

GEMEINDE SÜDLOHN

Der Bürgermeister

Amt: FB 20 Az.:



Vorlagen-Nr.: 2021/084

03.05.2021

Sitzungsvorlage

für die Sitzung	am:	TOP:	Status:
Gemeinderat	19.05.2021	3	öffentlich

Festlegung der Vergabekriterien für den weiteren Bauabschnitt im Baugebiet Burloer Straße West (Panofen)

Die Vermarktung weiterer Grundstücke im Baugebiet Burloer Straße West soll in den kommenden Wochen beginnen. Insgesamt stehen 11 gemeindliche Baugrundstücke für eine Vergabe an private Interessenten zur Verfügung. Der Kaufpreis sowie die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge wurden durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.12.2020 auf 150,- €/m² festgesetzt.

Die Nachfrage nach freien gemeindlichen Grundstücken ist unverändert hoch, so dass nach derzeitigen Einschätzungen ein zügiger Abverkauf erwartet wird. Insgesamt stehen knapp 40 Interessenten auf der Bewerberliste.

In einer ersten Bewerberrunde sollten zunächst ausschließlich die Bewerber, die sämtliche Vergabekriterien erfüllen, angeschrieben werden. Die übrigen Bewerber werden über den Verlauf des Verfahrens entsprechend informiert. Angeboten werden hierbei auch evtl. Restgrundstücke aus dem vorherigen Abschnitt.

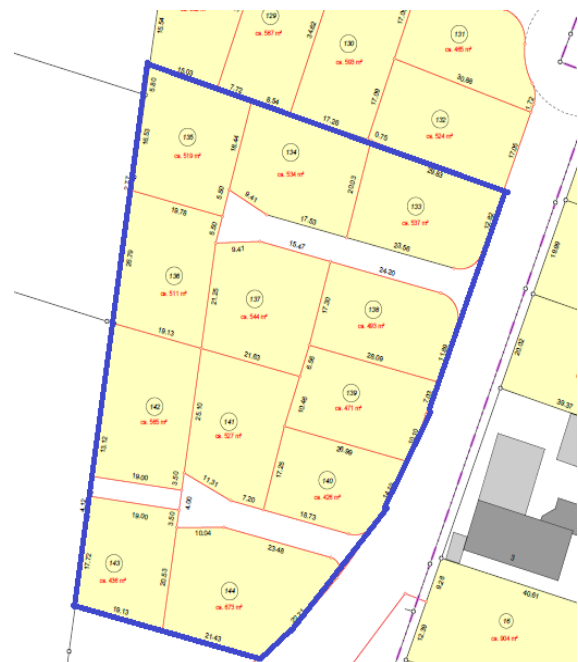
Bei der Vergabe der Grundstücke sollen die bereits geltenden und in der Praxis sich als gut erwiesenen Vergabekriterien zugrunde gelegt werden. Aufgrund der geringen Anzahl an freien Grundstücken und die Auswertung der bislang eingegangenen (unverbindlichen) Bewerbungen, sollten bei der Grundstücksvergabe folgende Punkte zusätzlich berücksichtigt werden.

Zu A.) Grundsätzliche Voraussetzungen für die Grundstückszuteilung

Eine Grundstücksvergabe soll nur an diejenigen erfolgen, die in den letzten fünf Jahren nicht über Wohneigentum oder Wohnbaugrundstücke verfügt haben. Es werden somit vorzugsweise nur einheimische Bewerber ohne Wohneigentum bei der Vergabe der gemeindlichen Grundstücke berücksichtigt.

Zu B.) Sonderregelungen für die Grundstückszuteilung

In der Vergangenheit wurden auch Bewerber berücksichtigt, die zwar bereits über Wohneigentum verfügten, jedoch aufgrund der familiären Situation neu bauen wollten. Diese Sonderregelung sollte im anstehenden Abschnitt nicht zum Tragen kommen. Lediglich besondere Ausnahmen sollten hier berücksichtigt werden. So liegt z.B. konkret ein Fall vor, in dem neuer Wohnraum für behinderte Familienmitglieder geschaffen werden muss. Diese Gruppe wird in der Reihenfolge der Vergabe an dritter Stelle berücksichtigt.



