

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiltigt:

30 Rechtsamt

Betreff:

Vergabekriterien für die Vergabe von Baugrundstücken nach dem Programm "Ein Platz für Familien"

Beratungsfolge:

28.10.2021 Haupt- und Finanzausschuss

18.11.2021 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Der anliegende Punktekatalog soll Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen des Programms „Ein Platz für Familien“ sein.
2. Ab einer Größe von mindestens acht Baugrundstücken im Baugebiet können 25 % der Grundstücke gegen Höchstgebot vermarktet werden.
3. Der Politik ist künftig vor Vermarktung von städtischen Bauflächen nach dem Programm „Ein Platz für Familien“ das Baugebiet, die finanziellen Rahmendaten und Auswirkungen und das Exposé vorzustellen, damit die Politik über die Vermarktungsmodalitäten des gesamten Baugebietes entscheiden kann. Dafür entfällt die Notwendigkeit, jeden einzelnen Käufer nochmals politisch bestätigen zu lassen.

Kurzfassung

Als Entscheidungsgrundlage, an wen Baugrundstücken nach dem Programm „Ein Platz für Familien“ verkauft werden, wird ein neuer Kriterienkatalog eingeführt, der für Stadt und HEG identisch ist. Dieser findet grundsätzlich Anwendung, um eine Rangfolge für die Vergabe von Baugrundstücken festzulegen. Damit auch den Bewerbern, die bei Anwendung der Kriterien niemals die Möglichkeit bekommen, ein Grundstück zu kaufen, eine Chance eröffnet wird, werden ab einer Baugebietsgröße von acht Baugrundstücken 25 % der Baugrundstücke gegen Höchstgebot ohne Anwendung der Kriterien angeboten. Die HEG lässt über dieses neue Verfahren am 16.11.2021 im WBH Wirtschaftsrat unter Vorbehalt der Ratsentscheidung entscheiden. Ausnahmen von diesem Verfahren z. B. bei Mehrfamilienhäusern in einem Baugebiet sind immer denkbar und unproblematisch, da die Stadt grundsätzlich frei in der Vermarktung von Grundstücken ist.

Das städtische Verfahren der politischen Beteiligung wird umstrukturiert, um den Zeitraum zwischen Auswahl der Bewerber und Verkauf zu verkürzen. Dazu entscheidet die Politik hinsichtlich der Grundstücke, die ins Programm „Ein Platz für Familien“ passen, bereits vor Beginn der Vermarktung, zu welchem Preis und unter welchen Bedingungen die Ausschreibung der Grundstücke erfolgen soll. Dafür entfällt die Notwendigkeit, jeden einzelnen Käufer nochmals politisch bestätigen zu lassen.

Begründung

Zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Familien hat die Stadt das Programm „Ein Platz für Familien“ – vorher: „100 Einfamilienhausgrundstücke“ - aufgelegt, durch das zum Festpreis Baugrundstücke nach bestimmten Kriterien an bauwillige Familien veräußert werden sollen. Dies gilt sowohl für städtische Grundstücke als auch für Grundstücke der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft HEG.

Mit Beschluss des Rates vom 28.09.2006 (Vorlage 0659/2006) bzw. 16.12.2010 (Vorlage 0980/2010) wurde festgelegt, dass der Verkauf bevorzugt an Familien mit Kindern erfolgen soll.

Der WBH Verwaltungsrat hat am 18.06.2020 (Vorlage 0386/2020) eine Erweiterung der Kriterien für die Grundstücke der HEG mit einem Punktesystem beschlossen. Als Kriterien wurden Kinder, Schwerbehinderungen bzw. Pflegebedürftigkeit, Lebensschwerpunkt und bisherige Wohnverhältnisse angesetzt. Auf dieser Basis und angepasst an die Erfahrungen, die die HEG seitdem mit dem Punktesystem gemacht hat, wurde ein zwischen Stadt und HEG abgestimmter Punktekatalog weiterentwickelt, der künftig für alle Grundstücke gelten soll, die im Rahmen des Programms verkauft werden. Der Kriterienkatalog ist als Anlage beigefügt.

