



Kriterien zur Vergabe von städtischen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen:

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-170 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss

25.08.2022 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Kriterien zur Vergabe von städtischen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern gemäß der Vorlage 2022/0250 werden beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Durch die Vorbereitung und Abwicklung des Grundstücksgeschäftes entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Die Vergabe von Wohnbauland durch die Gemeinden erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Bei der Vermarktung der städtischen Wohngebiete standen in der Vergangenheit regelmäßig ausreichend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, sodass diese bisher nach Reihenfolge der eingehenden Anfragen vergeben werden konnten (Windhund-Verfahren). Nach aktueller Lage des Wohnungs- und Immobilienmarktes ist davon auszugehen, dass bei der Ausweisung künftiger Wohnbaugrundstücke deutlich mehr Bewerbungen eingehen, als Grundstücke verfügbar sind. Zeitgleich sind die städtischen Zielsetzungen bei der Vergabe zu berücksichtigen. Das Windhund-Verfahren stellt daher kein geeignetes Mittel mehr da.

Durch die Aufstellung von transparenten Vergabekriterien legt die Stadt Beckum ihre ermessenslenkenden Vorschriften dar, die im Verhältnis zwischen Stadt und den Bewerbenden eine Außenwirkung entfalten. Damit kommt es zu einer Selbstbindung der Stadt mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen.

Weicht die Stadt Beckum von diesen ab, kann die hierdurch benachteiligte Person eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Artikel 3 Absatz 1 GG geltend machen.

Verfahren

1. Vor der Veröffentlichung wird ein Stichtag festgelegt, bis zu welchem die Bewerbungen einzureichen sind. Die Bewerbung erfolgt über einen Bewerbungsbogen.
2. Die Vergabekriterien werden zusammen mit der Ausschreibung der Grundstücke veröffentlicht. Eine Veröffentlichung findet mindestens auf der Homepage der Stadt Beckum, im Amtsblatt sowie über den örtlichen Presseverteiler statt. Darüber hinaus führt die Stadt Beckum eine Liste mit unverbindlichen Interessensbekundungen für geplante Baugebiete –auch dieser Personenkreis wird über die Ausschreibung und die Vergabekriterien informiert.

Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zulasten der Bewerbenden.

3. Nach Ablauf des Bewerbungstichtages werden alle Bewerbungen gesichtet, auf Vollständigkeit geprüft und ausgewertet. Ein Ranking der Bewerbungen wird erstellt.
4. Die Stadtverwaltung tritt nach Reihenfolge des erstellten Rankings mit den Bewerbenden in Kontakt. Eine Reservierung wird für 2 Monate ausgesprochen. Sollten keine weiteren Bewerbungen vorliegen, kann das Grundstück für weitere 2 Monate reserviert werden.
5. Kommt eine Beurkundung nicht zustande, wird das Grundstück neu vergeben. Hierbei gilt wieder die Reihenfolge des Rankings.
6. Gibt es mehr Grundstücke als Bewerbungen, kann die Stadt Beckum erneut frei über die Verwendung der verbleibenden Flächen entscheiden.

Zielsetzung

Die Stadt Beckum verfolgt mit der Ausweisung von Wohnbaugebieten mehrere Ziele, welche alle der Daseinsvorsorge dienen, zum Beispiel der Stärkung des sozialen Zusammenhalts der Bevölkerung, dem Entgegenwirken des demografischen Wandels, dem Vorbeugen sinkender Einwohnerzahlen, dem Ermöglichen von Eigentumsbildung und der Berücksichtigung der Bedürfnisse von Familien sowie von behinderten oder pflegebedürftigen Personen (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 bis 3 Baugesetzbuch).

Die Bauplatzvergabekriterien sollen diese Ziele aufgreifen und die Umsetzung unterstützen.

Zugangsvoraussetzungen

Die Zugangsvoraussetzungen sollen Fehlentwicklungen entgegenwirken. So soll verhindert werden, dass Grundstücke gekauft und aufgrund mangelnder finanzieller Mittel oder fehlendem Interesse nicht bebaut werden. Ebenso soll die Spekulation mit unbebauten Grundstücken so unterbunden werden. Die Zugangsvoraussetzungen sind Bestandteil der Vergabekriterien und werden ebenso veröffentlicht. Weiterhin wird ein Rückkaufrecht im Kaufvertrag verankert.

