STADT HALLE WESTFALEN
DIE BÜRGERMEISTERIN

DS-Nr. 01070/2018

Vorlage

Fachbereich: Planen, Bauen, Umwelt, Wirtschaftsförderung
Bearbeiter/in: Heinz-Udo Lakemper Tel.: 0 52 01 -18 31 39
E-Mail: Heinz-Udo.Lakemper@hallewestfalen.de

Datum: 22.11.2018

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	12.12.2018	öffentlich
Rat	19.12.2018	öffentlich

Verkauf von städtischen Baugrundstücken

hier: Aufstellung von Vergabekriterien

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gartnischkamp“ werden in dem Neubaugebiet etwa 100 Bauplätze entstehen, die weitgehend für eine 1-2 geschossige Wohnbebauung vorgesehen sind. Von diesen Bauplätzen wird etwa die Hälfte von der Stadt Halle (Westf.) vermarktet werden können. Bereits Ende 2013 hat die Verwaltung daher damit begonnen, Interessenten für einen städtischen Bauplatz in eine Datei aufzunehmen.

Nach zunächst schon regem Interesse hat sich dieses ab 2015 noch einmal exorbitant gesteigert. Mittlerweile (Stand 28.11.2018) sind 423 Bewerber auf der Interessentenliste eingetragen. Dabei sind auch ca. 30 Bewerber für ein Mehrfamilienhaus und einige Bewerber dürften inzwischen anderweitig einen Bauplatz gefunden haben, gleichwohl sind sicher weit über 300 Bewerber für 50 städtische Bauplätze in der Liste registriert. Die Vermarktung der Bauplätze soll nach Rechtskraft von Bebauungsplan und Baulandumlegungsverfahren sowie Herstellung der Ver- und Entsorgung im Frühjahr 2019 beginnen.

Für die Erweiterung im Ortsteil Hörste am Fuchsweg/Igelweg, hier entstehen etwa 10 – 12 städtische Bauplätze, wurde eine separate Datei erstellt, in der aktuell rd. 40 Bewerber gelistet sind. Die Vermarktung wird allerdings frühestens 2020 beginnen können.

Aufgrund des regen Interesses an einem städtischen Bauplatz ist die Verwaltung zu der Auffassung gelangt, dass die Vergabe nach dem bisherigen Prozedere (Abarbeiten nach Eingang der Bewerbung) eher nicht dazu beitragen würde, die strategischen Ziele der Stadt Halle (Westf.) zu erreichen und für spätere Bewerber auf der Interessentenliste auch nicht unbedingt nachvollziehbar sein könnte.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke für 1- und 2-Familienhäuser **Vergabekriterien** aufzustellen. Damit würde die Chance, einen Bauplatz zu erhalten, für alle Interessenten erheblich angeglichen.

Bevor im Detail auf mögliche Vergabekriterien eingegangen wird, muss bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass es zu einer **Selbstbindung für die Stadt Halle (Westf.)** kommt, wenn sie (gleich welche) Kriterien für die Vergabe von städtischen Bauplätzen aufstellt. Das bedeutet, jeder städtische Bauplatz muss nach diesen Kriterien vergeben werden.

Katalog möglicher Kriterien:

1. Nicht anwendbare Kriterien:

   Jegliche diskriminierende Kriterien wie Herkunft, Familienstand, Geschlecht, Religion etc.

2. „Schwierige“ Kriterien:

   Wohnort und Arbeitsplatzort (sog. Einheimischenmodell). Diese wären auch nur unter Berücksichtigung eines Einkommensnachweises anwendbar. Die bis Mitte 2017 angewandten Modelle wurde von der EU als diskriminierend angesehen, weil Auswärtige dadurch weitgehend von einem Erwerb eines Bauplatzes ausgeschlossen wurden.
   Eine mittlerweile anerkannte Änderung des Modells führt dazu, dass Bewerber in Betracht kommen, deren Vermögen und Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreitet:

   Das vorhandene Vermögen eines Bewerbers, einschließlich Immobilieneigentum außerhalb der Stadt Halle (Westf.), ist anzurechnen. Das jährliche Einkommen eines Bewerbers darf zudem dass durchschnittliche Einkommen innerhalb der Gemeinde (Ermittlung aus den Daten des Bundes- bzw. Landesamtes für Statistik) nicht überschreiten, bei zwei Bewerbern (Paar) gilt der doppelte Betrag. Für jedes unterhaltspflichtige Kind ist der steuerrechtlich geltende Kinderfreibetrag (2017 = 7.000 €) hinzuzurechnen. Insgesamt darf bei der anschließenden Punkteverteilung dem Kriterium der „Ortsgebundenheit“ maximal 50 % Gewichtung beigemessen werden.

