

**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Luisa Berlin

**Vorlage Nr. BV/035/2021
Datum: 23.02.2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	15.03.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	24.03.2021	N

Betreff: Vergabekriterien für Baugrundstücke

Beschlussvorschlag:

Den Vergabekriterien für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird gemäß Sachdarstellung zugestimmt.

Die Vergabeverfahren für die verdichtete Bebauung (Mehrfamilienhausbebauung) werden zur Kenntnis genommen. Bei entsprechender Planreife des Bebauungsplanes Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“ werden Vergabebereiche festgelegt und über das entsprechende Vergabeverfahren entschieden.

Sachverhalt / Begründung:

Mit VA-Beschluss vom 25.11.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgestellten Bewertungsaspekte und der Beratungen darüber die Vergabekriterien weiter zu konkretisieren und das Vergabeverfahren auszuarbeiten. Auf die Inhalte der Vorlage BV/184/2020 wird verwiesen.

Wohnbedarfe

Um das zukünftige Wohn- und Grundstücksangebot an die Bedarfe der Bauinteressenten anpassen zu können und Erkenntnisse über die persönliche Situation der Interessenten zu gewinnen (z. B. Familienstand/Familiengröße, Wohnort/Heimatort, Arbeitsort, usw.), aus denen mögliche Vergabekriterien abgeleitet werden können, hat die Verwaltung über einen Zeitraum von rund drei Wochen (29.01.2021 bis 21.02.2021) eine Bedarfsabfrage bei den in der Verwaltung gelisteten Bauinteressenten durchgeführt. Die Teilnahme an der Befragung war dabei ausdrücklich freiwillig und es entstehen keinerlei Verpflichtungen bzw. Ansprüche im Hinblick auf den Erwerb eines Baugrundstücks. Von insgesamt 608 bis dato gelisteten Interessenten haben 190 an der Bedarfsabfrage teilgenommen, 16 haben von ihrem Interesse Abstand genommen. Die Rücklaufquote betrug somit rund 34 %, also ziemlich genau 1/3.

Eine zusammenfassende Übersicht der Ergebnisse der Befragung ist Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen. Folgende Aussagen können getroffen werden:

Persönliche Angaben:

- Über die Hälfte der Teilnehmenden ist verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft; 34 % sind ledig.
- Knapp die Hälfte der Teilnehmenden ist kinderlos bzw. hat keine Kinder unter 18 Jahren (48 %).
- Über die Hälfte der Teilnehmenden (66 %) hat Familienangehörige, die in Georgsmarienhütte wohnhaft sind.
- Lediglich die Hälfte der Teilnehmenden (51 %) ist aktuell in Georgsmarienhütte wohnhaft; allerdings sind 58 % in der Vergangenheit in Georgsmarienhütte wohnhaft gewesen.
- 26 % haben bisher nie in Georgsmarienhütte gewohnt.
- 27 % verfügen bereits über Eigentum in Form einer Wohnung oder eines Hauses; 73 % verfügen über keinen Grundbesitz.
- 42 % arbeiten derzeit in Georgsmarienhütte, 58 % nicht.

Angaben zu gewünschten Wohnformen:

- Mit rund 47 % ist Oesede der mit Abstand bevorzugteste Stadtteil.
- 87 % möchten ein Wohnhaus realisieren; für 11 % käme eine Eigentumswohnung in Frage.
- 60 % wünschen sich ein Einzelhaus, für 33 % kommen auch andere Bauweisen (z.B. Doppelhaus, Reihen-/Kettenhaus) in Frage.
- Für den Bau ihres Einzelhauses benötigen rund 70 % eine Grundstücksgröße von bis zu 700 m²; 20 % benötigen bis zu 1.000 m².
- Rund 25 % würden in ihrem Einzelhaus eine Mietwohnung realisieren; in einem Doppelhaus würden dies 41 % tun.
- Die gewünschte Zimmeranzahl für Eigentumswohnungen liegt mit je 36 % bei 3 bzw. 4 Zimmern.

Insgesamt wird deutlich, dass neben der Gruppe der Georgsmarienhütter Familien mit Kindern auch die Gruppe der ledigen, (bisher) kinderlosen Interessenten „von Außerhalb“ Interesse und vor allem Bedarf an einem Grundstück in der Stadt Georgsmarienhütte haben.

Wie die Ergebnisse zeigen, waren die Teilnehmer/innen der Bedarfsabfrage insbesondere Interessenten, die ein klassisches Ein- oder Zweifamilienhaus realisieren möchten.

