja	nein	
138		Wegberg			ja	nein	ja	ja	
139		Heinsberg			nein		nein	nein	
140		Erkelenz	2		ja	nein	nein	nein	
141		Hückelhoven	2		ja	nein	nein	nein	
142		Wassenberg	2		ja	nein	nein	nein	
143		Düsseldorf	1		ja	nein	ja		
144		Wegberg			ja	nein	ja	nein	
145		Wassenberg			ja	nein	nein	nein	

Abstimmung/Vergleich mit der Punkteliste

Verwertbare, d.h. herangezogene Punkte:

a) Wohnsitz in Wegberg

b) Kinder minderjährig

c) Kinder bis 25 im Haushalt

d) Kinder mit Schwerbehinderung 7-15 Punkte

10 Punkte

15 Punkte

6 Punkte

10 Punkte

(als Durchschnittswert berechnet)

Fördergeld Kinder/behindertes Kind

3000 Euro

je Kind

Eingegangene Anträge												
Nr. alt	Nr. neu	Name	Stadt	Anzahl Kir	mit Behin	Wohneigentum	wird veräuß	Eigennutzung	Wohnbauför	Hinweise	Punkte	Fördergeld
41	1		Wegberg	2	ja	ja	ja	ja	ja		56	9.000 €
11	2		Wegberg	3		nein		ja	ja		55	9.000 €
19	3		Wegberg	3		nein		ja	nein		55	9.000 €
1	4		Krefeld	3		nein		ja	ja		45	9.000 €
2	5		Neuss	3		nein		ja	ja	Kind ist unterwegs	45	9.000 €
9	6		Niederkrüchten	3		nein		ja	ja	Kind ist unterwegs	45	9.000 €
33	7		Viersen	3		ja	ja	ja	nein		45	9.000 €
34	8		Mönchengladbac	3		nein		ja	nein		45	9.000 €
44	9		Neuss	3		nein		ja	?		45	9.000 €
137	10		Meerbusch	3		ja	nein	ja	nein		45	9.000 €
4	11		Wegberg	2		nein		ja	ja		40	6.000 €
20	12		Wegberg	2		nein		ja	nein		40	6.000 €
22	13		Wegberg	2		ja	ja	ja	ja		40	6.000 €
40	14		Wegberg	2		ja	ja	ja	ja		40	6.000 €
121	15		Wegberg	2		ja	nein	ja	ja	Kind ist unterwegs	40	6.000 €
122	16		Wegberg	2		ja	nein	ja	nein		40	6.000 €
3	17		Mönchengladbac	2		nein		ja	ja		30	6.000 €
10	18		Willich	2		nein		ja	ja		30	6.000 €
14	19		Mönchengladbac	2		nein		ja	ja		30	6.000 €
15	20		Düsseldorf	2		ja	ja	ja	ja	Kind ist unterwegs	30	6.000 €
18	21		München	2		nein		ja			30	6.000 €
21	22		Dormagen	2		ja	ja	ja	nein	Kind ist unterwegs	30	6.000 €
23	23		Neuss	2		nein		ja	nein		30	6.000 €
35	24		Erkelenz	2		nein		ja	nein		30	6.000 €
43	25		Mönchengladbac	2		nein		ja	?		30	6.000 €
5	26		Wegberg	1		nein		ja	ja		25	3.000 €
7	27		Wegberg	1		nein		ja	ja		25	3.000 €
8	28		Wegberg	1		nein		ja	ja		25	3.000 €
13	29		Wegberg	1		nein		ja	nein		25	3.000 €
24	30		Wegberg	1		ja	ja	ja	nein		25	3.000 €
26	31		Wegberg	1		nein		ja	nein	Kind ist unterwegs	25	3.000 €
39	32		Wegberg	1		nein		ja	nein		25	3.000 €
28	33		Wegberg	1		nein		ja	nein		25	3.000 €
29	34		Wegberg	1		nein		ja	nein		25	3.000 €
130	35		Wegberg	1		ja	nein	ja	nein	Kind ist unterwegs	25	3.000 €
6	36		Erkelenz	1		nein		ja	ja	Kind ist unterwegs	15	3.000 €
12	37		Naumburg	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
16	38		Hückelhoven	1		ja	ja	ja	ja		15	3.000 €
17	39		Erkelenz	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
25	40		Erkelenz	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
27	41		Hückelhoven	1		nein		ja	?	Kind ist unterwegs	15	3.000 €
30	42		Mönchengladbac	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
31	43		Niederkrüchten	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
32	44		Mönchengladbac	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
36	45		Grevenbroich	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
37	46		Mönchengladbac	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
38	47		Wegberg	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
42	48		Erkelenz	1		nein		ja	nein	Kind ist unterwegs	15	3.000 €
45	49		Leer	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
46	50		Mönchengladbac	1		ja	ja	ja	nein		15	3.000 €
48	51		Heinsberg	1		nein		ja	nein		15	3.000 €
143	52		Düsseldorf	1		ja	nein	ja			15	3.000 €
47	53		Wegberg			ja	ja	ja	nein		10	
49	54		Wegberg			nein		ja	ja		10	