Wer sich bewirbt,

- muss das 18. Lebensjahr vollendet haben,
- darf kein baureifes Wohnbauland besitzen (Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, die nicht zu 100 Prozent der Erwerberin/dem Erwerber oder den Erwerbenden gehören. Auch Grundstücke, die einer Unternehmung gehören, an der die jeweilige Privatperson beteiligt ist, sind hiervon ausgeschlossen.),
- verpflichtet sich, den Bau des Wohnhauses innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages abzuschließen,
- plant, das Gebäude mindestens für 5 Jahre selbst zu bewohnen,
- darf das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nicht ohne triftige Gründe in unbebautem oder bebautem Zustand veräußern (Triftige Gründe sind beispielsweise Scheidungen, Unglücksfälle, Jobverluste, Wohnortwechsel oder Ähnliches. Die triftigen Gründe sind schriftlich vorzubringen, die Stadt Beckum entscheidet über die Ausnahme.).

Kriterien

Die nachstehenden Vergabekriterien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerberinnen und Bewerbern zu erleichtern und die Zielsetzungen der Stadt Beckum zu erreichen. Durch das Festsetzen von Kriterien wird Transparenz geschaffen.

Liegen mehrere Bewerbungen vor, entscheidet bei Punktegleichheit das Los. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Personen mit 0 Punkten haben auch dann keinen Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes, wenn es weniger Bewerbungen als zu vergebende Grundstücke gibt. Die Stadt Beckum hat in diesem Fall zu beschließen, ob eine Zuteilung an diese Personen erfolgen soll oder die Grundstücke erneut ausgeschrieben oder zurückgehalten werden.

Folgende Kriterien wurden ausgewählt:

- A) Soziale Kriterien
 - Familienstand
 - Kinder
 - Pflegebedürftigkeit oder Behinderung
- B) Ortsbezogene Kriterien
 - Wohnort
 - Arbeitsort
 - Ehrenamt
- C) Abzug von Punkten
 - Vorhandenes Wohneigentum

Begründung der Kriterien

Die ausgewählten Kriterien sind geeignet, die Zielsetzung der Stadt Beckum zu unterstützen.

Familien mit Kindern und/oder Kinderwunsch

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es für die Stadt besonders wichtig, junge Menschen an den Standort zu binden oder durch Zuzug für die Stadt zu gewinnen. Die gesamte Gesellschaftsstruktur inklusive aller öffentlichen Einrichtungen, der Vereine, der Kultur sowie die Wirtschaft sind von einer ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur abhängig. Eine Überalterung der Gesellschaft führt zu Wohlstandseinbußen und beeinträchtigt auch gesellschaftliche Strukturen wie das Vereinsleben, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie letztendlich auch durch einen Fachkräftemangel die ansässigen Unternehmen. Eine ausgewogene Altersstruktur zu schaffen und zu erhalten ist damit Kernthema der heutigen Daseinsvorsorge.

Die Wohnbedarfsanalyse aus Oktober 2017 zeigte bereits auf, dass ausschließlich auf hohe Einkommen abzielende Wohnungsmarktaktivitäten bestimmte Personengruppen „durch's Raster fallen“ lassen. Als Konsequenz steht oftmals für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen kein adäquater Wohnraum zur Verfügung. Eine Steuerung durch die Stadt Beckum wurde empfohlen. Eine dieser Gruppen stellen Familien mit Kindern da. Kinderreiche Familien finden im Wohnungsmarkt nur wenig Würdigung. Trotz der vermehrten Aktivitäten im Geschosswohnungsbau ist der Wohnungsmarkt für Familien stark eingeschränkt. Häufig werden kleine bis mittlere Wohneinheiten geschaffen, die nicht auf kinderreiche Familien zugeschnitten sind. Kleinere und mittlere Wohneinheiten sind für die jeweiligen Investorinnen und Investoren gut vermarktbare und oft pflegeleicht. Für Investorinnen und Investoren steht dabei die Gewinnmaximierung im Vordergrund.

Familien mit Kindern oder mit Kinderwunsch können jedoch dazu beitragen, diesen Effekten und Entwicklungen entgegen zu wirken.