Bei der Stadt sind aber bereits auch über 30 Interessenten gelistet, die sich ausdrücklich für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern bzw. Reihen- und Kettenhäusern interessieren. Dass der Bedarf an Wohnraum auch in Form von Mietwohnungen ungebrochen ist und zukünftig wächst, zeigen auch die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) des Landkreises Osnabrück 2017. Im WRVK ist die Prognose aufgestellt worden, dass die Gruppe der BestAger (55-65 Jahre) und der Senioren (ab 65 Jahre) die Nachfrage in Zukunft bestimmen werden. BestAger bevorzugen Wohnraum im Eigentum, hier besonders MFH bzw. 1-2 FH mit Terrasse oder kleinem Garten, in einer Größenordnung von 80-110 m² bei 3-5 Zimmern. Die Ausstattung ist hochpreisig gewünscht. Die Gruppe achtet bereits auf Barrierefreiheit. Senioren suchen überwiegend Wohnraum mit 2-4 Zimmern zur Miete in einem MFH bei einer Größenordnung von 65-90 m², barrierefrei. Die Ausstattung sollte bescheiden im Niedrigpreissektor sein. Laut WRVK zieht der demografische Wandel enormen Bedarf an komfortablen und altersgerechten Wohnungen nach sich. Gestützt auf die derzeitigen Einwohnerzahlen wird die Nachfragerrelevanz der jungen Familien abnehmen. Im niedrigpreisi-

gen Wohnraumangebot wird die Nachfrage stabil bleiben. Bei Auswertung der Baugenehmigungen wurde im WRVK festgestellt, dass ca. doppelt so viel 1-2 FH beantragt wurden wie MFH (963 gegenüber 541).

Die Auskunft der Immobilienabteilung der Sparkasse Osnabrück bestätigt diesen Trend. Darüber hinaus sei eine hohe Nachfrage bei den sogenannten „Startern“ zu erfahren: junge, alleinstehende Personen oder junge Paare, die erstmals einen eigenen Hausstand gründen. Hier seien 1-Familienhäuser gleichermaßen wie Mietwohnungen gefragt. Die Immobilienabteilung hat die Erfahrung gemacht, dass viele Kunden keine reelle Vergabechance auf ein Grundstück hatten, weil sie (noch) keine Kinder hatten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass vor allem Baugrundstücke nachgefragt werden, um Wohnraum im Eigentum für eigene Nutzung zu realisieren. Es sind alle Altersgruppen vertreten, so dass die Überlegung stehen muss, ob und wenn ja, welche Personengruppen die Stadt vorrangig bedienen möchte: Durch Vergabe der Grundstücke an alleinstehende junge Personen oder Paare und an junge Familien kann eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur und der Zuzug von Arbeitskräften für die Wirtschaft erreicht werden. Durch Vergabe an Senioren für barrierefreien Wohnraum kann eine dezentrale, eigenbestimmte Wohnraumversorgung im Alter ermöglicht werden. Um den Gedanken nach bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum Rechnung zu tragen, ist aus Sicht der Verwaltung auch die Gruppe der Investoren bis zu einem bestimmten Grad in die Vergabe einzuplanen. Durch eine gleichmäßige Berücksichtigung aller Interessenten sollte eine Durchmischung in Bezug auf Georgsmarienhütter, Auswärtige, Alterstrukturen und Nutzungsformen erzielt werden.

Vergabekriterien für Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Die Veräußerung städtischer Baugrundstücke wurde bisher auf Grundlage des politisch beschlossenen Kriterienkatalogs vom 13.06.2002 durchgeführt. Hierbei lag der Schwerpunkt bei der Punkteverteilung insbesondere bei den Kriterien „Wohnort in Georgsmarienhütte/in Georgsmarienhütte aufgewachsen (40 Punkte) und „Familiengröße“ (bis zu 65 Punkte). Für Auswärtige oder kinderlose Bewerber wird schnell der Eindruck erweckt, benachteiligt zu sein. Dies wurde der Verwaltung auch in Telefonaten mit Bauinteressenten geschildert.

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Verwaltung notwendig, die Vergabekriterien so zu fassen, dass allen Bauinteressenten eine realistische Chance eingeräumt wird, ein Grundstück zu erwerben- ohne aber die Grundziele der bisher geltenden Vergabekriterien abzuändern. Darüber hinaus soll das Ziel verfolgt werden, die Vergabe städtischer Grundstücke für Außenstehende transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten.

