

Federführung: 32 - Bürgerservice, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing	Datum: 13.03.2017
Produkt: 32.02 Grundstücksmanagement	

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld		Entscheidung

Vergabekriterien für die Baugebiete Erlenweg und Sommerkamp

Beschlussvorschlag:

Für

- 12 von insgesamt 22 Baugrundstücken (60 %) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ und
- 17 von insgesamt 29 Baugrundstücken (60 %) im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“

wird folgende Regelung getroffen, die jeweils für sich für die Gebiete zur Anwendung kommt:

Die gem. Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsgebiet Wohnquartier östlich Erlenweg sowie dem abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zum Wohngebiet Sommerkamp zwischen der Stadt Coesfeld und der Fa. Ecoplan GmbH & Co KG (Fa. Ecoplan) zu benennenden Interessenten werden nach folgenden Kriterien ermittelt:

Bewerber müssen für volle Punktzahl folgende zwei Kriterien erfüllen:

1. „Orts-Kriterium Coesfeld und/ oder Lette“

Die Bewerber müssen in Coesfeld/ Lette mit einer Hauptwohnung gemeldet sein
oder

In Coesfeld/ Lette einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen
oder in Coesfeld/ Lette in verbeamteter Funktion tätig sein
oder in Coesfeld/ Lette einem freien Beruf nachgehen
oder in Coesfeld/ Lette ein Unternehmen betreiben.

2. „Familienkriterium Kind/ Kinder“

Die Bewerber müssen ein oder mehrere Kinder in ihrem Haushalt erziehen, maßgeblich ist der Eintrag auf der Steuerkarte (Stichtag: Lebendgeburt bis 12.05.2017).

Je Kriterium erhalten die Bewerber einen Punkt. Entfallen mehrere Bewerbungen auf ein Grundstück, wird zunächst zwischen den Bewerbern mit zwei Punkten gelost. Erst wenn deren Rangfolge ausgelost ist, kommen diejenigen Bewerber mit einem Punkt zum Zuge. Die Vergabe der Grundstücke nach diesem Verfahren wird vom Rechnungsprüfungsamt begleitet und protokolliert.

Darüber hinaus müssen die Bewerber eine Verpflichtung zur Selbstnutzung unterschreiben. Wird diese Verpflichtung nicht unterschrieben, scheidet die Bewerbung aus dem städtischen Auswahlverfahren aus.

Die jeweils von der Stadt ausgewählten Bewerber werden sodann wie vertraglich vorgesehen, dem Investor in Listen zur Veräußerung übermittelt. Die Veräußerung erfolgt dann nach dem in den Verträgen beschriebenen Verfahren.

Sachverhalt:

Nach Vorgabe der genannten städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt Coesfeld und der Fa. Ecoplan ist jeweils für 60 % der durch den Erschließungsträger vermarktbar Grundstücke ein gesondertes Verfahren anzuwenden.

Die Kriterien entsprechen dem bisher von den politischen Gremien beschlossenen Kriterien und berücksichtigen die beiden Belange:

- Prioritäre Vergabe an einen Personenkreis, der durch Wohnort oder Beruf bereits eine Bindung zu Coesfeld und Lette hat.
- Prioritäre Vergabe an Familien.

Zur Sicherung der gewünschten Belange wird zudem von den Bewerbern eine Selbstverpflichtung zur Selbstnutzung verlangt. Nur wer durch eine Selbstverpflichtung glaubhaft macht, dass das zu errichtende Wohneigentum selbst bewohnt wird, wird in diesem Verfahren berücksichtigt.

Übrige Interessenten werden auf den freien Grundstücksmarkt verwiesen. In den Gebieten „Östlich Erlenweg“ und „Sommerkamp“ stehen von vorneherein 10 bzw. 12 Grundstücke für eine vollständige freie Vermarktung zur Verfügung.

Um eine größtmögliche Transparenz zu erreichen, soll das bei der Vergabe der Baugrundstücke in den beiden Wohngebieten vorgesehen Punkteverfahren mit einem durch die Stadt ausgegebenen Bewerbungsbogen (vgl. Anlage) unter Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes als neutraler protokollierender Stelle angewandt werden. Fallen mehrere Bewerbungen auf gleiche Grundstücke, werden Bewerbungen mit 2 Punkten bevorzugt. Hiernach werden Bewerbungen mit einem Punkt gegenüber solchen ohne Punkt bevorzugt. Bei mehreren Bewerbungen gleicher Punktzahl und Priorität entscheidet das Los.

Die Datensätze der bei der Stadt gemeldeten und zum Zuge kommenden Interessenten werden mit den Datensätzen der Fa. Ecoplan abgeglichen und diese erweiterte Adressdatei wird bei den Anschreiben mit dem Bewerbungsbogen verwandt. Aktuell haben sich bei der Stadt

Coesfeld rund 300 Interessenten für die beiden Gebiete eintragen lassen. Aufgrund von Mehrfach-Nennungen und unterschiedlichem Grad von Verbindlichkeit kann die Nachfrage nicht abschließend prognostiziert werden. In der Tendenz ist jedoch von einem großen Interesse auszugehen.

Die Kaufpreise für die jeweils 60 % Grundstücke, die unter das städtische Auswahlverfahren fallen, sind im Mittelwert mit 187,50 EUR (östlich Erlenweg) bzw. 230 EUR (Sommerkamp) festgelegt.

Nach Benennung der aus dem Auswahlverfahren hervorgegangenen Interessenten an die Fa. Ecoplan unterbreitet diese den Interessenten ein verbindliches Angebot zu den festgelegten Konditionen. Nach Übersendung des schriftlichen Angebotes hat der von der Stadt benannte Interessent zwei Monate Zeit, das Angebot anzunehmen und einen Kaufvertrag abzuschließen. Nimmt der Interessent das Angebot innerhalb dieser Frist nicht an, kann Fa. Ecoplan über das Grundstück frei verfügen.

Jeder Bewerber hat die Möglichkeit, bis zu fünf Wunschgrundstücke anzugeben. Für jedes Grundstück wird eine Rangfolge entsprechend der erhaltenen Punkte erstellt. Unter Bewerbern mit gleicher Punktzahl und gleicher Priorität wird gelost.

Im beigefügten Plan „Erlenweg“ sind die betreffenden unter das städtische Verfahren fallende Grundstücke bereits mit Kaufpreis bezeichnet. Der beigefügte Plan zum „Sommerkamp“ gibt einen Überblick über alle Grundstücke; die Auswahl der 60 % Grundstücke ist noch zu treffen.

Ferner ist exemplarisch für den Bereich „Erlenweg“ ein Bewerbungsbogen beigefügt. Ein entsprechender Bogen wird für den „Sommerkamp“ verwendet.

Anlagen:

Vermarktungsplan Erlenweg

Lageplan Sommerkamp

Entwurf Bewerbungsbogen Erlenweg