

Beschlussvorlage

Nr. 0357/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing	02.12.2021	Vorberatung
Bauausschuss	06.12.2021	Vorberatung
Rat	07.12.2021	Entscheidung

öffentlich

Vergaberichtlinien zum Verkauf von Baugrundstücken im künftigen Baugebiet Bohlenweg

Sachverhalt:

Im künftigen Baugebiet Bohlenweg in der Kernstadt stehen nach Erschließung des Gebietes 40 Baugrundstücke zur Vermarktung zur Verfügung.

Die Verwaltung führt hierzu eine allgemeine Interessentenliste. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen. Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber informiert.

Bei der Verwaltung sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits ca. 70 Anfragen von Bauinteressenten zu diesem Baugebiet eingegangen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen in der Kernstadt müssen nunmehr Vergaberichtlinien aufgestellt werden, nach denen zukünftig Baugrundstücke in der Kernstadt vergeben werden.

Die Vergabe von Baugrundstücken im Bohlenweg in Brakel soll mit Hilfe eines Punktesystems durchgeführt werden, um die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Stadt Brakel bis zu einem festzulegenden Stichtag um die dann angebotenen Grundstücke zu bewerben. Weitere Bewerber sind bis zum Stichtag zugelassen.

Die Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Die Vergabe wird auf Grundlage dieser Richtlinie durchgeführt. Liegen für ein Baugrundstück mehrere Bewerbungen vor, entscheidet bei Punktgleichheit das Los.

Bewerber sind diejenigen, die das Grundstück auch tatsächlich erwerben. Bei zwei oder mehr Parteien (z. B. Doppelhaus oder Mehrgenerationenwohnhaus)

haben sich diese gesondert und unter Verwendung eines zusätzlichen Bewerbungsbogens zu bewerben. Der Bewerber muss mindestens 18 Jahre alt sein und darf seit mindestens 25 Jahren kein Baugrundstück in der Stadt Brakel erworben haben.

Mit Erwerb des Grundstückes ergeht eine Bauverpflichtung (innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss muss das Bauvorhaben bezugsfertig errichtet sein). Der Erwerber verpflichtet sich zudem, das Gebäude für mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen und das Grundstück vor Ablauf der 10-jährigen Frist (angelehnt an die Spekulationsfrist des Finanzamtes) nicht ohne Zustimmung des Rates der Stadt Brakel weiterzuveräußern oder zu vermieten. Eine Anliegerwohnung (kleiner als 40 % der Gesamtwohnfläche) darf vermietet werden.

Die Ermittlung der Punkte erfolgt für den potenziellen Bewerber gesondert. Je Kriterium wird nur die höchste Einzelpunktzahl berücksichtigt. Eine Addition der Punkte innerhalb der einzelnen Kriterien erfolgt nicht.

a. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für Bewerber oder Familienmitglieder ersten Grades, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben (bei auswärtigen Bewerbern ist eine Meldebescheinigung erforderlich), eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen und die auch künftig mit dem Erwerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden max. 5 Punkte vergeben

- schwerbehindert mit einem Grad von 70 % oder mehr (Nachweis erforderlich) 5 Punkte
- pflegebedürftige Familienmitglieder bei einer Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3 (Nachweis erforderlich) 5 Punkte

b. Arbeitsplatz

Die Stadt Brakel ist seit mindestens 2 Jahren Arbeitsort für eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (auch für Teilzeit; Nachweis vom Arbeitgeber erforderlich). Dies gilt gleichermaßen für **Beamte** und Selbstständige mit Geschäftssitz in Brakel: 20 Punkte

c. Vereinbarkeit Familie / Beruf / Pflege

Im Rahmen des demographischen Wandels soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Pflege von Angehörigen vor Ort gefördert werden. Familien soll der Einstieg ins Berufsleben dahingehend erleichtert werden, dass auf Betreuungsmöglichkeiten seitens der Großeltern vor Ort zurückgegriffen werden könnte. Außerdem soll eine Pflege im Alter von Angehörigen ersten Grades vor Ort möglich sein.

- Mindestens ein Familienmitglied ersten Grades (Vater, Mutter, Tochter, Sohn) eines der Bewerber wohnt bereits seit 2 Jahren in Brakel. (Name und Anschrift angeben): 20 Punkte

d. Ehrenamt

Der Bewerber ist mit mindestens 100 Stunden pro Jahr seit mehr als 2 Jahren

- in einer allgemein anerkannten Hilfsorganisation mit Sitz in Brakel (Deutsches Rotes Kreuz e. V., DLRG e. V., Freiwillige Feuerwehr) in der Stadt Brakel tätig (Nachweis Verein): 20 Punkte
- in einer allgemein anerkannten Hilfsorganisation, die auch einen Sitz in Brakel hat (Deutsches Rotes Kreuz e. V., DLRG e. V., Freiwillige Feuerwehr), an seinem jetzigen Wohnort tätig und wird diese Tätigkeit demnächst in Brakel ausführen (Nachweis Verein): 20 Punkte
- in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik in Brakel (Nachweis Verein) aktiv in einer Funktion (z.B. Vorstand, Übungsleiter) tätig: 20 Punkte
- aktive Vereinsmitgliedschaft (Nachweis Verein): 15 Punkte

e. Freigabe von Wohnraum in Brakel

Der Bewerber wohnt seit mindestens 5 Jahren in Brakel (eigenständige Wohnung oder Haus) und gibt durch Umzug in das neue Eigenheim Wohnraum zur Miete oder zum Kauf frei: 10 Punkte

