

Federführung:
32-Grundstücksmanagement
Produkt:
32.02 Grundstücksmanagement

Datum:
06.06.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	21.06.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	22.06.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.06.2017	Entscheidung

Weiteres Verfahren zur Vergabe der Baugrundstücke für das Baugebiet Meddingheide in Coesfeld-Lette

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Vergabekriterien ab sofort aufzuheben und die noch verbleibenden Grundstücke frei von den Kriterien zu veräußern. Die Verpflichtung zur Nutzung für eigene Wohnzwecke bleibt bestehen.

Sachverhalt:

Der Bezirksausschuss hat in seiner Sitzung am 01. Dezember 2016 beschlossen, in einer nachfolgenden Sitzung über den Sachstand nach Ende des 2. Bewerbungslaufs zu beraten und dann ggf. über den Fortbestand der Kriterien nachzudenken.

In der Sitzung am 17.03.2016, Vorlage 030/2016, beschloss der Rat der Stadt Coesfeld die Kriterien für die 53 städtisch zu vergebenen Grundstücke für das neue Wohngebiet „Meddingheide“ in Lette. Die heutige DZ Immobilien + Treuhand GmbH, ehemals WGZ Immobilien + Treuhand GmbH, verpflichtete sich für einen Zeitraum von zwei Jahren ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 90 % der Grundstücke ausschließlich an Interessenten die von der Stadt vorgegeben wurden, zu veräußern.

Darüber hinaus hat sich die DZ verpflichtet, diese 90% der Grundstücke für weitere vier Jahre an die von der Stadt Coesfeld zu benennenden Käufer zu veräußern, sollte innerhalb der zwei Jahre keine vollständige Veräußerung erfolgt sein.

Die Grundstücke sind im 2. Bewerbungslauf, wie auch im 1. Lauf, unter den Sozialkriterien vergeben worden. Die Vergabe im Rahmen des 3. Bewerbungslaufes erfolgt derzeit nach Abschluss der Bewerbungsfrist (31.5.2017).

Je Kriterium erhielten die Bewerber einen Punkt, konnten also maximal zwei Punkte erreichen. Die Kriterien galten als erfüllt, wenn folgende Punkte zutreffend waren:

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

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

waren in Coesfeld/Lette mit einer Hauptwohnung gemeldet und gehen derzeit keiner Tätigkeit in Coesfeld/Lette nach, werden aber kurzfristig nach Lette zurückkehren und das Grundstück für eigene Wohnzwecke nutzen
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 01.01.2017).

Entfielen mehrere Bewerbungen auf ein Grundstück, wurde zunächst zwischen den Bewerbern mit zwei Punkten gelost. Erst wenn deren Rangfolge ausgelost war, kamen diejenigen Bewerber mit einem Punkt, im Folgenden ohne einen Punkt (0 Punkten) zum Zuge.

Zudem gilt die Verpflichtung der Selbstnutzung des geschaffenen Wohneigentums.

Mit Beginn des Vergabeverfahrens wurden 154 Interessenten, die in der mit der DZ und der Volksbank Lette abgestimmten Liste enthalten waren und erklärt hatten, dass sie sich (auch) für ein Grundstück in Lette interessieren, angeschrieben. Die Liste enthielt 74 Interessenten, die ausschließlich den Wunsch Lette angegeben hatten.

Im 1. Bewerbungslauf erhielt die Stadt insgesamt **33 Bewerbungen** für das Wohngebiet. Darunter 8 Bewerbungen mit zwei erfüllten Sozialkriterien und 25 Bewerbungen mit einem Sozialkriterium.

Zwei Bewerbern, mit je einem Sozialkriterium konnte im 1. Bewerbungslauf kein von ihnen ausgewähltes Wunschgrundstück angeboten werden. Ein Bewerber hiervon hat gegenüber der Volksbank Lette-Darup-Rorup schriftlich mitgeteilt, bereits auf dem privaten Markt ein Objekt erworben zu haben. Dem anderen Bewerber wurde seitens der Volksbank die noch freien Grundstücke angeboten. Der Bewerber hat sich für ein Grundstück entschieden und bereits einen Kaufvertragsentwurf erhalten.