Von der Sonderregelung für einheimische Bewerber mit Eigentum sollte frühestens in der zweiten Vermarktungsrunde Gebrauch gemacht werden. Die übrigen Sonderregelungen sollten nach dem jetzigen Bewerberstand ausgeschlossen werden.

Zu C.) Zuschläge zum Kaufpreis in Höhe von xxxx €/m²

Sofern Bewerber entgegen ihrer vertraglichen zugesicherten und geregelten Eigennutzungspflicht das bebaute Grundstück nicht mindestens zehn Jahre selber nutzen, sondern ganz oder teilweise vermieten oder veräußern, wurde bisher ein Zuschlag in Höhe von 20 €/m² auf den Verkaufspreis erhoben. Unsere Erfahrung zeigt, dass Bewerber den Zuschlag für die Umsetzung von Teileigentumsverhältnissen (Vermietung oder Veräußerung) mit einkalkulieren und in Kauf nehmen.

So nutzen im Baugebiet Burloer Straße West zahlreiche Bewerber entgegen ihres Antrages die Immobilien nicht selbst, sondern haben diese vermietet. Der Nachzahlungsbetrag hatte somit nicht die gewünschte „abschreckende“ Wirkung. Es ist über die Erhöhung des Nachzahlungsbetrages zu beraten.

Zu D.) Verpflichtungen der Käufer

Neu geregelt werden soll, dass sich die Bewerber verpflichten, innerhalb von 3 Monaten nach der Grundstückszuteilung einen verbindlichen Beurkundungstermin beim Notar zu vereinbaren. Nach Ablauf der 3 Monate kann die Bewerbung abgelehnt, und das Grundstück für andere Interessenten erneut angeboten werden.

Heutzutage wird bereits zur Abklärung der Grundstücksfinanzierung eine verbindliche Zusicherung der Gemeinde über die Grundstückszuteilung benötigt. Aufgrund der hohen Nachfrage soll daher eine Regelung über einen verbindlichen Reservierungszeitraum aufgenommen werden.

In der Beschlussempfehlung sind die aktualisierten Vergabekriterien für das Baugebiet Burloer Straße West aufgeführt. Die Änderungen gegenüber den sonst geltenden Vergabekriterien sind durch Fettdruck gekennzeichnet.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke werden Einnahmen in Höhe von etwa 860 TEUR erzielt. Der Kaufpreis sowie die Erschließungsbeiträge sind beim Grundstücks- und Immobilienbetrieb, die Kanalanschlussbeiträge bei der Gemeinde zu vereinnahmen.

Beschlussempfehlung

Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt, dass abweichend von dem Erfordernis des Einzelfallbeschlusses nach B 1 der nachfolgenden Vergabekriterien, Bewerber mit der Notwendigkeit, behindertengerechten Wohnraum zu schaffen, den Bewerbern ohne Wohneigentum gleichgestellt und an dritter Stelle der Vergabereihenfolge berücksichtigt werden.

Des weiteren werden alle anderen Bewerber mit Wohneigentum nach der ersten Vermarktungsrunde, für die dann noch zur Verfügung stehenden Grundstücke angeschrieben. Sie werden vorab über den Verlauf des Verfahrens informiert.

Die Punkte B 2 und B 3 finden bei der Grundstücksvergabe für die Grundstücke Nr. 133 bis Nr. 144 keine Anwendung.

Vergabekriterien

Über die Grundstücksvergabe im Einzelnen, insbesondere über die Sonderregelungen nach B), entscheidet der Gemeinderat.

