

Beschlussvorlage

		Vorlage Nr.: BV/2020/005
Fachbereich/Amt:	III - Amt für Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	Datum: 13.01.2020
Bearbeiter-in/Tel.:	Frau Nienaber / 604-230	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	18.02.2020	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	03.03.2020	öffentlich

Vergabeverfahren für das Neubaugebiet "Östlich Hornweg" in Ekern

Beschlussvorschlag:

Im Neubaugebiet „Östlich Hornweg“ in Ekern - B-Plan Nr. 163 - werden die Grundstücke nach der beigefügten Vergaberichtlinie veräußert.

Der Verwaltungsausschuss wird ermächtigt, über das weitere Verfahren und die Vergabe zu entscheiden.

Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, in diesem Jahr ein kleines Neubaugebiet am Hornweg in Ekern zu entwickeln.

In dem neuen Baugebiet werden acht Bauplätze für eine Wohnbebauung entstehen. Hier-von werden sechs von der Gemeinde veräußert. Die übrigen beiden werden von dem (bis-herigen und zukünftigen) Eigentümer verwertet.

In dem beigefügten Erschließungsplan (**Anlage 1**) sind diese Grundstücke mit einem „P“ für „Privat“ gekennzeichnet.

In diesem Neubaugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Ein Spielplatz befindet sich in ca. 300 m Entfernung am „Kahlen Kamp“ (**Anlage 2**).

Vergaberichtlinie

Die Verwaltung hat insbesondere im Zusammenhang mit den Grundstücksvergaben im Neubaugebiet „Südwestlich Mastenweg“ in Ohrwege auf neue EU-Vorgaben („Kautelen“) für Vergabeentscheidungen nach dem Einheimischenmodell hingewiesen.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat nun gemeinsam mit mehreren Rechtsanwälten Muster-Bauplatzvergabekriterien zur Umsetzung der EU-Vorgaben („Kautelen“) erarbeitet. Das Ergebnis wurde dem Niedersächsischen Städte- und Gemeindebund (NSGB) zur Ver-fügung gestellt. Dieser hat es an die niedersächsischen Kommunen weitergeleitet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Einheimischenmodell nur die ortsbezogenen Vergabekriterien beinhaltet, nicht die sozialen. Es geht daher um die Frage, ob eine Gemeinde ihre Bürger*innen bei Grundstücksvergaben bevorzugt berücksichtigen darf.

Nach dem Rechtsgutachten des Gemeindetags Baden-Württemberg gilt für Grundstücksvergaben nach dem Einheimischenmodell Folgendes:

1. Allgemeines

- Der Gemeinderat und die Verwaltung haben einen Gestaltungsauftrag, Bauplatzvergabekriterien zu entwickeln, die auch der Verwirklichung städtebaulicher und wohnungsbaupolitischer Ziele dienen.
- Durch die Vergabe nach dem Einheimischenmodell soll die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde durch die ortsverbundenen Einwohner*innen sichergestellt werden.
- Die Ziele der Gemeinde müssen jedoch sachlich begründet und nachvollziehbar sein.
- Das Ermessen der Gemeinde erstreckt sich auch auf die Frage, ob und inwieweit sie ihre Grundstücke an Privatpersonen vergeben möchte.
- Durch die Vergabekriterien kommt es zu einer Selbstbindung der Gemeinde.
- Das Grundrecht auf Freizügigkeit ist zu berücksichtigen.
- Mit dem Einheimischenmodell soll einkommensschwächeren Personen der örtlichen Bevölkerung ermöglicht werden, angemessenen Wohnraum zu erwerben. Für alle übrigen ist es nicht erforderlich, da sie es sich leisten können, auf dem freien Markt ein Grundstück zu erwerben.
- Die Grundstücksvergabe nach dem Einheimischenmodell dient damit der sozialen Gerechtigkeit. Diese ist ebenso wie eine ausgewogene demografische Bevölkerungsstruktur Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort.
- Die EU-Kautelen stellen nur ein Rahmenmodell dar. Sie sind daher bei der Entwicklung jedes neuen Baugebiets zu konkretisieren und anzupassen.
- Die Kriterien sollten begründet, gewichtet und differenziert werden.
- Nicht geklärt ist bisher die Frage, ob Einheimische auch bevorzugt berücksichtigt werden dürfen, wenn sie die Grundstücke zum Bodenrichtwert erwerben. Die EU-Kautelen treffen dazu keine Aussage. Sie verbieten es also nicht.

2. Vergabeverfahren

Die Diskussion über die Vergabekriterien muss im öffentlichen Teil einer Gemeinderatssitzung geführt werden (§ 64 Abs. 1 Nds. KomVG). In Zukunft enthält der Entwurf der Vergaberichtlinie daher keine Kaufpreise mehr.

3. Zugangsvoraussetzungen und Auswahlkriterien

Hier ist nach den EU-Kautelen auch eine Einkommens- und Vermögensprüfung erforderlich. Dabei richten sich die Einkommensobergrenzen nach dem durchschnittlichen Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde.

