

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2012/053

Fachbereich/Amt:	I - Amt für Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	Datum:	02.04.2012
Bearbeiter-in/Tel.:	Frau Nienaber / 604-230		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	17.04.2012	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.05.2012	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	22.05.2012	öffentlich

### Änderung der Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke

Es ist das politische Ziel der Gemeinde, Familien durch die Vergabe von Wohnbaugrundstücken zu fördern. Dies wurde in den bisherigen Vergaberichtlinien bereits durch ein Punktesystem berücksichtigt, das Familien bevorzugt. Darüber hinaus orientierte sich der Kaufpreis der Bauplätze in der Vergangenheit an den Kosten, die der Gemeinde durch den Ankauf der Flächen, die Erschließung, die Bauleitplanung, die Finanzierung etc. entstanden sind.

Unabhängig davon wurde in der letzten Wahlperiode diskutiert, die Kaufpreise noch stärker nach sozialen Kriterien (Zahl der Kinder) auszurichten. Die Verwaltung hatte dazu für das Neubaugebiet „Südlich der Mittellinie“ einen Vorschlag erarbeitet, der einen Nachlass in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> für jedes Kind vorsah, höchstens jedoch 15,00 €/m<sup>2</sup> (TOP 7.3 der VA-Sitzung vom 16.02.2010 und TOP 4.3 der Ratssitzung vom 02.03.2010). Dieser Vorschlag wurde damals grundsätzlich begrüßt. Es wurde jedoch beschlossen, die Thematik im Hinblick auf den günstigen Kaufpreis für dieses Neubaugebiet (95,- €/m<sup>2</sup>) zu einem späteren Zeitpunkt zu behandeln.

Nunmehr liegt ein Antrag der SPD-Fraktion vom 30.01.2012 (**Anlage 1**) vor, der vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 20.03.2012 an den Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt (PIEnUm) verwiesen wurde. Außerdem wurde inzwischen ein Antrag der CDU-Fraktion vom 21.03.2012 (**Anlage 2**) eingereicht, so dass die Anträge gemeinsam in der nächsten Sitzung des PIEnUm beraten werden können.

Beide Anträge sehen vor, einen Abschlag zu gewähren, der prozentual zu berechnen ist (SPD-Antrag) oder sich aus Festbeträgen ergibt (CDU-Antrag). Aus Sicht der Verwaltung sind beide Vorschläge praktikabel. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass durch eine Neuregelung die Einnahmen der Gemeinde nicht sinken. Aus diesem Grund sind sowohl die Käuferstruktur als auch die durchschnittliche Grundstücksgröße wichtige Kriterien, die einer Entscheidung zugrunde gelegt werden sollten.

Im Neubaugebiet „Südlich der Mittellinie“ in Petersfehn I (B-Plan Nr. 145) haben sich mehr Familien und junge Paare unter 40 Jahre für ein Grundstück entschieden als im Neubaugebiet „Südlich Vor dem Moor“ in Specken (B-Plan Nr. 140). Für Petersfehn konnte folgende Käuferstruktur ermittelt werden:

Paare über 40 Jahre ohne Kinder:	3
Paare unter 40 Jahre ohne Kinder:	11
Familien mit 1 Kind:	8
Familien mit 2 Kindern:	8
Familien mit 3 Kindern:	2
Summe:	32*

\*Anmerkungen: Eins von 31 Grundstücken wurde geteilt, so dass insgesamt 32 veräußert wurden.

Von Familien mit mindestens 4 Kindern wurden die Grundstücke nicht nachgefragt.

Modellrechnungen zeigen, dass bei unterschiedlichen Bedingungen verschiedene Vorteile den Käufern eingeräumt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass bei beiden Modellen der Nachlass direkt mit dem Kaufpreis verrechnet wird. Ein direktes Nachlassverfahren wird daher aus Sicht der Verwaltung bevorzugt.

Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass bei einer prozentualen Berechnung kein Kaufpreis/m<sup>2</sup> entsteht, der sich in Cent-Beträgen ausdrückt. Daher sollten die Konditionen auch in Zukunft für jedes Neubaugebiet gesondert festgelegt werden.

Ein weiterer Vorschlag der Verwaltung ist es, nicht nur Familien aus dem Ammerland und der Stadt Oldenburg zu berücksichtigen, sondern diesen Personenkreis weiter zu fassen. Dies könnte dadurch geschehen, dass man das Kriterium „Arbeitsort“ auf das gesamte Ammerland und das Stadtgebiet Oldenburg ausdehnt (bisher bezog es sich nur auf das Gemeindegebiet).

Darüber hinaus könnte auch das Merkmal „aus der Gemeinde stammende Bewerber, deren Eltern in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben“ entfallen, da es zum einen nur sehr selten abgerufen wird und zum anderen der Verwaltungsausschuss in einem konkreten Fall jederzeit eine Ausnahme zulassen kann.

Die Vergaberichtlinie für das Neubaugebiet „Südlich der Mittellinie“ in Petersfehn und ein Vorschlag der Verwaltung für eine Neufassung liegen als **Anlagen 3 und 4** bei.

### **Beschlussvorschlag:**

Bei zukünftigen Neubaugebieten wird jungen Paaren bis zum 40 Lebensjahr und Familien mit Kindern (bis zu 16 Jahre) ein Abschlag vom Kaufpreis nach folgender Staffelung gewährt:

Paare unter 40 Jahre ohne Kinder:	5 %
Familien mit 1 Kind:	10 %
Familien mit 2 Kindern:	15 %
Familien ab 3 Kindern:	20 %

Der sich danach ergebende Betrag wird mathematisch auf den nächsten vollen Euro-Betrag auf- oder abgerundet. Unabhängig davon wird der Rat der Gemeinde auch in Zukunft die konkreten Konditionen für jedes Neubaugebiet gesondert beschließen.

Die Vergaberichtlinie wird für zukünftige Neubaugebiete folgendermaßen geändert:

1. Das Kriterium „Arbeitsort“ wird auf das gesamte Ammerland und das Stadtgebiet Oldenburg ausdehnt (bisher bezog es sich nur auf das Gemeindegebiet).
2. Das Merkmal „aus der Gemeinde stammende Bewerber, deren Eltern in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben“ entfällt.

**Externe Anlagen:**

Antrag der SPD-Fraktion vom 30.01.2012

Antrag der CDU-Fraktion vom 21.03.2012

Vergaberichtlinie für das Neubaugebiet „Südlich der Mittellinie“ (B-Plan Nr. 145)

Vorschlag der Verwaltung für eine Neufassung der Vergaberichtlinie (allg.)