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing hat die Angelegenheit am 02.12.2021 vorberaten und bei 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich als Beschlussempfehlung für den Rat beschlossen, den Begriff der „Rückkehrer“ wie folgt mit in die Vergaberichtlinien aufzunehmen:

f. „Rückkehrer“

Der Bewerber hatte vom Zeitpunkt seiner Geburt an bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres ohne Unterbrechung seinen Wohnsitz in Brakel und kehrt nach Fortzug in das Stadtgebiet Brakel zurück: 10 Punkte

Die Eingabe eines Bürgers (Anlage 1) vom 06.12.2021 sollte zudem wie folgt Berücksichtigung finden:

b. Arbeitsplatz

Der Bewerber hat seit mindestens 5 Jahren seinen Wohnsitz in Brakel, übt seine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung jedoch außerhalb des Stadtgebietes aus, dies gilt gleichermaßen für Beamte: 10 Punkte

Die weiteren Einwände des Bürgers sollten unberücksichtigt bleiben, da die vorgeschlagene Punktedifferenzierung des Kriteriums „Ehrenamt“ aus Sicht der Verwaltung ausreichend ist. Des Weiteren ist aus den Grundstücksverkäufen der letzten Jahre eine Nachfrage an Baugrundstücken durch Rentner nicht bekannt.

Die Vergabe wird auf Grundlage dieser Richtlinien durchgeführt. Bei Bewerbungen mit festgestellter Punktgleichheit für das selbe Baugrundstück entscheidet das Los.

Bewerben sich zwei Parteien um ein Grundstück, um dort gemeinsam ein Doppelhaus zu errichten, wird bei der Vergabe der Bewerber mit der höchsten

Punktzahl berücksichtigt. Der potenzielle Doppelhauspartner muss jedoch die genannten Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Tritt nach der Zusage der Bewerber mit der höchsten Punktzahl von der Reservierung zurück, ist beim Doppelhauspartner neu zu entscheiden, ob er die Zusage auch allein bekommen könnte. Gegebenenfalls ist einem neuen Bewerber das Grundstück anzubieten.

Eine weitere Bürgereingabe (Anlage 2) vom 06.12.2021 sollte wie folgt berücksichtigt werden:

Ergänzende Vergabemöglichkeit

Bewerber, welche die zu beschließenden Vergabekriterien nicht erfüllen (0 Punkte), können bei vorliegender, rechtzeitiger Bewerbung ein Grundstück zugewiesen bekommen. Voraussetzung hierfür ist, dass jeder berücksichtigungsfähige Bewerber bereits ein Grundstück erhalten hat und Grundstücke frei bleiben. Liegen mehrere solcher Bewerbungen, die im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden können (0 Punkte) vor als Grundstücke vorhanden sind, entscheidet das Los.

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 3 Monate nach Grundstückszusage, sonst wird das betroffene Grundstück neu vergeben. Darüberhinausgehende Reservierungen sollen nur im Einzelfall durch die Verwaltung erlaubt werden. Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb der o. g. Frist nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben.

Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstückes geführt, ist an die Stadt Brakel eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des Grundstückskaufpreises zu zahlen. Dies ist in den Grundstückskaufvertrag aufzunehmen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Stadt Brakel nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse, die die geplante Bebauung nicht möglich machen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Baugrundstücke im Baugebiet Bohlenweg anhand der Vergabekriterien für städt. Baugrundstücke im Kernstadtbereich zu vermarkten.

Die Vergabekriterien werden wie folgt erweitert:

b. Arbeitsplatz

Die Stadt Brakel ist seit mindestens 2 Jahren Arbeitsort für eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (auch für Teilzeit; Nachweis vom Arbeitgeber erforderlich). Dies gilt gleichermaßen für **Beamte** und Selbstständige mit Geschäftssitz in Brakel: 20 Punkte

Der Bewerber hat seit mindestens 5 Jahren seinen Wohnsitz in Brakel, übt seine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung jedoch außerhalb des Stadtgebietes aus, dies gilt gleichermaßen für Beamte: 10 Punkte

f. „Rückkehrer“

Der Bewerber hatte vom Zeitpunkt seiner Geburt an bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres ohne Unterbrechung seinen Wohnsitz in Brakel und kehrt nach Fortzug in das Stadtgebiet Brakel zurück: 10 Punkte

Ergänzende Vergabemöglichkeit:

Bewerber, welche die zu beschließenden Vergabekriterien nicht erfüllen (0 Punkte), können bei vorliegender, rechtzeitiger Bewerbung ein Grundstück zugewiesen bekommen. Voraussetzung hierfür ist, dass jeder berücksichtigungsfähige Bewerber ein Grundstück erhalten hat und Grundstücke frei bleiben. Liegen mehrere solcher Bewerbung, die im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden können (0 Punkte) vor als Grundstücke vorhanden sind, entscheidet das Los.

Anlagen:

Zwei Einwände von Bürgern

Brakel, 06.12.2021/Abt .FB 3/Lücke-Richter
Der Bürgermeister

Hermann Temme