

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2021/053

freigegeben am **15.04.2021**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 15.04.2021

Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 02.03.2021, welches dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist, hat die UWG-Fraktion beantragt, die Kriterien zur Vergabe von Baugrundstücken um das weitere Kriterium dahingehend zu ergänzen, dass Bewerber, die ein in Rastede vorhandenes, vergleichbares Grundstück, welches mindestens 75 % größer ist als das zu erwerbende Grundstück, zusätzlich 2 Punkte (*bei Berücksichtigung der Vergaberichtlinie – Anmerkung der Verwaltung*) bekommen sollen.

Auf die Vorlage 2021/054 wird verwiesen.

Wie bereits dort ausgeführt, ist eine Beratung des Antrages möglich, auch insofern, als der Antrag nicht auf eine Reduzierung des Mindestkaufpreises abzielt, sondern den Kreis von Bewerbern näher bestimmen möchte.

Grundsätzlich ist diese Idee nicht neu, stößt aber in der Praxis aus Sicht der Verwaltung auf eine Reihe von Umsetzungsproblemen, die die Handhabbarkeit zum Teil sehr deutlich erschweren oder sogar unmöglich machen.

Die im Antrag genannte Größe des Grundstückes müsste sich auf das tatsächliche Grundstück beziehen, welches durch den Bewerber von der Gemeinde erworben werden soll. Häufig steht jedoch zum Zeitpunkt einer Vergabeentscheidung nicht fest, welches Grundstück überhaupt in Betracht kommt, da den Bewerbern generell die Möglichkeit eröffnet wird, unter verschiedenen Grundstücken auszuwählen.

Sollte das von dem Bewerber bezeichnete Wunschgrundstück aufgrund seines Platzes in der Rangreihenfolge bereits vergeben sein, könnte ein weiteres Grundstück zwar theoretisch zum Zuge kommen, praktisch aber möglicherweise damit nicht Voraussetzungen erfüllen können, die mit dem Antrag der UWG-Fraktion verknüpft wären.

Umgekehrt ist fraglich, ob ein solches Grundstück überhaupt entsprechende Anforderungen, wie von potenziellen Grundstückskäufern aktuell gestellt, erfüllen könnte. Bezogen auf das Baugebiet Wahnbek „Ipwege - Nördlich Feldstraße“ ergeben sich Grundstücksgrößen von z.T. über 700 m². Das Grundstück, welches zu einer zusätzlichen Punktevergabe führen sollte, müsste somit über 1.200 m² groß sein. Häufig sind dies jedoch, unabhängig davon, wie es um die Substanz des Wohngebäudes bestellt ist, Grundstücke, die nicht im Nachfragefokus entsprechender potenzieller Bewerber liegen, die aus Sicht der Gemeinde Berücksichtigung finden sollten. Anderenfalls wurde die Möglichkeit des Erwerbs auch für Grundstückseigentümer ohne Kinder bereits eingeräumt. Dass im Übrigen eher ein Verkauf des vorhandenen Grundstückes als der Behalt angestrebt wird, liegt in der Natur der Sache.

Hinzu käme, dass der Verkauf des Grundstückes an einen Personenkreis erfolgt, der zusätzlich in das Marktgeschehen hineinkommt. Mindestens würde sich die Frage stellen, welcher Effekt dadurch auf den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken ausgeübt werden sollte, da dieses Verfahren, wie beschrieben, ohnehin jederzeit praktiziert werden kann.

Fraglich wäre auch, zu welchem Zeitpunkt eine entsprechende Berücksichtigung unter der Vergabe zusätzlicher Punkte erfolgen sollte.

Im Regelfall wird davon auszugehen sein, dass zum Zeitpunkt der Interessenbekundung für ein gemeindeeigenes Grundstück ein Verkauf bestenfalls angedacht aber jedenfalls nicht vollzogen ist. Anderenfalls würde sich der Interessent für ein gemeindeeigenes Grundstück unter Umständen in die Situation begeben, einerseits sein Grundstück verkauft und andererseits ein Gemeindegrundstück nicht erhalten zu haben. Würde man also die Berücksichtigung der Punktzahl mit einer unter Umständen daraufhin verbundenen Änderung der Rangreihenfolge vornehmen, könnte ein entsprechender Grundstückskaufvertrag nur unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen werden, dessen Durchsetzbarkeit mindestens mit Folgeproblemen verbunden wäre oder aber es müsste von vornherein ein zeitlicher Aufschub vorgenommen werden mit der Zielsetzung, den eigentlichen Verkauf soweit zurückzustellen, bis der Verkauf des eigenen Grundstückes des Bewerbers vollzogen ist. Dies würde vermutlich über einen längeren Zeitraum hin Bestand haben müssen, da dem Verkäufer, je nach finanzieller Situation, durchaus ein Zeitraum von mehreren Monaten für den Verkauf einzuräumen wäre. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswirkungen wäre dies jedenfalls aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend.

Letztendlich bliebe die Frage, ob insgesamt bei der Anzahl der erzielbaren Punkte hier ein nennenswerter Vorteil geschaffen werden würde, der antragsseitig in erster Linie dazu gedacht wäre, indirekt zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag UWG