50	55	Wegberg			nein		ja	ja	
54	56	Wegberg			nein		ja	ja	
62	57	Wegberg			nein		ja	nein	
63	58	Wegberg			nein		ja	nein	
64	59	Wegberg			ja	ja	ja	nein	
68	60	Wegberg			nein		ja	nein	
70	61	Wegberg			nein		ja	nein	
71	62	Wegberg			nein		ja	nein	
73	63	Wegberg			ja	ja	ja	nein	
78	64	Wegberg			nein		ja	nein	
81	65	Wegberg			nein		ja	ja	
84	66	Wegberg			nein		ja	nein	
91	67	Wegberg			nein		ja	nein	
94	68	Wegberg			nein		ja	nein	
95	69	Wegberg			nein		ja	nein	
100	70	Wegberg			nein		ja	nein	
102	71	Wegberg			ja	ja	ja	ja	
104	72	Wegberg			nein		ja	nein	
108	73	Wegberg			nein		ja	nein	
109	74	Wegberg			nein		ja	nein	
110	75	Wegberg			nein		ja	nein	
117	76	Wegberg			nein		ja	nein	
125	77	Wegberg			ja	nein	ja	nein	
127	78	Wegberg			ja	nein	ja	nein	
138	79	Wegberg			ja	nein	ja	ja	
144	80	Wegberg			ja	nein	ja	nein	
51	81	Heinsberg		ja	ja	ja	ja	ja	
52	82	Mönchengladbach			nein		ja	ja	
53	83	Erkelenz			nein		ja	ja	
55	84	Grevenbroich			nein		ja	nein	
56	85	Mönchengladbach			nein		ja	nein	
57	86	Erkelenz			nein		ja	nein	
58	87	Hückelhoven			nein		ja	nein	
59	88	Mönchengladbach			nein		ja	nein	
60	89	Erkelenz			nein		ja	nein	
61	90	Mönchengladbach			nein		ja	nein	
65	91	Mönchengladbach			nein		ja	nein	
66	92	Dormagen			ja	ja	ja	nein	
67	93	Köln			nein		ja	nein	
69	94	Mönchengladbach			ja	ja	ja	nein	
72	95	Leverkusen			nein		ja	nein	
74	96	Nettetal			nein		ja	nein	
75	97	Leverkusen			nein		ja	nein	
76	98	Jüchen			nein		ja	nein	
77	99	Erkelenz			nein		ja	nein	
79	100	Wassenberg			nein	nein	ja	nein	
80	101	Erkelenz			nein		ja	nein	
82	102	Erkelenz			nein		ja	nein	
83	103	Schwalmatal			nein		ja	nein	
85	104	Mönchengladbach			nein		ja	ja	
86	105	Mönchengladbach			nein		ja	?	
87	106	Köln			nein		ja	ja	
88	107	Olching			ja	ja	ja	nein	
89	108	Erkelenz			nein		ja	nein	
90	109	Neuss			ja	ja	ja	nein	
92	110	Erkelenz			nein		ja	nein	
93	111	Jüchen			ja	ja	ja	nein	
96	112	Neuss			nein		ja	nein	
97	113	Erkelenz			nein		ja	nein	
98	114	Jülich			nein		ja	?	
99	115	Willich			nein		ja	nein	
101	116	Heinsberg			ja	ja	ja	nein	
103	117	Mönchengladbach			nein		ja	nein	
105	118	Esslingen am Neckar			nein		ja	nein	
106	119	Bedburg			nein		ja	nein	gebürtig aus Dalheim
107	120	Krefeld			nein		ja	nein	
111	121	Wassenberg			nein		ja	nein	