Haushaltsangehörige mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung

Eine stabile und ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein starker sozialer Zusammenhalt sind für den Standort Beckum von großer Bedeutung. Dieser Zusammenhalt lässt sich unter anderem durch Inklusion und Teilhabe stärken, beispielsweise indem eine häusliche Pflege ermöglicht wird oder ausreichend Platz für Hilfsmittel verfügbar ist. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird ebenfalls gestärkt.

Durch eine Behinderung oder einen bestehenden Pflegegrad wird meist ein erhöhter Wohnflächenbedarf ausgelöst, beispielsweise durch Pflegebetten, Rollstühle oder Therapiegegenstände. Ferner werden oft weitere Kriterien wie die Barrierefreiheit (nicht barrierearm) in den Mittelpunkt der Wohnraumsuche gestellt. Diese Anforderungen können oftmals im Mietraum nicht erfüllt werden. Oftmals ist eine maßgeschneiderte Lösung notwendig. Auch für diese Zielgruppe findet sich aufgrund des Platzbedarfes im Wohnungsmarkt nur ein geringes Angebot.

Ortsbezug

Durch eine starke Verbundenheit zum Standort werden soziale Komponenten des gesellschaftlichen Lebens gestützt und oftmals ergeben sich positive Effekte für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Des Weiteren wird einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt.

Wer seinen Wohnsitz oder seinen Arbeitsort in Beckum hat, stärkt durch die alltäglichen Besorgungen die Kaufkraft und die Wirtschaft der Stadt. Die sozialen Strukturen wie das Vereinsleben oder das Brauchtum werden maßgeblich von den ortsansässigen Personen gestaltet und von diesen aufrecht erhalten. Durch die Teilnahme an dem gesellschaftlichen Leben wird ein Ortsbezug aufgebaut, welcher Wegzüge verhindert und somit den sinkenden Einwohnerzahlen entgegenwirkt.

Auch Bürgerinnen und Bürger, die bereits in Beckum gelebt haben, trugen bereits zu einer ausgewogenen Gesellschaftsstruktur bei und können auf bestehende gesellschaftliche Gefüge (Familien/Freundeskreise) zurückgreifen, was wiederum der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie der Integration in die Stadtgesellschaft zu Gute kommt.

Ehrenamt

Das Kriterium wird herangezogen in der Erwartung, dass sich die Personen, die sich bereits ehrenamtlich engagieren, dies auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiterhin tun. Die örtliche Gemeinschaft wird geprägt von Menschen, die sich in zahlreichen Bereichen ehrenamtlich engagieren. Ohne Ehrenamt würde das gesellschaftliche Leben in vielen Bereichen zum Erliegen kommen und eine Versorgungslücke entstehen. Insbesondere Initiativen und Vereine in sozialen, pädagogischen, politischen und kulturellen Lebensbereichen profitieren von bürgerschaftlichem Engagement. Es stärkt soziale Strukturen und den Zusammenhalt der Gesellschaft. Daher ist es wichtig, Personen aus dem Ehrenamt in Beckum halten zu können oder für Beckum gewinnen zu können.

Vorhandenes Wohneigentum

Möglichst vielen Personen soll die Bildung von Wohneigentum ermöglicht werden. Insofern müssen Personengruppen mit vorhandenem Wohneigentum gegenüber Personengruppen ohne vorhandenem Wohneigentum zurückstehen.

Punktevergabe

Bei der Punktevergabe wird berücksichtigt, wie stark die einzelnen Kriterien zur Zielerreichung beitragen. Die Definitionen zur Erfüllung der Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Familienstand

Es soll sich hier nicht alleine auf den rechtlich geschützten Begriff der „Ehe“ aus Artikel 6 GG bezogen werden. In den heutigen Gesellschaftsstrukturen wäre dieser Begriff nicht weitgreifend genug. Unterstützt werden sollen daher Ehepaare, verpartnerte Paare, alleinerziehende Personen oder eheähnliche Gemeinschaften. Hier wird daher eine auf Dauer angelegte, auf freiem Entschluss beruhende, gleichberechtigte Lebensgemeinschaft gefördert. Der Wille zur Familienbildung wird dieser Personengruppe unterstellt. Bei der eheähnlichen Lebensgemeinschaft sollte ein gemeinsamer Hauptwohnsitz bestehen und der Grundstückskauf soll gemeinsam erfolgen. Liegt eine Abweichung hievon vor, ist eine Begründung beizufügen.

