

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

Vorlage-Nr.: 2020/122

freigegeben am **24.08.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 10.08.2020

Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Bei der Vergabe von Reihenhausgrundstücken an Bauherrengemeinschaften sind die Vergaberichtlinien der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken sowie das ergänzende Kriterium „Vorherige Gewährung von Grundeigentum für Wohnzwecke durch die Gemeinde“ nicht zu berücksichtigen, wenn wenigstens 60 % der Reihenhausgrundstücke eines Baukomplexes diese Kriterien erfüllen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 05.11.2019 (vgl. Vorlage 2019/217 und Niederschrift über die Sitzung des Rates) war festgelegt worden, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Vergabe für Mehrfamilienhäuser bei Reihenhausgrundstücken durchgeführt werden soll.

Dabei war festgelegt worden, dass Bauherrengemeinschaften zu mindestens 30 % berücksichtigt werden und bei ihnen die Vergabekriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Anwendung kommen sollen.

Zwischenzeitlich, jedoch noch vor der Corona-Krise, ist ein Aufruf an interessierte Bauherrengemeinschaften erfolgt, wobei sich anhand der insgesamt vorliegenden Bewerber (15) gezeigt hat, dass das Interesse eher verhalten ist. Dennoch wäre eine Vergabe zumindest von Teilbereichen durchaus möglich.

Als problematisch erweist sich jedoch, dass zum einen nicht sämtliche Bewerber für einen Reihenhauskomplex in vollständigem Umfang die Vergabekriterien erfüllen.

Zum anderen, vermutlich durch ein Redaktionsversehen begründet, weisen die Vergabekriterien nicht (mehr) das Merkmal auf, dass dann die Vergabe nicht möglich ist, wenn der / die Bewerber*in bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Grundstück von der Gemeinde erhalten hat. Aus der Diskussion insgesamt war für die Verwaltung jedoch nicht zu entnehmen, dass dieses Kriterium keine Anwendung mehr finden sollte.

Bei Anwendung dieser Regelungen ergeben sich Vergabeprobleme. Innerhalb zweier Bauherrengemeinschaften beziehungsweise Interessierten findet sich die Situation, dass potenzielle Käufer eines Reihenhausgrundstückes vorhanden sind, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits ein Wohnhausgrundstück von der Gemeinde erhalten haben. Die Beweggründe für die Beteiligung an der jetzigen Bauherrengemeinschaft sind unterschiedlich; der Verkauf des früheren Hausgrundstückes war durch Trennung begründet beziehungsweise das Alter der Interessenten begründete den Wunsch, nochmals neu, dafür aber deutlich kleiner zu bauen. Folglich würde keine Möglichkeit bestehen, diese Interessenten bei der Vergabe eines (Teil-) Grundstücks zu berücksichtigen.

Auch für zukünftige Interessenten kann in ihrer Gesamtheit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teilbereich eines / einer Interessenten/-in nicht den Vergabekriterien entspricht. Dies würde dazu führen müssen, dass mindestens dieser Teilbereich des Baukomplexes und damit womöglich die Bauherrengemeinschaft insgesamt unberücksichtigt bleiben müsste. Zwar könnte man einwenden, dass sich dann der Teil der Bauherrengemeinschaft, der die Bedingungen erfüllt, einen zusätzlichen Teil „suchen müsste / bzw. könnte“.

Allerdings gilt bei Bauherrengemeinschaften, dass diese nicht nach dem Prinzip des Zufalls entstehen, sondern typischerweise durch Bekanntschaften / Freundschaften vorgeprägt sind und aus dieser Gemeinschaftssituation heraus der Wunsch nach der Realisierung eines solchen Bauvorhabens entsteht. Auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt natürlich die Möglichkeit bestehen könnte, dass durch Wegzug, Tod oder Verkauf ein Wechsel in der Gemeinschaft eintritt, ist doch mindestens zum Zeitpunkt des Baubeginns die Gemeinschaft häufig ausschlaggebender Faktor. Dies gilt insbesondere bei der Gründung einer Bauherrengemeinschaft, wo im Sinne des Wortes gefordert werden müsste, dass man sich zwar eines Bauträgers bedient, allerdings ausschließlich als ausführendes und nicht als vorbereitendes Organ der Bautätigkeit. Folglich wird auch die Bauherrengemeinschaft gefordert, sich bei Planung, Finanzierung und Baubetreuung in besonderer Weise zu engagieren.

Wenn nun durch Anwendung der genannten Regularien ein Teil der Interessengemeinschaft ausscheiden muss, ist damit möglicherweise das gesamte Vorhaben infrage gestellt. Dies führt aus Sicht der Verwaltung auch deshalb zu einem unbefriedigenden Ergebnis, weil diese Verfahrensweise ausschließlich bei Bauherrengemeinschaften zur Anwendung käme, die aus der Beschlussituation heraus eher besonders gefördert werden sollten. Bei den Bauträgern nämlich werden unter Berücksichtigung der Vorlage 2019/022 „lediglich“ die Vergabekriterien für die Grundstücke im Bereich „Feldrosenweg“ angelegt. Dies aber könnte bei entsprechend geringer Beteiligung durchaus dazu führen, dass im weiteren Verlauf der Umsetzung Grundstücksbereiche an Personen vergeben werden, die die Kriterien, gegebenenfalls teilweise, ebenfalls nicht erfüllen.

Die Verwaltung spricht sich deshalb dafür aus, bei der Bewertung der Vergabe von Grundstücken an Bauherrengemeinschaften dann von den Kriterien durch die Gemeinde abzusehen, wenn diese bei wenigstens 60 % der Mitglieder der Bauherrengemeinschaft, also künftiger Eigentümer, gegeben sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Vergabekriterien