[illegible]

112	122		Düren			nein		ja	nein		
113	123		Siegburg			nein		ja	nein		
114	124		Wassenberg			nein		ja	nein		
115	125		Erkelenz			ja	ja	ja	nein		
116	126		Jüchen			ja	ja	ja	nein		
118	127		Neuss			ja	nein	ja	nein		
119	128		Erkelenz			ja	nein?	ja	nein		
128	129		Mönchengladbach			ja	nein	ja	nein		
120	130		Heinsberg	2		ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
123	131		Heinsberg	1		ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
124	132		Gangelt	1		ja	nein	nein	ja		Bewerbergruppe 2
126	133		Gangelt			ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
129	134		Wegberg			ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
131	135		Heinsberg			ja	ja	nein	nein		Bewerbergruppe 2
132	136		Heinsberg			ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
133	137		Heinsberg			nein		nein	nein		Bewerbergruppe 2
134	138		Heinsberg			ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
135	139		Heinsberg			nein		nein	nein		Bewerbergruppe 2
136	140		Erkelenz			nein		nein	nein		Bewerbergruppe 2
139	141		Heinsberg			nein		nein	nein		Bewerbergruppe 2
140	142		Erkelenz	2		ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
141	143		Hückelhoven	2		ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
142	144		Wassenberg	2		ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2
145	145		Wassenberg			ja	nein	nein	nein		Bewerbergruppe 2

Herrn Bürgermeister
Michael Stock
Rathaus
41844 Wegberg

Wegberg, den 06. Mai 2022

Antrag gem. §2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stock,

die Stadtratsfraktionen der CDU Wegberg, Aktiv für Wegberg, der Freien Wähler Wegberg und der FDP Wegberg stellen folgenden Antrag:

- I. Die Verwaltung wird beauftragt, die beigefügten Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken in einer Sondersitzung des Rates bis spätestens 31.05.2022 zu beschließen und zukünftig als Grundlage für alle städtischen Vergabeverfahren für private Wohnungsbaugrundstücke anzuwenden.

Begründung:

In den vergangenen Monaten wurde in den städtischen Gremien über die Vergabe der zu erschließenden und zu veräußernden Wohnungsbaugrundstücke in unserer Stadt beraten und es wurden hierbei Vorschläge erarbeitet.

Die in den Ausschüssen erarbeiteten Vorschläge wurden in den Ratsfraktionen aufgearbeitet. Nach Ansicht fachkundiger Ratsvertreter bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtssicherheit der beratenen, aber noch nicht final verabschiedeten Vergabekriterien.

Den antragstellenden Fraktionen ist es wichtig, eine möglichst schnelle und vor allem rechtssichere Vergabe der Grundstücke zu ermöglichen, um Einnahmen für unsere Stadt, aber auch Planungssicherheit für die Käufer*innen zu gewährleisten.

Aus diesem Grund haben sich die antragstellende Fraktion dazu entschlossen, beigefügtes Vergabekonzept zu erarbeiten und zur Beratung und Abstimmung einzureichen.

Um eine schnellere Vergabe zu ermöglichen, beauftragen die antragstellenden Fraktionen den Bürgermeister, bis spätestens 31.05.2022 eine Sondersitzung des Rates einzuberufen und die beigefügten Vergabekriterien zu beraten und final zu beschließen.

Im Anschluss kann der Vergabeprozess anlaufen und eine rechtssichere Vergabe der Grundstücke erfolgen.

Der beratende Basispreis von 210 EUR pro Quadratmeter Bauland und der festgelegte Mindestpreis von 180 EUR pro Quadratmeter Bauland sollen weiterhin Bestand haben. Sollten die Grundstücke durch ein externes Unternehmen vermarktet werden, sind die Vermarktungskosten dem Basis- und auch Mindestpreis zuzuschlagen.

Marcus Johnen
Fraktionsvorsitzender
CDU-Fraktion Wegberg

Nicole von den Driesch
Fraktionsvorsitzende
Aktiv für Wegberg

Thomas Nelsbach
Fraktionsvorsitzender
Freie Wähler Wegberg.