Nach telefonischer Auskunft des Landesamtes für Statistik wird das Durchschnittseinkommen in Niedersachsen nicht für jede Gemeinde veröffentlicht, sondern nur für Landkreise und kreisfreie Städte.

Im Jahr 2017 betrug das verfügbare Einkommen im Ammerland 22.616,- €. Das waren 85,2 % des Primäreinkommens, das somit ca. 26.545,- € betrug. Da das Einkommen in Bad Zwischenahn im Allgemeinen darüber liegt, lässt sich das durchschnittliche Einkommen in der Gemeinde nicht feststellen. Somit ist keine Einkommensprüfung möglich.

Unabhängig davon ist zu bedenken, dass das Einkommen der Bewerber selten das Durchschnittseinkommen übersteigt.

Zur Vermögensprüfung ist anzumerken, dass die EU-Kautelen von uns bereits größtenteils umgesetzt wurden. So wurden im Neubaugebiet „Südwestlich Mastenweg“ in Ohrwege Bewerber*innen ausgeschlossen, die

- über selbst genutztes Wohneigentum verfügen,
- in der Vergangenheit bereits ein Grundstück von der Gemeinde erworben haben oder
- Eigentümer*in eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sind.

Darüber hinaus ist nach den EU-Kautelen zu prüfen, ob die Bewerber*innen außerhalb des Gemeindegebiets Eigentümer*innen eines bebaubaren Grundstücks sind oder über weitere Vermögensgegenstände verfügen. Hierzu zählen z. B. Wertpapiere, Sparguthaben, Schmuck, Kunstgegenstände sowie bei Kraftfahrzeugen der 40.000,00 € übersteigende Zeitwert.

Eine solche Vermögensprüfung ist jedoch recht schwierig. So könnten entsprechende Fragen im Bewerbungsbogen zwar formuliert werden. Es wäre aber größtenteils nicht möglich, die Richtigkeit der Angaben zu kontrollieren. Die Verwaltung müsste also auf die Ehrlichkeit der Bewerber*innen vertrauen. Hinzu kommt, dass eine Überprüfung für die Vermögensteile, die prüfbar sind, sehr aufwendig ist. Daher wurde auf eine Vermögensprüfung bisher verzichtet. Für das Neubaugebiet „Südwestlich Mastenweg“ in Ohrwege wurde dieser Verzicht ausdrücklich vom Rat der Gemeinde beschlossen und vorab im Verwaltungsausschuss eingehend diskutiert (TOP 7.3 der VA-Sitzung am 20.02.2018 und TOP 8.3 der Ratssitzung am 06.03.2018).

Die Verwaltung schlägt vor, für das Neubaugebiet in Ekern entsprechend zu verfahren.

4. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

- Die Vergaberichtlinie kann soziale und ortsbezogene Kriterien beinhalten.
- Soziale Kriterien sind das Vermögen und das Einkommen, der Familienstand (alleinstehend oder verheiratet), die Zahl oder das Alter der minderjährigen Kinder sowie eine Schwerbehinderung oder der Pflegegrad eines/einer Angehörigen (Bescheinigung der Pflegeversicherung).
- Unter ortsbezogenen Kriterien versteht man den Wohnort (Hauptwohnsitz), den Arbeitsort, einen früheren Wohnsitz im Gemeindegebiet sowie auch eine ehrenamtliche Tätigkeit.

Dabei darf höchstens eine Zeitdauer von fünf Jahren berücksichtigt werden.

Für die ortsbezogenen Kriterien gilt:

Sie dürfen höchstens die Hälfte der Gesamtpunktzahl ausmachen.

Soll somit eine ehrenamtliche Tätigkeit berücksichtigt werden, müssen die die Punktzahlen für den Wohnort oder den Arbeitsort Bad Zwischenahn entsprechend reduziert werden. Hinzu kommt, dass die ehrenamtliche Tätigkeit seit mindestens fünf Jahren ausgeübt werden muss, um berücksichtigt werden zu können.

Bisher konnten Bewerber*innen für den Wohn- oder Arbeitsort Bad Zwischenahn bis zu 30 Punkte erreichen. Werden nun für eine ehrenamtliche Tätigkeit 5 Punkte vergeben, sind es nur noch höchstens 25 Punkte. Einheimische Bewerber*innen, die keine ehrenamtliche Tätigkeit ausüben, könnten somit nicht mehr die volle Punktzahl erreichen. Sie würden somit auch im Vergleich zu auswärtigen Bewerber*innen schlechter gestellt als bisher.

Um dies zu vermeiden, hat die Verwaltung auch dieses Mal ehrenamtliche Tätigkeiten nicht in der Vergaberichtlinie berücksichtigt.

Für den früheren Wohnsitz gilt:

Er darf nicht zu weit in der Vergangenheit liegen, damit das Kriterium noch als hinreichend bestimmt und nicht als willkürlich angesehen werden kann. Aus Sicht der Verwaltung ist jedoch nicht zu beanstanden, wenn es sich bei den Bewerber*innen um Personen handelt, die in Bad Zwischenahn aufgewachsen sind und es nur zu Studien- oder Ausbildungszwecken verlassen haben. Dies ist vor allem dann sachgerecht, wenn es zur Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde beiträgt (z. B. Pflege der Eltern durch die wieder zugezogenen Kinder). Denn dadurch bräuchte die Gemeinde keine zusätzliche Infrastruktur im Pflegebereich schaffen.