   Aus Sicht der Verwaltung sollte einerseits eine „Bevorteilung“ von Haller Bürgern nicht zwingend erfolgen, zumal andererseits viele Bewerber aus dem Umland (Bielefeld, Steinhagen) in Halle berufstätig sind. Außerdem bedingt eine Vergabe nach sozialen Gesichtspunkten (geringes Einkommen) auch die „Gefahr“, dass Grundstückskauf und Bebauung auf lange Sicht zu finanziellen Problemen bei den Eigentümern führen können. Eine Überprüfung entsprechender Daten würde nicht zuletzt zu einer komplexen und höchst zeitintensiven Bearbeitung der Bauplatzvergaben führen.

   Die finanzielle Situation der Bewerber sollte daher **kein Kriterium** sein.

3. Ohne Einschränkung anwendbare Kritreien:

   - Aktuelle Wohnsituation (Miete oder Eigentum)
   - Zeitdauer der Bewerbung
   - Anzahl unterhaltspflichtiger Kinder
   - Alter der Bewerber

   Darüber hinaus können auch Kriterien wie Schwerbehinderung, Pflege von Angehörigen oder die Ausübung von Ehrenämtern Berücksichtigung finden.

   Zu empfehlen sind aus Sicht der Verwaltung übersichtliche und nicht zu viele Kriterien. Sie sollten handhabbar, leicht überprüfbar und für die Bewerber nachvollziehbar sind.

   Aus Sicht der Verwaltung sollten im Sinne einer praktikablen Abwicklung der Wohnort und der Arbeitsplatz nicht berücksichtigt werden und insgesamt folgende **4 Kriterien** angewandt werden:

<u>Haupt-Kriterium:</u> **Beurteilung der Wohnsituation**

<u>Zusatz-Kriterien</u> **Dauer der Bewerbung**

Anzahl unterhaltspflichtiger Kinder

Alter der Bewerber

1. <u>Wohnsituation:</u>
Die Gewichtung sollte sehr deutlich bei der Beurteilung der Wohnsituation liegen. Soweit bereits Wohneigentum vorhanden ist, sollte dabei geringfügig unterschieden werden.

Vorschlag:	Wohnsituation Miete	= 20 Punkte
	Wohnsituation Eigentumswohnung	= 6 Punkte
	Wohnsituation 1-/2-Familienhaus/Doppelhaus-Hälfte	= 0 Punkte

2. <u>Dauer der Bewerbung:</u>
Einige Bewerber haben sich bereits vor 5 Jahren (!) eintragen lassen. Die Dauer der Bewerbung sollte gegenüber späteren einen gewissen Vorteil erhalten:

Vorschlag:	Bewerber bis 31.12.2014	= 10 Punkte
	Bewerber bis 31.12.2015	= 8 Punkte
	Bewerber bis 31.12.2016	= 6 Punkte
	Bewerber bis 31.12.2017	= 4 Punkte
	Bewerber bis 31.12.2018	= 2 Punkte
	Bewerber ab 01.01.2019	= 0 Punkte

3. <u>Anzahl unterhaltspflichtiger Kinder:</u>
Bewerber mit Kindern sollten einen Bonus bekommen, damit würden Familien gestärkt.
Dies könnte wie folgt ermöglicht werden:

Vorschlag:	4 und mehr Kinder	= 6 Punkte
	3 Kinder	= 5 Punkte
	2 Kinder	= 4 Punkte
	1 Kind	= 3 Punkte
	kein Kind	= 0 Punkte

4. <u>Alter der Bewerber:</u>
Hier sollten jüngere Bewerber einen Bonus bekommen, weil viele junge Menschen erst noch eine Familie gründen wollen. Dies wäre eine in die Zukunft gerichtete Bewertung. Dabei ist zu bedenken, dass es auch Bewerbungen von Einzelpersonen gibt:

Vorschlag:	2 Bewerber (Paar) bis 30 Jahre	= 8 Punkte
	1 Bewerber (Paar/Einzelperson) bis 30 Jahre	= 6 Punkte
	2 Bewerber (Paar) 30 - 40 Jahre	= 4 Punkte
	1 Bewerber (Paar/Einzelperson) 30 - 40 Jahre	= 2 Punkt
	Bewerber über 50 Jahre	= 0 Punkte

Die vorgeschlagenen Punktewerte gewichten die Wohnsituation „Miete“ erheblich gegenüber Bewerbern mit Eigentum, die Zusatz-Kriterien dienen der weiteren Differenzierung.

Eine Veränderung und andere Gewichtung ist bei jedem der vorgenannten Kriterien in jede Richtung denkbar!