A. Grundsätzliche Voraussetzungen für die Grundstückszuteilung

1. Jeder Bewerber erhält nur 1 Grundstück (Doppelhausgrundstücke gelten als 1 Grundstück; Ehegatten gelten als 1 Bewerber).
2. Eine Grundstücksvergabe ist grundsätzlich nur zur Eigennutzung für die Dauer von 10 Jahren möglich.
3. Berücksichtigung finden ausschließlich Bewerber, die länger als 3 Jahre mit ihrem Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet sind, gebürtig aus der Gemeinde stammen (mindestens 1 Partner) oder ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben.
4. Der Familienstand (kinderreiche Familien vor ledige Antragsteller) und andere soziale Verhältnisse (z.B. angemessene Wohnung für Behinderte) findet bei der Vergabe Berücksichtigung. Dies gilt insbesondere, wenn es für ein Grundstück mehrere Interessenten gibt.
5. Gibt es mehrere ledige Antragsteller, die für sich allein ein Grundstück haben möchten, werden die in der Gemeinde wohnenden vorrangig vor den aus der Gemeinde stammenden und diese wiederum vorrangig vor den in der Gemeinde arbeitenden Antragstellern berücksichtigt. Darüber hinaus sind diejenigen, die zum ersten Mal eine Immobilie errichten möchten, vorrangig zu berücksichtigen.
6. **Die Grundstücksvergabe erfolgt nur an diejenigen, die in den letzten fünf Jahren nicht über Wohneigentum oder Wohnbaugrundstücke verfügt haben.**

B. Sonderregelungen für die Grundstückszuteilung

1. Einheimische Bewerber, die bereits über Wohneigentum (eigenes Wohnhaus, verwertbares Wohnbaugrundstück oder sonstiges Wohneigentum) verfügen, können im Einzelfall ein Grundstück erhalten, wenn das selbstgenutzte Wohneigentum veräußern. Wohneigentum, das nicht selbst genutzt wird oder das als Mietobjekt oder anderweitig gewerblich genutzt wird, muss nicht veräußert werden.
2. Auswärtige Bewerber können im Einzelfall ein Grundstück erhalten.
3. Bewerber, die das Grundstück für den Mietwohnungsbau erwerben möchten, können im Einzelfall ein Grundstück erhalten.

C. Zuschläge zum Kaufpreis in Höhe von **xxxx €/m²** werden fällig:

1. Bei Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung nach A 2.
Der Nachzahlungsbetrag ist entsprechend des Erfüllungsgrades in Monaten anteilig zu zahlen.
Bei teilweiser Eigennutzung ist der Betrag entsprechend des Teileigentumsverhältnisses, oder wenn ein solches nicht gebildet wird, entsprechend der Wohnflächen zu zahlen.

D. Verpflichtungen der Käufer:

1. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss erstellt werden. Die Gemeinde hat ein Rückkaufsrecht.
2. Kaufpreis, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge sowie die anteiligen Vermessungskosten sind grundsätzlich mit Vertragsabschluss zu zahlen.
3. **Nach der Grundstückszuteilung muss innerhalb von 3 Monaten ein verbindlicher Beurkundungstermin beim Notar vereinbart werden. Nach Ablauf der 3 Monate kann die Bewerbung abgelehnt, und das Grundstück für andere Interessenten erneut angeboten werden.**

E. Kategorien der Vergabekriterien:

Vergabekriterien erfüllt (Einheimische ohne Eigentum):	
1	= Junge Familien
2	= "junge Leute" ohne Kinder
3	= Personen, die behindertengerechten Wohnraum zur Eigennutzung benötigen (ggfls. vorhandenes Wohneigentum muss veräußert werden)
4	= Paare mit Kindern über 18 Jahren
5	= "Single" (hierbei spielt das Alter keine Rolle)
6	= Senioren (Paare)

Vergabekriterien nicht erfüllt (Ausnahmeregelungen):	
7	= Einheimische Paare mit Eigentum, Kinder unter 18 Jahre
8	= Einheimisches Paar mit Kindern, Eigentum eigentlich angemessen
9	= Einheimisches Paar mit Eigentum

Stöttke

Küpers