Dieser Wille zur Familienbildung ist Grundstein für den Erhalt einer stabilen Bevölkerungsstruktur und damit Kern unseres gesellschaftlichen Lebens. Für dieses Kriterium können 10 Punkte vergeben werden.

Kinder

Jedes Kind trägt zur Verjüngung der Stadtgesellschaft und zum Erhalt einer stabilen und ausgewogenen Bevölkerungsstruktur bei. Anerkannt werden auch Schwangerschaften ab der 12. Woche mit Vorlage eines ärztlichen Nachweises sowie die dauerhaft im Haushalt lebenden Pflegekinder.

Bei der Punktevergabe wird eine Staffelung eingeführt, welche berücksichtigen soll, wie lange das jeweilige Kind voraussichtlich noch im gemeinsamen Haushalt leben wird und damit ebenfalls an den Wohnort gebunden ist. Es wird unterstellt, dass mit Vollendung des 18. Lebensjahres keine Bindung an den Haushalt der Eltern mehr besteht, da diese Person nun volljährig ist und gänzlich frei entschieden kann, ohne auf die Eltern angewiesen zu sein. Je Kind sind so 2 bis 6 Punkte zu vergeben.

Es gibt keine Maximalpunktzahl, weil diese den Sinn des Kriteriums untergraben würde.

Pflegebedürftigkeit oder Behinderung

Berücksichtigung finden Behinderung oder Pflegegrad einer der Erwerbenden oder eines zum Haushalt zugehörigen Familienmitglieds. Ein Nachweis erfolgt durch Bescheinigung der Pflegeversicherung oder durch Vorlage einer Kopie des Schwerbehindertenausweises. Es erfolgt eine Stärkung des familiären Zusammenhaltes sowie Stärkung der Diversität in den Gesellschaftsstrukturen.

Zur Punktevergabe wird eine Staffelung eingeführt, die die Schwere der Beeinträchtigung berücksichtigen soll. Die Staffelung soll zum einen den voraussichtlichen Flächenmehrbedarf berücksichtigen, wie auch das mutmaßlich zur Verfügung stehende Einkommen der Familien (erhöhter Pflegeaufwand zeitlich/finanziell).

Um die Gewichtung aller Kriterien abzuwägen, werden für dieses Kriterium je Bewerbung nur 1-mal Punkte vergeben. Es sind 5 beziehungsweise 10 Punkte zu vergeben.

Wohnort

Es wird angenommen, dass gefestigte soziale Strukturen bereits ab 2 Jahren Aufenthalt am Hauptwohnsitz bestehen. Ferner sollen solche Personen unterstützt werden, die zum Beispiel für ein Studium wegziehen mussten und bereits vorher in Beckum gelebt haben, nun aber zurück zur Familie und zum Freundeskreis ziehen wollen. Daher werden Personen besonders berücksichtigt, wenn Sie mindestens seit 2 Jahren ununterbrochen in Beckum ihren Hauptwohnsitz gemeldet haben oder hatten. Der maßgebliche Meldezeitraum ist in der Bewerbung anzugeben und wird über das Melderegister überprüft.

Um die Gewichtung aller Kriterien abzuwägen, werden für dieses Kriterium je Bewerbung nur 1-mal 5 Punkte vergeben.

Arbeitsort

Personen, die bereits aufgrund ihrer Arbeitsgeberin/ihrer Arbeitgebers einen Bezug zu Beckum haben, sollen die gleiche Berücksichtigung finden. Wie erläutert tragen diese Personen zur Kaufkraft bei und nutzen Dinge des täglichen Lebens ähnlich wie ortsansässige Personen. Hier sollen insbesondere Personen berücksichtigt werden, welche mindestens 51 Prozent ihres jeweiligen Beschäftigungsumfanges bei einer ortsansässigen Unternehmung leisten. Hierunter werden auch selbstständig tätige Personen erfasst, die ihr Gewerbe in Beckum gemeldet haben.