- Unabhängig hiervon hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass immer mehr Einzelpersonen Grundstücke nachfragen. Durch das bisherige Punktsystem sind sie Paaren gleichgestellt und können dadurch im gleichen Maße ein Grundstück erwerben.

Die EU-Kautelen lassen es hier zu, Punkte pro Person zu vergeben. Die bisherigen Punktzahlen würden sich somit halbieren und jede Person bis zu 15 Punkte erhalten - Einzelpersonen also bis zu 15 und Paare wie bisher bis zu 30 Punkte. Dies ist aus Sicht der Verwaltung sachgerecht.

- Darüber hinaus sehen die EU-Kautelen bei Punktgleichheit vor, dass die Zahl der minderjährigen Kinder oder das geringere zu versteuernde Einkommen zum Tragen kommen.

Unsere bisherige Regelung, wonach entscheidend ist, dass ein Bewerber in der Bauerschaft wohnt, in der das Neubaugebiet liegt, ist demnach nicht rechtskonform. Denn es handelt sich hier um ein ortbezogenes Kriterium. Dieses darf aber nicht den Ausschlag geben, da die ortsbezogenen Kriterien höchstens die Hälfte ausmachen dürfen.

- Bei den sozialen Kriterien gehen die EU-Kautelen von der Berücksichtigung minderjähriger Kinder aus. Bisher wurden bei uns nur Kinder bis zum vollendeten 16. Lebensjahr berücksichtigt.

Die dargestellten Abweichungen wurden in die beigegefügte Vergaberichtlinie (**Anlage 3**) für das Neubaugebiet eingearbeitet. Da über die Richtlinie in öffentlicher Ratssitzung zu entscheiden ist, enthält sie keine Kaufpreise. Diese werden vor der Veröffentlichung von der Verwaltung eingefügt.

5. Sicherung des Förderzwecks

Es wird eine Regelung in den Kaufvertrag mit aufgenommen, wonach sich die Käufer*innen verpflichten, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren ab Eigentumsumschreibung zu bebauen und ihr Eigenheim anschließend mehrere Jahre selbst zu bewohnen. Die Anzahl der Jahre richtet sich dabei nach dem Preisnachlass für Kinder und junge Paare: Je höher der Preisnachlass, desto länger die mögliche Bindungsfrist.

Nach dem Leitlinienmodell der EU wird ein Zeitraum von zehn Jahren empfohlen. Dadurch verringert sich auch die Vertragsstrafe für jedes Jahr, in dem der/die Käufer/in seiner/ihrer Wohnverpflichtung nachgekommen ist, um 10 %.

Bisher galt bei uns ein Zeitraum von acht Jahren und dementsprechend eine Reduzierung der Vertragsstrafe um 12,5 %.

Vergabeversammlung

Die Verwaltung wird allen Interessenten nach der Beschlussfassung des Rates der Gemeinde ausführliche Informationen über das Baugebiet sowie einen Bewerbungsvordruck zusenden. Darüber hinaus werden wir in der Presse sowie auf unserer Homepage über das Neubaugebiet informieren. Es besteht dann die Möglichkeit, sich in den darauffolgenden Wochen für ein Grundstück zu bewerben.

Nach Auswertung der eingereichten Bewerbungen findet voraussichtlich im Mai eine Vergabeversammlung statt. Hier darf sich die/der Bewerber/in als erstes ein Grundstück aussuchen, die/der die höchste Punktzahl erreicht hat usw.

Vergabeverfahren allgemein

Für den Verkauf der Grundstücke ist der Rat der Gemeinde zuständig. Bisher hat er einen Grundsatzbeschluss über das Vergabeverfahren für das jeweilige Baugebiet gefasst. Gleichzeitig hat er die Vergabe selbst auf den Verwaltungsausschuss delegiert, um einen zügigen Verkauf der Bauplätze zu gewährleisten. Dieses Verfahren hat sich bewährt und sollte daher beibehalten werden.

Eine Beschlussfassung über die ersten Grundstücksvergaben ist für die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 09.06.2020 vorgesehen.

Kindertagesstättensituation

Die Verwaltung geht bei insgesamt acht Bauplätzen in diesem Neubaugebiet von drei zusätzlichen Kindern pro Jahrgang aus, die eine Kindertagesstätte besuchen werden. Rein rechnerisch stehen zwar zu wenig Kindergartenplätze zur Verfügung, tatsächlich haben die vorhandenen in den vergangenen Jahren jedoch ausgereicht. Hinzu kommt, dass die Gemeinde auf dem zukünftigen GVO-Gelände einen Kindergarten bauen wird. Es ist allerdings davon auszugehen, dass dieser erst in zwei bis drei Jahren fertiggestellt ist.

Externe Anlagen:

Erschließungsplan

Lageplan Spielplatz

Vergaberichtlinie