Sobald sich die Stadt Halle (Westf.) für
<u>Kriterien und deren Gewichtung entschieden hat, hat dies Folgen für die Zukunft:</u>

1. **Es kommt es zu einer Selbstbindung für die Stadt. Das heißt, dass die Kriterien zukünftig grundsätzlich ohne Ausnahme bei der Vergabe von Baugrundstücken für 1-/2-Familienhäuser anzuwenden sind und ein Abweichen nur aus besonderen Gründen möglich ist.**

2. **Das Vergabeverfahren mit den Kriterien und ihrer Gewichtung muss für alle Interessenten transparent und nachvollziehbar dargestellt werden.**

Nach Festlegung der Kriterien und deren Gewichtung werden diese dann von der Verwaltung auf die vorliegende Interessentenliste angewandt. Dafür müsste die Interessentenliste zu einem bestimmten Stichtag (z. B. zum 31.12.2018 oder 31.03.2019) geschlossen werden.

Für die Umsetzung der Kriterien wird ein **Fragebogen** entwickelt, der an alle Interessenten verschickt wird. Der Fragebogen muss mit dem Hinweis versehen werden, dass Bewerber nur dann zum Vergabeverfahren zugelassen werden, wenn der Fragebogen **wahrheitsgemäß ausgefüllt und rechtsverbindlich unterschrieben** worden ist. Dabei wird auf die **Verhältnisse zum Zeitpunkt der Abgabe des Fragebogens** abgestellt. Die Angaben werden von der Verwaltung überprüft, sobald ein Kaufvertragsentwurf vorliegt, falsche Angaben führen zur Nichtberücksichtigung bzw. zum Verlust einer Bauplatzzusage.

Nach Auswertung aller rückläufigen Fragebogen nach einer angemessenen Frist (z. B. 2 Wochen), ergibt sich aus allen Bewerbern ein **Punkte-Ranking**. Nun könnte das Ranking nach und nach abgearbeitet und den Bewerbern ein Bauplatz reserviert werden, bis sie sich entschieden haben. Dies wäre allerdings sehr zeitaufwändig.

Bezogen auf die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke (z. B. 50) könnte auch den 50 Bewerbern mit der höchsten Punktzahl ein Bauplatz zugelost werden. Diese Verlosung könnte verwaltungsintern durchgeführt werden.

Vorgeschlagen wird aber, die 50 Bewerber mit der höchsten Punktzahl anzuschreiben mit der Bitte für die Vergabe persönlich, telefonisch oder per E-Mail einen Termin zu vereinbaren. Für die Termine würde ein **Zeitfenster ab einem bestimmten Datum** vorgegeben. Die Reihenfolge der Termine würde nach Eingang der Rückmeldung vergeben. Die Bewerber müssten zum Termin **persönlich vorsprechen**, eine Reservierung per Telefon oder E-Mail wäre auszuschließen.

Kommt es zum Kaufvertrag, müssen sich die Erwerber (wie bisher) verpflichten, den Bauplatz innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Weitere Bewerber würden erst dann angeschrieben, wenn nach der ersten Phase noch Bauplätze frei sind. Interessenten, die sich nach dem festgelegten Stichtag bewerben, werden vorläufig nicht berücksichtigt.

Die Kriterien würden keine Anwendung finden für Interessenten (aktuell ca. 30) für Mehrfamilienhaus-Bauplätze. Hier schlägt die Verwaltung vor, wie bisher vorzugehen und diese nach Zeit-Eingang der Bewerbung abzuarbeiten.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. **Für die Vergabe von städtischen Bauplätzen für 1- und 2-Familienhäuser werden Vergaberichtlinien aufgestellt. Ein Abweichen im Einzelfall bedarf der Entscheidung durch den Haupt- und Finanzausschuss.**

2. **Für folgende Vergabekriterien sind von der Verwaltung Punkte entsprechend dem Vorschlag in dieser Vorlage an die Bewerber zu vergeben :**

   - **Wohnsituation Miete/Eigentum**
   - **Dauer der Bewerbung**
   - **Anzahl unterhaltspflichtiger Kinder**
   - **Alter der Bewerber**

   Vergabekriterien und Punktesystem sind der Öffentlichkeit in geeigneter Form zugänglich zu machen.

3. **Zur Feststellung der unter Zif. 2 genannten Kriterien ist von der Verwaltung ein geeigneter Fragebogen zu entwickeln und zu versenden. Dabei sind die Bewerber insbesondere darauf hinzuweisen, das falsche Angaben zur Nichtberücksichtigung bei der Vergabe führen.**

4. **Nach Ablauf einer angemessenen Rückgabefrist sind die Fragebögen von der Verwaltung auszuwerten. Nach Abschluss der Auswertung werden die Bewerber mit der höchsten Punktzahl zu einem persönlichen Bauplatz-Reservierungsgespräch eingeladen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Termine nach Eingang der auf die Einladung folgenden Rückmeldungen zu vergeben.**