Bei Unternehmen, die ihren Hauptsitz nicht in Beckum haben, können die Punkte dennoch vergeben werden, wenn nachgewiesen wird, dass der regelmäßige Arbeitsort Beckum ist. Der Nachweis erfolgt über den Arbeitsvertrag, den Bescheid zur Gewerbeanmeldung oder eine Bestätigung des Arbeitgebers.

Um die Gewichtung aller Kriterien abzuwägen, werden für dieses Kriterium je Bewerbung nur 1-mal 5 Punkte vergeben.

Ehrenamt

Personen, welche sich in einer arbeitsintensiven Funktion, beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial oder karitativen Organisation, wie zum Beispiel im Deutschen Roten Kreuz oder der Freiwilligen Feuerwehr, in den vergangenen 5 Jahren engagiert haben, sollen besonders berücksichtigt werden.

Gemeint sind beispielsweise Tätigkeiten in der Jugendhilfe, der Flüchtlingshilfe, im Hospiz, im Technischen Hilfswerk oder dem Deutschen Roten Kreuz als Übungsleiterin/ Übungsleiter oder Vorstand und weitere vergleichbare Tätigkeiten, die dem Allgemeinwohl dienen. Der Nachweis ist über eine Bescheinigung der Organisation einzureichen. Für jedes volle ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit wird jeweils 1 Punkt vergeben. Es sind maximal 6 Punkte zu erreichen. Das Engagement von allen Bewerbenden wird hierbei kumuliert berücksichtigt (Beispiel: 4+2 Jahre = 7 Jahre = 6 Punkte).

Auch hier erfolgt die Deckelung der Punktzahl, um in der Gesamtbetrachtung eine ausgewogene Gewichtung zu gewährleisten.

Abzug von Punkten bei vorhandenem Wohneigentum

Ziel ist es, möglichst vielen Personen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Insofern müssen Personengruppen mit bestehendem Wohneigentum gegenüber Personengruppen ohne vorhandenes Wohneigentum zurückstehen.

Hiervon sollen folgende Ausnahmen gelten:

- Das Eigentum an einer Eigentumswohnung.
- Das Eigentum oder Miteigentum an einer Immobilie, die nicht selbst bewohnt werden kann beziehungsweise nicht selbst bewohnt wird (beispielsweise durch Erbengemeinschaft, Wohnrecht, Platzbedarf).
- Das Eigentum wird für die Finanzierung des Neubauprojektes eingesetzt.

Bei der Bewerbung sind hierzu Angaben zu machen. Ein Abgleich mit den zur Verfügung stehenden Eigentümerdaten erfolgt. Ein Abzug von 10 Punkten erfolgt, wenn bereits Wohneigentum besteht, welches nicht unter die Aufnahmen fällt. Die Gewichtung soll die Bedeutung der städtischen Zielsetzung hervorheben.

Übersicht zur Punktevergabe:

A	Soziale Kriterien	Punktzahl
1.	Familienstand (1-mal zu berücksichtigen) Ehepaare, verpartnerte Paare, alleinerziehende Personen oder eheähnliche Gemeinschaften.	10
2.	Kinder von 0 bis 18 Jahren (je Kind zu berücksichtigen) Je Kind im Alter bis 12 Jahren Je Kind im Alter ab 13 Jahren, bis 18 Jahre	6 2
3.	Pflegestufen oder Behinderungen (1-mal zu berücksichtigen) Grad der Behinderung mindestens 50 Prozent oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 Grad der Behinderung mindestens 80 Prozent oder Pflegegrad 4 oder 5	5 10
B	Ortsbezogene Kriterien	Punktzahl
1.	Wohnort (1-mal zu berücksichtigen)	5
2.	Arbeitsort (1-mal zu berücksichtigen)	5
3.	Ehrenamt (kumuliert maximal 5 Punkte)	1 bis 5
C	Abzug von Punkten	Punktzahl
	Vorhandenes Wohneigentum	-10

Ausnahmen

Die Vergabekriterien gelten nicht für Grundstücke, die für die Erreichung anderer Stadtentwicklungsziele getauscht werden sollen. Städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, sind ebenfalls ausgenommen. .

Anlage(n):

ohne