

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/011

Fachbereich/Amt: III - Amt für Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	Datum: 12.01.2021
Bearbeiter-in/Tel.: Frau Nienaber / 604-230	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	23.02.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	02.03.2021	öffentlich

Neubaugebiet "Östlich Wiefelsteder Straße" in Aschhausen Hier: Vergaberichtlinie, Anzahl der Bauabschnitte u. a.

Beschlussvorschlag:

Im Neubaugebiet „Östlich Wiefelsteder Straße“ in Aschhausen – B-Plan Nr. 165 – werden die Grundstücke nach der beigefügten Vergaberichtlinie veräußert.

Das Neubaugebiet wird in drei Abschnitte aufgeteilt. Die Grundstücksvergaben in diesen Abschnitten erstrecken sich jeweils auf einen Zeitraum von drei Jahren.

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

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 den Bebauungsplan für das Neubaugebiet „Östlich Wiefelsteder Straße“ in Aschhausen beschlossen (B-Plan Nr. 165). Es sind insgesamt 65 Grundstücke vorgesehen – 37 für Einfamilienhäuser, acht für Doppelhäuser, fünf für Kettenhäuser und drei für Mehrfamilienhäuser. Insgesamt entstehen 85 Wohneinheiten.

Mit den bisherigen drei Eigentümern wurde im Grundstückskaufvertrag vereinbart, dass sie insgesamt sechs Grundstücke für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus behalten können. Somit stehen uns noch 31 Einfamilienhaus-Grundstücke für einen Verkauf durch die Gemeinde zur Verfügung.

Darüber hinaus ist ein Spielplatz zur Größe von ca. 844 m² vorgesehen.

In den vergangenen fünf Jahren haben insgesamt mehr als 470 Personen oder Paare ihr Interesse an einem Grundstück bekundet. Davon erfüllen 160 ein auf Bad Zwischenahn bezogenes Kriterium (Hauptwohnsitz, Beschäftigungsort oder aufgewachsen sein). Eine erste Auswertung hat ergeben, dass hiervon ca. 60 % noch nicht über Wohneigentum verfügen, so dass nach der Vergaberichtlinie ca. 100 dieser Personen/Paare grundsätzlich berechtigt sind, ein Grundstück zu erwerben. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass

die Vergabe von der erreichten Punktzahl abhängig ist. Außerdem können sich im Rahmen des Bewerbungsverfahrens weitere Personen mit einem Bezug zu Bad Zwischenahn sowie selbstverständlich auch Auswärtige bewerben. Andere werden voraussichtlich wegfallen, da sie inzwischen ein Grundstück erworben haben.

Von den verbleibenden ca. 310 Interessierten kommen ca. 80 aus den übrigen Ammerlandgemeinden und 170 aus der Stadt Oldenburg. Die übrigen 60 verteilen sich auf das gesamte Bundesgebiet (Hamburg, Berlin, München etc.)

Vergaberichtlinie

Die Verwaltung hat im Zusammenhang mit den Grundstücksvergaben in den letzten Neubaugebieten darauf hingewiesen, dass für Vergabeentscheidungen nach dem Einheimischenmodell EU-Vorgaben („Kautelen“) zu beachten sind.

Diese wurden vom Gemeindetag Baden-Württemberg inzwischen ausgewertet und zu „Muster-Bauplatzvergabekriterien“ zusammengefasst. Die Verwaltung hat hierauf sowie auf die für eine Vergaberichtlinie zu beachtenden Grundsätze bereits bei den Grundstücksvergaben im Neubaugebiet „Östlich Hornweg“ in Ekern hingewiesen (BV/2020/005).

1. Punktvergaben

Auch die Vergaberichtlinie für das Neubaugebiet in Aschhausen sollte sich in soziale und ortsbezogene Kriterien gliedern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Punktzahl für die ortsbezogenen Kriterien (Einheimischenmodell) höchstens die Hälfte der Gesamtpunktzahl ausmachen darf. Sie darf somit die Punktzahl für die sozialen Kriterien nicht überschreiten.

Die Muster-Bauplatzvergabekriterien ermöglichen eine stärkere Differenzierung als sie bisher in unseren Vergaberichtlinien vorgesehen war. Aus Sicht der Verwaltung sollte hiervon vor allem im Hinblick auf die zu erwartende hohe Bewerberzahl Gebrauch gemacht werden, da so gleiche Punktzahlen vermieden werden können.

So ist es zum Beispiel möglich, Kinder in Altersgruppen einzuteilen. In der Vergaberichtlinie sind drei Gruppen vorgesehen – Kinder von 0 bis 5 Jahren, von 6 bis 11 Jahren und von 12 bis 17 Jahren. Für die 0- bis 5-Jährigen werden jeweils 18 Punkte, für die 6- bis 11-Jährigen 15 sowie für die 12- bis 17-Jährigen 12 Punkte vergeben. Maximal werden drei Kinder berücksichtigt. Damit können höchstens 54 Punkte erreicht werden.