Heinz Niessen
Fraktionsvorsitzender
FDP Wegberg

Richtlinien für die Vergabe städt. Grundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung

(gemäß Beschluss des Rates vom XX.XX.XXXX)

Grundlagen:

Die Stadt Wegberg betreibt aktive Wohnungsbaupolitik, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen:

- Wegberg als attraktiven und nachhaltigen Lebensstandort mit zufriedener und wirtschaftlich gut gestellter Bürgerschaft im demographischen Gleichgewicht erhalten;
- neben dem Innenring, die Außenorte zu stärken;
- eine gesellschaftlich und demographisch ausgeglichene Bevölkerungsstruktur zu entwickeln.
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung umfassend zu bedienen, insbesondere Bedürfnisse der Familien, Menschen mit Einschränkungen, sowie Belange des Bildungswesens, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu fördern.
- im Hinblick auf die finanzielle Lage der Stadt, den Erhalt und die Förderung der freiwilligen Feuerwehren durch Stärkung und Förderung der Ehrenamtler sicherzustellen und damit langfristig eine kostenintensive Berufsfeuerwehr entbehrlich zu machen.

Für die Bereitstellung von Baugrundstücken entwickelt die Stadt Wegberg in Zusammenarbeit mit der SEWG Wegberg neue Wohnbaugebiete auf städtischen Eigentumsflächen. Breiten Kreisen der Bevölkerung soll damit die Möglichkeit gegeben werden, Wohnraum zu schaffen und qualitätvollen Wohnraum in Wegberg zu sichern.

Die Vergabe städtischer Baugrundstücke soll nach dem Grundsatzbeschluss des Rates nach dem Ausschreibungs- und Gebotsverfahren erfolgen. Der Rat der Stadt Wegberg beschließt das beigefügte Vergabeverfahren für die Vergabe aktueller und zukünftiger Wohnungsbauflächen. Auf Grundlage örtlicher, demographischer und auch vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Entwicklung, soll das hier aufgeführte Vergabeverfahren als Grundlage dienen und regelmäßig angepasst und wenn notwendig neu beschlossen werden. Weiterhin legt das zuständige Gremium des Rates der Stadt Wegberg den Basispreis eines jeden Vergabeverfahrens fest.

Die folgenden Vergaberichtlinien sind die transparenten und einheitlichen Maßgaben für das Vergabeverfahren von Grundstücken.

I. Stichtagsregelung

Die persönlichen Voraussetzungen der Bewerber¹, wie sie an dem festgelegten Stichtag (Datum der Antragsstellung) nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren.

II. Vergabe nach Bewerbergruppen

Die Zuordnung der Bewerber erfolgt in zwei Gruppen:

Bewerbergruppe 1:

Bei der Bewerbergruppe 1 werden alle Bewerber berücksichtigt, die das Objekt zur Eigennutzung errichten wollen.

Bewerbergruppe 2:

Bei der Bewerbergruppe 2 werden nach Zuteilung der Grundstücke in der Bewerbergruppe 1 auch alle Bewerber berücksichtigt, die Objekte zur Vermietung errichten wollen.

III. Bewerberauswahl

Bei einer Vergabe innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe I richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke nach der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage folgender unter A-D zugrundeliegender persönlicher Merkmale ermittelt wird. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die finale Reihenfolge im Vergabeprozess.

Bei der Vergabe an Bewerber der Bewerbergruppe II richtet sich die Vergabe nach Eingang der Interessensbekundung nach Veröffentlichung der Unterlagen zur Vergabephase an Bewerber der Bewerbergruppe II.

A. Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

1. Hauptwohnsitz der Bewerber in Wegberg

10 Punkte

Zu Ziffer 1:

Nachweis durch eine Haushaltsbescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist

Sollten mehrere Bewerber mit zugerechneten Punkten aus Punkt B des Vergabeverfahrens ohne Berücksichtigung der Punkte aus Punkt 1 -Hauptwohnsitz oder alleinige Wohnung der Bewerber in Wegberg- die gleiche Punktzahl erzielen, entscheidet das Los über die finale Reihenfolge im Vergabeprozess.

2. Hauptbeschäftigungsverhältnis je Bewerber in Wegberg (einschließlich Elternzeit)

8 Punkte

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Zu Ziffer 2:

Nachweis des Hauptbeschäftigungsverhältnis oder der Elternzeit durch den Arbeitgeber.

