

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

Vorlage-Nr.: 2019/220

freigegeben am **23.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Überprüfung der Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Die bestehenden Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken werden nicht geändert.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Vergabe von Grundstücken wurde gelegentlich die Vergabepaxis hinterfragt, allerdings nicht mit dem Ergebnis, dass eine Veränderung vorgenommen werden sollte.

Die derzeitige Vergaberichtlinie legt zum einen fest, wie viele Grundstücke einer Bewerbergruppe zugutekommen. Entsprechend werden 55 % der Grundstücke an Bewerber mit Kindern vergeben und 35 % an Bewerber ohne Kinder. 10 % der Grundstücke werden für den Geschosswohnungsbau, insbesondere Mietwohnungen oder soziale Einrichtungen, vorgesehen.

Die Bepunktung erfolgt nach folgendem Muster:

Kriterium	Unterkriterium	Punkte
Kinder unter 16, die dauerhaft im Haushalt leben	Kind 1	3
	Kind 2	2
	Kind 3	1
	jedes weitere Kind	0,5
Arbeitsort Rastede		1,5
Wohnort Rastede (Interessenten, die ihren Wohnsitz in Rastede haben oder hatten)		2
Bei Punktgleichheit wird folgendes Hilfskriterium angewendet:		
Bisher kein Wohneigentum in der Gemeinde Rastede		1 pro vollj. Person

Mit Ausnahme der Grundstücke, die baurechtlich für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, kann sich jeder Bewerber auf jedes Grundstück bewerben, wobei im Rahmen der Bewerbung die fünf Grundstücke anzugeben sind, die die Bewerber bevorzugen. Sollten diese Wünsche keine Berücksichtigung finden können, wird ein anderes Grundstück, soweit möglich, angeboten.

In der Gruppe der Bewerber mit Kind(ern) wird die Anzahl berücksichtigt. Das ist auch dem Umstand geschuldet, dass Familien mit mehreren Kindern auf dem freien Immobilienmarkt nicht unbedingt Angebote finden, die der Anzahl der Familienmitglieder gerecht werden und die deshalb auf die Möglichkeit eines Neubaus angewiesen sind.

Innerhalb der o.a. Sitzung (sowie zwischenzeitlich von der FDP beantragt – Vorlage 2019/221) wurde eine stärkere Berücksichtigung von Bewerbern, die in der Gemeinde Rastede arbeiten, vorgeschlagen.

Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen, die Vergabe der Grundstücke in den beiden letzten Baugebieten („Feldrosenweg“ in Hahn-Lehmden und „Friedrichskamp“ in Rastede) hinsichtlich möglicher Auswirkungen bei einer Änderung der Vergabekriterien, bezogen auf eine Aufwertung des Kriteriums „Arbeitsort“, zu überprüfen. Bisher erhalten Bewerberpaare 1,5 Punkte, wenn eine oder beide Personen in der Gemeinde arbeiten. Angeregt wurde eine Punktevergabe je Person, die in Rastede arbeitet.

Hintergrund für die Vergabe von 1,5 Punkten maximal für den „Arbeitsort“ Gemeinde unabhängig davon, ob ein oder beide Bewerber in Rastede arbeiten, war seinerzeit die Gleichstellung von Paaren, bei denen ein Elternteil beruflich nicht aktiv ist (z.B. zur Betreuung der Kinder zu Hause bleibt). Bei einer Punktevergabe für jeden einzelnen Bewerber würden die vorstehend beschriebenen Bewerber benachteiligt.

In den beiden vorstehend genannten Baugebieten wurde bereits jetzt eine Vielzahl der Bewerbungen, die beide in der Gemeinde Rastede arbeiten, berücksichtigt. Durch eine höhere Bepunktung des Merkmals „Arbeitsort“ würden Bewerbungen auf der Vergabeliste zwar weiter nach oben gerückt sein, einen Zuschlag für ein Grundstück hätten aber lediglich zwei von insgesamt 282 Bewerbungen zusätzlich bekommen. Dies hätte verständlicherweise natürlich auch zur Folge gehabt, dass Bewerbungen, die bislang Berücksichtigung gefunden haben ebenfalls aufgrund der bestehenden Vergabekriterien, nicht mehr berücksichtigt werden können. Weiterhin hätte dies zur Folge gehabt, dass aus einer Gruppe von Bewerbungen mit gleicher Punktzahl lediglich 4 statt 6 Bewerbungen zu einem Losentscheid angestanden hätten.

Unabhängig von den vorigen Ausführungen gäbe es selbstverständlich eine Vielzahl von Kriterien, nach denen potenzielle Bewerbungen bewertet werden könnten. Diese könnten im Ergebnis auch dazu führen, dass ein noch stärkerer Fokus auf den Arbeitsort Rastede gelegt wird. So könnte überlegt werden, den derzeitigen Wohnort oder auch die Arbeitsstätte differenzierter zu betrachten.

Im Ergebnis allerdings wird jede noch so ausdifferenzierte Regelung aufgrund der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage nach wie vor dazu führen, dass Bewerbungen nicht berücksichtigt werden, auch solche, denen man die Erfüllung der Kriterien problemlos unterstellen darf. Außerdem würde bei einer Überdehnung des

Merkmals „Arbeitsort“ eine Bevorzugung von Personen stattfinden, die womöglich außer dem Arbeitsort keine weitere Beziehung zu Rastede hätten.

Die geltenden Vergabekriterien verhindern darüber hinaus nicht, dass es im Bewertungsverfahren zu Punktgleichständen kommen kann. In diesen Fällen erhält zunächst der Bewerber einen Punktabzug, der bereits Wohneigentum in der Gemeinde Rastede hat. Sofern dann immer noch Punktgleichheit herrscht, entscheidet das Los.

Aus Sicht der Verwaltung spricht deshalb nichts dafür, die Vergabekriterien zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.