Somit konnte nach der Zusage des Bewerbers der 2. Bewerbungslauf unter den o.g. Kriterien durchgeführt werden und jeder Bewerber hat schlussendlich ein Grundstück erhalten.

Im 2. Bewerbungslauf erhielt die Stadt insgesamt **16 Bewerbungen** für das Wohngebiet. Darunter 6 Bewerbungen mit zwei erfüllten Sozialkriterien, 9 Bewerbungen mit einem Sozialkriterium und 1 Bewerbung ohne einen Punkt. Entsprechende Kaufverträge wurden den Bewerbern angeboten.

Zu Beginn der 3. Bewerbungsrund waren von den 53 städtisch zu vergebenden Grundstücken 33 verkauft bzw. die Kaufverträge waren in Vorbereitung, so dass es noch 20 zu vergebende Grundstücke gab, für die keine Bewerbung vorlag. Die Bewerbungsfrist ist am 31.5. abgelaufen.

In der 3. Bewerbungsrunde sind insgesamt **11 Bewerbungen** eingegangen. 3 Bewerbungen entsprechen zwei Sozialkriterien, 6 Bewerbungen entsprechen einem erfüllten Sozialkriterium und eine Bewerbung erfüllt keines der beiden Kriterien. Eine weitere Bewerbung musste abgelehnt werden, da der Bewerber der Verpflichtung zur Errichtung selbstgenutzten Wohneigentums nicht nachkommen wollte.

Nach den drei Bewerbungsrunden kann folgendes Zwischen-Resumee gezogen werden:

- Der Markt wurde in drei Bewerbungsrunden umfassend befragt.
- Alle Interessenten, die die Sozialkriterien erfüllen (Familien aus Coesfeld/ Lette) hatten über längere Zeit die Möglichkeit, sich auf ein Grundstück in Lette zu bewerben.
- Das Verfahren mit diesen Sozialkriterien in drei Bewerbungsrunden war wichtig, um die nicht konkret fassbare Nachfrage in der Art zu steuern, dass dem durch die Sozialkriterien genannten Personenkreis vorrangig ein Grundstück in dem Baugebiet angeboten wurde.
- Mit der Benennung der Sozialkriterien ist das gewünschte Signal gesetzt worden, dass Coesfeldern und Letteranern Vorrang bei der Vergabe eingeräumt wird und ferner Familien unterstützt werden.
- Nach drei Vergaberunden ist festzuhalten, dass de facto jedem Interessierten innerhalb des Verfahrens ein Grundstück angeboten werden konnte bzw. angeboten werden kann (Detailprüfung nach 3. Runde zurzeit in Arbeit).
- Es gibt aktuell – anders als zu Beginn der Vermarktung des Gebietes Meddingheide – zwar weiterhin ein kontinuierliches Interesse, aber keinen deutlichen Nachfrageüberhang, der zwingend durch ein aufwändiges Vergabeverfahren mit Selektion nach Kriterien gesteuert werden müsste.

Da erfahrungsgemäß ein nicht unerheblicher Teil der Bewerber nach Zuteilung abspringt, ist davon auszugehen, dass auch nach Aufhebung der Sozialkriterien noch mehr als 10 Grundstücke im Baugebiet Meddingheide I zur Vermarktung zur Verfügung stehen.

Um Bewerber, die nur ein Kriterium erfüllen (z. B. junge Familien oder Interessent aus Coesfeld/ Lette), nicht zurückweisen zu müssen ohne weitere aufwändige Befragungsverfahren durchzuführen, wäre somit die Aufhebung der Kriterien erforderlich. Die Bewerbungsverfahren sind mit einem nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand verbunden.

Die Vorgabe, dass das Grundstück für den Bau eines selbstgenutzten Einfamilienhauses veräußert wird, sollte jedoch aufrecht erhalten bleiben.