Für Schwerbehinderte ist eine Differenzierung nach dem Grad der Behinderung vorgesehen. Bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % oder dem Pflegegrad 1 bis 3 gibt es zwei Punkte. Beträgt der Grad der Behinderung mindestens 80 % oder liegt der Pflegegrad 4 oder 5 vor, sind es vier Punkte. Insgesamt werden pro Haushalt höchstens sechs Punkte vergeben.

Bei den sozialen Kriterien können somit höchstens 60 Punkte erreicht werden.

Bei den ortsbezogenen Kriterien ist es zulässig, die Punktzahl für Einheimische dadurch zu erhöhen, dass der Wohnort Bad Zwischenahn und der Arbeitsort Bad Zwischenahn nicht alternativ, sondern kumulativ berücksichtigt werden. Wohnt eine Person seit mindestens

fünf Jahren in Bad Zwischenahn, bekommt sie hierfür wie bisher 15 Punkte. Arbeitet sie zudem seit mindestens fünf Jahren hier, erhält sie weitere 15 Punkte und damit insgesamt 30 Punkte. Ein Paar kann somit 60 Punkte erreichen.

Das Kriterium „aufgewachsen in Bad Zwischenahn“ bezieht sich ebenfalls auf den (früheren) Wohnort. Es wird daher alternativ zum Hauptwohnsitz Bad Zwischenahn berücksichtigt.

Die Berücksichtigung dieses Kriteriums ist vor allem deshalb sachgerecht, weil es zur Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde beiträgt (z. B. Pflege der Eltern durch die wieder zugezogenen Kinder oder Betreuung von Kindern durch die hier bereits wohnenden Großeltern).

Insgesamt können auch bei den ortsbezogenen Kriterien höchstens 60 Punkte erreicht werden.

Auch die Berücksichtigung einer ehrenamtlichen Tätigkeit fällt in den Bereich der ortsbezogenen Kriterien. Aus Sicht der Verwaltung sollte hierauf jedoch erneut verzichtet werden. Es ist schwierig, den Zeitaufwand festzustellen und den Kreis der in Frage kommenden Personen festzulegen sowie eine Gewichtung vorzunehmen. Damit besteht das Risiko, dass entsprechende Regelungen im höchsten Maße rechtlich angreifbar wären. Hinzu kommt, dass Nachweise von den jeweiligen Vereinen oder Einrichtungen angefordert werden müssten, deren Prüfung einen hohen Verwaltungsaufwand erfordert. Dies wäre allein schon wegen der zu erwartenden hohen Bewerberzahl kontraproduktiv.

Sollte im Einzelfall eine Berücksichtigung einer ehrenamtlichen Tätigkeit gewünscht sein, wäre dies wie bisher durch eine Einzelfallentscheidung des Verwaltungsausschusses möglich. Eine entsprechende Regelung ist daher erneut in dem beigefügten Entwurf der Vergaberichtlinie enthalten (Abschnitt III).

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Diskussion über die Vergabekriterien im öffentlichen Teil einer Gemeinderatssitzung geführt werden muss (§ 64 Abs. 1 Nds. KomVG).

2. Zugangsvoraussetzungen und Auswahlkriterien

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

Unabhängig davon dass es sich bei unseren Bewerber*innen in der Regel um Durchschnittsverdiener*innen handelt, ist zu bedenken, dass die Baukosten in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind. Eine Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist somit nur gewährleistet, wenn das Einkommen nicht zu gering ist.

Zur Vermögensprüfung ist anzumerken, dass die EU-Kautelen von uns bereits größtenteils umgesetzt wurden. So wurden in den letzten Jahren 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 und diese darauf hinweisen, dass ihre Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies müssten die Bewerber*innen durch ihre Unterschrift bestätigen.

Grundsätzlich wäre ein solches Vorgehen selbstverständlich möglich. Es kommt jedoch hinzu, dass auch eine Überprüfung des Vermögens sehr aufwendig ist. Daher wurde bisher hierauf verzichtet und der Verzicht ausdrücklich vom Rat der Gemeinde beschlossen.

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

3. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die EU-Kautelen sehen bei Punktgleichheit vor, dass die größere Zahl der im Haushalt der Bewerber*innen lebenden minderjährigen Kinder den Ausschlag gibt. Lässt sich auch hier nach keine Differenzierung vornehmen, erhält der/die Bewerber*in den Vorzug, der/die die höhere Punktzahl in der Kategorie „Schwerbehinderung oder Pflegegrad“ vorweist. Danach entscheidet das Los.

4. 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 zehn Jahre selbst zu bewohnen. Wird hiergegen verstoßen, ist eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese verringert sich für jedes Jahr, in dem der/die Käufer*in seiner/ihrer Wohnverpflichtung nachgekommen ist, um 10 %.