Die Verwaltung hat Vergaberichtlinien verschiedener Kommunen im Landkreis Osnabrück und der NLG verglichen. Wie auch in Georgsmarienhütte ist die Grundstücksvergabe in den allermeisten Fällen auf soziale Aspekte, wie z. B. Familiengröße, soziale Bindung an die jeweilige Gemeinde/Stadt in Form von Wohnort, Arbeitsplatz, Ehrenamt u. ä. ausgerichtet.

Die Stadt Bramsche ist an dieser Stelle erwähnenswert, da hier die Vergabe in einem reinen Losverfahren vorgenommen wird. Dabei werden die Bewerber in zwei Lose eingeteilt (Haushalte mit einem Einkommen bis 55.000 €/Jahr und Haushalte mit einem Einkommen über 55.000 €/Jahr). Innerhalb der jeweiligen Losgruppe erfolgt dann eine zahlenmäßige Aufteilung auf Haushalte mit und ohne Kinder, jedoch unabhängig von deren Anzahl. Die Quotierung der Lose erfolgt dann durch Beschluss des Verwaltungsausschusses. Der VA beschließt auch die prozentuale Verteilung der Grundstücke auf die beiden Losgruppen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt dann über ein getrenntes Losverfahren für die beiden Losgruppen. Einzelfallentscheidungen können getroffen werden.

Da nach Ansicht der Verwaltung in einem solchen reinen Losverfahren die sozialen Aspekte zu wenig Berücksichtigung finden und sich das Verfahren unter besonderer Berücksichtigung von sozialen Aspekten in der Vergangenheit in der Stadt Georgsmarienhütte bewährt hat, schlägt die Verwaltung vor, an diesen Kriterien grundsätzlich festzuhalten, es aber um einige Verfahrenspunkte zu ergänzen. Die Vergaberichtlinie der Gemeinde Wallenhorst, die im September 2019 neu beschlossen wurde und somit noch sehr aktuell ist, kann aus Sicht der Verwaltung als Musterbeispiel dienen.

Besonderes Merkmal der Vergaberichtlinie ist die Unterteilung der Bewerber – je nach erhaltener Punktzahl - in eine von drei Kategorien.

Kategorie 1 entspricht Familien mit Kindern und/oder Bewerbern mit einer hohen sozialen Bindung an die Stadt Georgsmarienhütte (Wohnort/Arbeitsplatz/Ehrenamt) und einer damit verbundenen entsprechend hohen Punktzahl (60 und mehr).

Kategorie 2 entspricht Bewerbern ohne Kinder und/oder Bewerbern, die eine weniger hohe soziale Bindung an die Stadt Georgsmarienhütte haben und entsprechend weniger Punkte (20 bis 50) sammeln.

Kategorie 3 dient solchen Bewerbern, die keine Kinder und bisher auch keinerlei soziale Bindung an die Stadt Georgsmarienhütte haben. Die Punktzahl ist entsprechend sehr gering (0-10 Punkte).

Die zur Verfügung stehenden Grundstücke werden dann anhand eines Verteilungsschlüssels prozentual auf die drei Kategorien verteilt (z.B. 50 % der Grundstücke Kategorie 1, 30 % der Grundstücke Kategorie 2 und 20 % der Grundstücke Kategorie 3).

Das Punktesystem, über das die Bewerber in die Kategorien verteilt werden, orientiert sich an der Schwerpunktsetzung der bisherigen Vergabekriterien.

Soziale und persönliche Härtefälle sollen ebenfalls mit einbezogen werden, um z. B. Mehrgenerationenbauen zu ermöglichen und behindertengerechtes Wohnen zu fördern.

Bewerber, die bereits einmal ein Grundstück als Erwerber nach dem Kriterienkatalog erworben haben, können grundsätzlich - bis auf begründete Ausnahmen - innerhalb von 10 Jahren kein zweites Mal berücksichtigt werden

Sofern es mehr Bewerber in einer Kategorie gibt, als Baugrundstücke zur Verfügung stehen, kann es zu einem Losverfahren kommen. Je Kategorie wird ein eigenes Losverfahren durchgeführt. Nicht berücksichtigte Bewerber werden auf eine Nachrückerliste gesetzt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bedarfsabfrage und der politischen Beratungen werden folgende Kriterien mit folgender Gewichtung vorgeschlagen:

Familienverhältnisse und Kinder (nicht älter als 18 Jahre, im Haushalt lebend)	
Alleinstehend/Verheiratet/Lebenspartnerschaft	10 Punkte
1 Kind	10 Punkte
2 Kinder	20 Punkte
3 Kinder	30 Punkte
mind. 4 Kinder	50 Punkte

soziale/persönliche Härten	
Pflegebedürftige Haushaltsangehörige	
bis Pflegegrad 2	10 Punkte
bis Pflegegrad 3	20 Punkte
mind. Pflegegrad 4	30 Punkte
ODER	
Behinderung	
50-79 %	10 Punkte
80-100 %	20 Punkte
soziale Bindung an die Stadt Georgsmarienhütte	
in Georgsmarienhütte wohnhaft	30 Punkte
ODER: derzeit nicht in Georgsmarienhütte wohnhaft, aber in der Vergangenheit für mindestens 10 Jahre wohnhaft gewesen	30 Punkte
Familienangehörige (Eltern oder Kind) wohnen in Georgsmarienhütte	10 Punkte
dauerhafte Arbeitsstelle in Georgsmarienhütte (mind. 3 Jahre)	20 Punkte
Bei Selbstständigen/Freiberuflern: Gewerbe/Betriebsstätte in Georgsmarienhütte	20 Punkte
besonderes Engagement	
aktuell bestehendes langjähriges Engagement (mindestens 3 Jahre) innerhalb eines Georgsmarienhütter Vereins, Kirche o.ä (die bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend)	20 Punkte
Ausnahmetatbestände bei vorhandenem Grundbesitz	
Bedarf an seniorengerechter Wohnung und Veräußerung der Altimmobilie	20 Punkte
ODER: familiengerechten Wohnraum für die jüngere Generation schaffen	20 Punkte

Durch das vorgeschlagene Verfahren sollen möglichst viele Bewerber die theoretische Chance haben, ein Baugrundstück zu erwerben. Der Schwerpunkt liegt zwar nach wie vor auf der Gruppe der Georgsmarienhütter Familien mit Kindern, durch die Bildung der Kategorien wird automatisch aber auch die Gruppe der Bewerber mit weniger Punkten berücksichtigt, so dass eine Durchmischung möglich wird.

Vergabeverfahren für verdichtete Bebauung (Mehrfamilienhäuser)

Wie bereits in der Vorlage BV/184/2020 dargestellt, schlägt die Verwaltung für das Baugebiet „Südlich Schulzentrum“ vor, das Gebiet in Teilbereiche/Blöcke zu unterteilen und diese jeweils im Rahmen eines entsprechenden Vergabeverfahrens zu vermarkten. Dabei bieten sich verschiedene Verfahren an:

Direktvergabe

- Verkauf mindestens zum Verkehrswert.
- Konzeptvergabe und Veräußerung zum Höchstgebot hat keine Aussicht auf Erfolg.
- Konkretes politisches, wirtschaftliches oder stadtplanerisches Erfordernis; Investor verfügt über Alleinstellungsmerkmal.
- Geeignet für konkrete Projekte wie Seniorenwohnanlagen, WG für Menschen mit Behinderung o.ä.

Bieterverfahren

- Höchstes Gebot erhält den Zuschlag.
- Zielvorgaben im Kaufvertrag festhalten.
- Planungswettbewerb, um optimale architektonische und städtebaul. Qualität zu erzielen.
- Geeignet z.B. für Reihen- und Kettenhäuser.

Konzeptvergabe

- Qualität des eingereichten Konzeptes steht im Vordergrund.
- bei Festpreisvergabe stehen zu 100 % die Qualitätskriterien im Vordergrund (zu empfehlen bei zivilgesellschaftlichen oder sozialen Akteuren)
- bei Bestgebotsverfahren findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis Berücksichtigung (z.B. Konzept 70% (mind. 50%) / Preis 30% (mind. 50%)); wobei zumeist ein Mindestpreis festgelegt ist.
- Soll das Grundstück unterhalb des Marktwertes vergeben werden, so muss sich bereits aus den Kriterien ergeben, dass die zu erbringende Dienstleistung, z.B. dass die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum, von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse ist und daher die Kaufpreisdämpfung rechtfertigt
- Geeignet z.B. für Mehrfamilienhäuser mit Quote für Mietpreisbindung.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird sich zeigen, welche Bereiche im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen sinnvoll für ein Vergabeverfahren zusammengefasst werden können. Insofern sollte eine Entscheidung über das konkrete Vergabeverfahren für einen feststehenden Gebietsabschnitt erst getroffen werden, wenn der Bebauungsplan eine entsprechende Planreife erreicht hat.

Finanzielle Auswirkungen:

Derzeit noch keine Relevanz.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Durch die Festlegung der vorgeschlagenen Vergabekriterien bei der Vergabe der Baugrundstücke wird den Interessen und Bedarfen unterschiedlicher Personen- und Gesellschaftsgruppen Rechnung getragen.

Anlagen:

Ergebnisse Bedarfsabfrage