Folgende Grundüberlegungen stehen hinter den Kriterien:

1. Grundsätzlich sollen auch weiterhin Familien mit Kindern einen hohen Punkteanteil bekommen, wobei minderjährige Kinder etwas stärker Berücksichtigung finden als Kinder in der Ausbildung oder im Studium, weil minderjährige in der Regel noch länger im Haushalt leben.
2. Schwerbehinderte oder Pflegebedürfte ab einem signifikanten Schweregrad erhalten Zusatzpunkte, weil in der Regel erhöhter Platzbedarf besteht oder Heimunterbringungen vermieden werden können.
3. Das Kriterium Lebensschwerpunkt wurde abgelöst durch das Kriterium „Unterstützung der Mobilitätswende“. Zusatzpunkte erhalten Bewerber, die in Hagen arbeiten aber bisher außerhalb von Hagen wohnen
4. Eine hohe Punktzahl erhalten Bewerber, die bisher noch kein Hauseigentum in Hagen haben. Dieses Kriterium deckt den sozialen Aspekt ab.

Damit nicht ein Teil der Bevölkerung durch Anwendung des Kriterienkataloges von vornherein immer chancenlos ist, ein Grundstück zu erwerben, können 25 % der Baugrundstücke gegen Höchstgebot vermarktet werden, ohne dass die Kriterien zur Anwendung kommen. Das gilt erst, wenn das Baugebiet mindestens acht Baugrundstücke hat, d.h. bei acht bis elf Grundstücke sind das zwei Baugrundstücke, bei 12-15 wären es drei usw.. Damit ist auch eine optimale Vermischung der Bevölkerungsschichten innerhalb des Baugebietes gewährleistet.

Die Anwendung des Punktekatalogs wird dazu führen, dass die Zeit für das Auswahlverfahren beim Verkauf von städtischen Grundstücken erheblich länger ist als bisher. Nach Festlegung der Rangfolge über das Punktesystem und einer möglicherweise erforderlichen Auslosung bei Punktegleichheit muss bisher zusätzlich jeder einzelne BewerberIn der Politik zu Entscheidung vorgelegt werden. Das hat zur Folge, dass entweder die KäuferInnen lange warten müssen, bis ein Vertrag abgeschlossen werden kann oder, dass InteressentInnen, die der Politik vorgestellt werden, wieder abspringen, weil sich die persönlichen Gegebenheiten geändert haben.

Um das Verfahren nach Erstellung der Rangfolge zu verkürzen, wird vorgeschlagen, vor Vermarktung von Baugebieten, die nach dem Programm „Ein Platz für Familien“ vermarktet werden sollen, einen politischen Grundsatzbeschluss für das jeweilige Baugebiet herbeizuführen. In der jeweiligen Vorlage wird das Baugebiet, die finanziellen Rahmendaten und Auswirkungen sowie das Exposé, mit dem vermarktet werden soll, vorgestellt. Die Politik trifft dann die Grundsatzentscheidung für das gesamte Baugebiet und die Verwaltung führt das Bewerberverfahren entsprechend dem Beschluss durch. Die Vorstellung der Käufer für die einzelnen Grundstücke in der Politik wäre dann entbehrlich. Die Zuständigkeitsordnung müsste nicht geändert werden, weil im Grundsatzbeschluss auch über die Verkaufssumme entschieden wird und damit § 2 Abs. 4 Nr. 1g weiterhin gewahrt bleibt.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind betroffen

Kurzerläuterung:

Schwerbehinderte bzw. Pflegebedürftige erhalten zusätzliche Punkte im Auswahlverfahren

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

1. Rechtscharakter

Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe

gez.

i.V. Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

gez.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter

gez.

Sebastian Arlt
Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
