

Federführung:
32-Grundstücksmanagement
Produkt:
32.02 Grundstücksmanagement

Datum:
28.08.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	04.10.2018	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	30.10.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.11.2018	Entscheidung

Aufhebung der Vergabekriterien für die neuen Baugebiete

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Vergabekriterien in dem Umfang zu ändern, dass die Sozialkriterien aufgehoben werden und die Erschließungsträger die Möglichkeit haben, die Grundstücke frei zu vergeben. Des Weiteren werden die Pflicht zur Selbstnutzung und die Bebauungsverpflichtung innerhalb einer Frist vertraglich geregelt.

Die städtischen Grundstücke werden ebenfalls ohne Sozialkriterien veräußert. Bei mehreren Grundstücken innerhalb eines Gebietes, werden die Grundstücke, nach der Angabe der Priorität, verlost.

Die ehemaligen Spielplatzgrundstücke werden weiterhin im Bieterverfahren vergeben.

Sachverhalt:

Bislang wurden die städtischen Grundstücke sowie auch die Baugebiete, die durch einen externen Erschließungsträger veräußert wurden, ganz oder zu einem Anteil mittels eines speziellen Vergabeverfahrens vergeben. In diesem Vergabeverfahren kamen die vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Sozialkriterien sowie eine Bauverpflichtung mit Selbstnutzung der Immobilie zur Anwendung.

Die Kriterien im Einzelnen:

- 1) „Coesfeld-Eigenschaft“
- 2) Familien
- 3) Selbstnutzung

Zudem wird eine Bauverpflichtung vorgesehen mit Rückübertragungsanspruch bei Verletzung.

Zu 1) Begünstigt werden Familien, die in Coesfeld wohnen oder in Coesfeld arbeiten.

Zu 2) Begünstigt wird ein Personenkreis mit mindestens einem minderjährigen Kind.

Zu 3) Das Kriterium der Selbstnutzung stellt sicher, dass die Vergabe nicht an Investoren und Geldanleger erfolgt, sondern an tatsächliche spätere Nutzer der Immobilie.

Aus Sicht der Verwaltung sollten die Kriterien 1) und 2) aufgehoben werden. Die aktuellen Bewerberlisten zeigen, dass die Zahl der auswärtigen Familien, die ein Baugrundstück in Coesfeld oder Lette suchen, zunimmt. Des Weiteren haben sich zuletzt viele ältere Menschen beworben, die im Alter noch einmal barrierefrei bauen möchten.

Zunehmend wird aus der Bürgerschaft Unverständnis über die Kriterien geäußert. Es handele sich um ein bürokratisches System, das insbesondere Auswärtige davon abhalte, in Coesfeld zu bauen. Auch ändern sich gesellschaftliche Rahmenbedingungen, was die Nachfrage älterer Bevölkerungsgruppen angeht.

Tatsächlich ist das aktuelle Verfahren nach außen schwer vermittelbar. Durch die Möglichkeit von Mehrfachbewerbungen entstehen „Ranglisten“ von Bewerbern für einzelne Baugrundstücke, die nach und nach aufwändig abzuarbeiten sind. Teilweise dauert es aufgrund der einzuräumenden Entscheidungsfristen Monate, bis eine Vergabe abgeschlossen ist.

Tatsächlich hatten die Kriterien dennoch in der Vergangenheit einen Sinn, insbesondere in Zeiten einer größeren Nachfrage. Zuletzt haben die Kriterien aber zum Teil nur noch eine begrenzte Steuerungswirkung entfacht. Zum Teil sind sie komplett ins Leere gelaufen und wurden im Einzelfall bereits aufgehoben. Da sowohl in Coesfeld als auch in Lette nach der Vermarktung der Baugebiete „Baakenesch“, „Östl. Erlenweg“ und „Sommerkamp“ sowie „Meddingheide I“ weitere Baugebiete aufgelegt werden sollen, wird zumindest nicht zu einer deutlichen Verknappung von Baugrundstücken im Vergleich zu den letzten Jahren gerechnet. Eine von der Verwaltung empfohlene Auflockerung der Kriterien wäre – sollte es dennoch zu Fehlentwicklungen kommen – jeweils bei einem neuen Baugebiet wieder verändern.

Hingegen sollte aus Sicht der Verwaltung – zumindest bei einem Teil der Grundstücke - auch im Fall der Entwicklung durch einen Erschließungsträger das Kriterium der Selbstnutzung bleiben. Aufgrund mangelnder Sanktionsmöglichkeit durch die Stadt im Falle einer Vermarktung durch einen Erschließungsträger hat sich diese Verpflichtung in der Vergangenheit jedoch als „stumpfes Schwert“ erwiesen. Ein Erschließungsträger wird nicht damit drohen, bei Zuwiderhandlung den Kauf rückabzuwickeln. Die Verbindlichkeit dieses Kriteriums wäre somit vertraglich – ebenso wie der Bauzwang – in den Verträgen zwischen Stadt und Erschließungsträger abzusichern. So müsste sich der Erschließungsträger verpflichten, Bestimmungen in die Kauverträge mit den Käufern vorzusehen, die z. B. wie folgt lauten würden: Verstößt der Käufer gegen den Bauzwang bzw. das Kriterium der Selbstnutzung folgen hieraus Sanktionen sowie Vertragsstrafen gegenüber der Stadt: Eine Vertragsstrafe in Höhe von z. B. 35 % des vereinbarten Kaufpreises wäre im Fall der Vermietung der Immobilie innerhalb einer bestimmten Frist an die Stadt Coesfeld zu leisten. Ist eine Bebauung innerhalb der vereinbarten Frist überhaupt nicht erfolgt, kann das Grundstück zum Gesamtkaufpreis abzgl. 10 % von der Stadt Coesfeld zurückerworben werden. Die Stadt Coesfeld trägt in diesem Fall die Grunderwerbssteuer sowie die Notar- und Grundbuchkosten.

Durch Übernahme dieser Regelungen in die Kaufverträge privater Erschließungsträger wäre eine Absicherung der beiden Kriterien „Bauzwang“ und „Selbstnutzung“ denkbar.

Die ehemaligen Spielplatzgrundstücke werden, wie auch z.B. das Grundstück an der Wertchenstraße/Krassens Wätken, weiterhin im Bieterverfahren vergeben.