3. Hauptbeschäftigungsverhältnis je Bewerber in einer unmittelbar angrenzenden Kommune der Stadt Wegberg

5 Punkte

Zu Ziffer 3:

Nachweis des Hauptbeschäftigungsverhältnis oder der Elternzeit durch den Arbeitgeber.

4. Vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl)

11 Punkte

5. Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs-/Rettungsdienste und eingetragenen Vereinen im Stadtgebiet seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 100 Stunden p.a.

11 Punkte

Zu Ziffer 5:

Nachweis durch Bescheinigung der Organisation

B. Kinder

Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (bis zum Stichtag nachgewiesene Schwangerschaften durch Vorlage eines Mutterpasses werden berücksichtigt) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben:

je Kind 15 Punkte

Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 25. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 6 Punkte

Nachweis Kinder durch Vorlage des Kindergeldnachweises

C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX), die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben mit einem Grad der Behinderung:

ab 70

7 Punkte

ab 70

und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinderung) im Schwerbehindertenausweis

9 Punkte

ab 80

und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehindertenausweis

15 Punkte

oder alternativ (der höhere Punktwert ist anzusetzen)

Für pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

in Pflegegrad 1	3 Punkte
in Pflegegrad 2	6 Punkte
in Pflegegrad 3	9 Punkte
in Pflegegrad 4	12 Punkte
in Pflegegrad 5	15 Punkte

D. Errichtung des Gebäudes in einer nachhaltigen Bauweise

Der Bewerber verpflichtet sich, das Gebäude mindestens nach dem KfW 40 Standard zu errichten.

20 Punkte

Sollte dieser Mindeststandard nach Fertigstellung nicht erreicht werden, wird die unter VIII aufgeführte Vertragsstrafe von 30% des Basispreises fällig.

Der Nachweis erfolgt nach Fertigstellung des Objektes durch Vorlage des Energiegutachtens.

IV. Kaufpreis

1. Basispreis

Für städt. Baugrundstücke setzt das zuständige Gremium des Rates der Stadt Wegberg vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete den Basispreis fest. Für die Bewerbergruppe 1 + 2 gelten der durch das zuständige Gremium festgesetzte jeweilige Basispreis.

2. Ermäßigungen

Kinderermäßigung:

Haushalte der Bewerbergruppe 1 erhalten für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) einen Preisnachlass von 3.000,- € auf den Basispreis.

V. Berücksichtigung von Bewerbern mit vorhandenem Grundeigentum

Eine generelle Veräußerung vorhandenen Grundeigentums wird nicht verlangt.

VI. 1. Bauverpflichtung

Die Erwerber haben mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen. Die Bebauung des Grundstückes muss spätestens 4 Jahre nach Grundstückserwerb abgeschlossen sein. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen möglich. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Wegberg das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

2. Bewerber die ihre Bauverpflichtung offensichtlich nicht erfüllen können

Von der Bereitstellung eines Grundstücks wird abgesehen, wenn die finanzielle Belastung aus der Realisierung des Gesamtvorhabens (Grunderwerb, Hausbau, Nebenkosten) die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Haushalts gefährdet. Sollten aus Sicht der Stadt Wegberg Gründe für eine Gefährdung vorliegen, ist dies durch eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes zu heilen.

VII. Rückzahlung des Förderbetrages bei vertragswidriger Nutzung der Kaufgrundstücke

Die Käufer müssen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst bewohnen. Wird das Gebäude innerhalb dieses Zeitraumes verkauft, vermietet (mit Ausnahme von Einliegerwohnungen) oder wird daran ein grundstücksgleiches Recht eingeräumt, ist die Stadt Wegberg berechtigt, die unter Punkt VIII aufgeführte Vertragsstrafe zu verlangen. Über einen Verzicht auf eine Vertragsstrafe aufgrund nachvollziehbarer Gründe oder aus sozialen sowie beruflichen Gründen entscheidet das zuständige Gremium des Rates der Stadt Wegberg.

VIII. Ausschluss vom Verfahren/Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Macht der Bewerber oder der Partner falsche Angaben, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Stadt Wegberg eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des Basispreises zu zahlen. Hat der Bewerber ein Grundstücksangebot angenommen, kann ihm kein weiteres Grundstück angeboten werden.

IX. Ausnahmeregelung

Das zuständige Gremium des Rates der Stadt Wegberg kann im Rahmen seiner Zuständigkeiten in besonderen Fällen von den Richtlinien abweichen.