Die Vergaberichtlinie ist als **Anlage 1** beigelegt.

Vergabeversammlung

Die Verwaltung wird allen Interessent*innen 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 darauffol-

genden Wochen für ein Grundstück zu bewerben.

Sofern dies unter den jetzigen Corona-Bedingungen möglich ist, findet nach Auswertung der eingereichten Bewerbungen 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 08.06.2021 vorgesehen.

Kindertagesstätten-Situation und Grundschule Aschhausen

Aufgrund der Regelungen in der Vergaberichtlinie ist davon auszugehen, dass vorwiegend Bewerber*innen aus Bad Zwischenahn bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden, so dass deren Kinder bereits Zwischenahner Krippen oder Kindergärten besuchen. Es ist allerdings zu bedenken, dass die bisherigen Wohnungen der Käufer wieder von anderen Personen und somit eventuell von Familien mit kleinen Kindern bezogen werden. Hieraus könnte sich dann ein zusätzlicher Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen ergeben. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich jedoch noch nicht prognostizieren, in welchem Umfang dies der Fall sein wird. Festzustellen ist allerdings, dass die derzeitigen Kapazitäten der Kindergärten vollkommen ausgelastet sind.

Es ist vorgesehen, in diesem Jahr bis zu 16 Grundstücke zu veräußern. Da die Käufer*innen zunächst den Bau ihres Hauses planen und die Finanzierung regeln müssen, ist mit einer Beurkundung der Kaufverträge erst im Herbst 2021 zu rechnen. Baubeginn könnte somit frühestens Ende 2021 sein, so dass die ersten Häuser voraussichtlich im Sommer 2022 bezogen werden. Es ist somit ein zusätzlicher Bedarf für das Kindergartenjahr 2022/2023 zu erwarten.

Im kommenden Jahr sind die Grundstücksvergaben ebenfalls im Frühsommer geplant, so dass die Kaufverträge erneut im Herbst beurkundet und die Häuser voraussichtlich im Sommer 2023 bezogen werden. Zu diesem Zeitpunkt steht der neue Kindergarten auf dem GVO-Gelände zur Verfügung, so dass es dann nicht zu Betreuungsproblemen kommen dürfte.

Für den Krippenbereich geht die Verwaltung davon aus, dass trotz eines zusätzlichen Bedarfs genügend Plätze zur Verfügung stehen. Sie können durch die Krippe im Vierkanthof sowie durch Tagespflegepersonen abgedeckt werden.

Bei der Erwin Roeske-Grundschule Elmendorf/Aschhausen ist vorgesehen am Standort Aschhausen eine Wohnung für eine schulische Nutzung umzubauen. Derzeit werden Pla-

nungen erstellt. Da die Grundschule nach unseren Prognosen in den nächsten Jahren überwiegend zweizügig geführt wird und es sich dabei um kleine Klassen handelt, können zusätzlich Kinder aufgenommen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Umbau der Wohnung im Jahr 2022 erfolgt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die dort lebende Familie noch eine Wohnung gesucht werden muss. Da es sich um eine große Familie handelt, wird es voraussichtlich schwierig sein, eine angemessene Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden. Auch die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat keine Mietobjekte dieser Größenordnung zur Verfügung.

Bauabschnitte

Aufgrund der angespannten Kindertagesstätten-situation wurde in den politischen Gremien diskutiert, die Grundstücke in diesem Neubaugebiet in mehreren Abschnitten zu vergeben. Aus Sicht der Verwaltung sollten drei Abschnitte vorgesehen werden, wobei sich jeder Abschnitt auf einen Zeitraum von drei Jahren erstreckt. Der erste und zweite Abschnitt könnten dabei jeweils in zwei Teile gegliedert werden. Dabei würden die Einfamilienhaus- und Doppelhaus-Grundstücke im ersten Abschnitt (1.1 und 1.2) sowie im ersten Teil des zweiten Abschnitts (2.1) vergeben. Im zweiten Teil des zweiten Abschnitts (2.2) wäre dann auch die Vergabe der ersten Kettenhäuser vorgesehen. Im dritten Abschnitt (3) - im Einfahrtsbereich zum Neubaugebiet – stünden dann nur noch Grundstücke für ein Kettenhaus und drei Mehrfamilienhäuser zur Verfügung.

Die vorgesehenen Gebäudearten sind aus dem „Städtebaulichen Konzept Aschhausen“ (**Anlage 2**) ersichtlich. Die Einteilung der Bau-/Vergabe-Abschnitte ergibt sich aus der **Anlage 3**.

Da über die Richtlinie in öffentlicher Ratssitzung zu entscheiden ist, enthält sie keine Kaufpreise.

Anlagen:

Vergaberichtlinie

Städtebauliches Konzept „Aschhausen“

Plan zu den vorgesehenen Bauabschnitten