

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
46 Bauverwaltung und Grundstücksverkehr	05.11.2019	256/2019

B e s c h l u s s v o r l a g e	ö	nö	öbF
Baugebiet "Am Rennacker" - Vergabeverfahren und Förderrichtlinie	X		

U n t e r s c h r i f t e n			
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Fachdezernent/in	Oberbürgermeister

Beteiligungen:	Unterschrift:
Abteilung 14	
FBL 1	

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
46 Bauverwaltung und Grundstücksverkehr	05.11.2019	256/2019

Beschlussvorlage	ö	nö	öbF
Baugebiet "Am Rennacker" - Vergabeverfahren und Förderrichtlinie	X		

Beratungsfolge		Abstimmungsergebnisse		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	21.11.2019	13	0	0
Verwaltungsausschuss	04.12.2019	beschlossen		
Rat	18.12.2019	41	0	1

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hameln stimmt dem nachfolgend und in der Anlage beschriebenen Losverfahren zur Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Am Rennacker“ zu.

Die Kaufpreisfindung für die Wohnbaugrundstücke orientiert sich am Grad der Energieeffizienz bei der Bebauung entsprechend der ebenfalls beigefügten Förderrichtlinie.

Begründung:

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Am Rennacker“ schafft die Stadt Hameln Wohnbauland in attraktiver Lage, welches in Eigenregie und ohne Beteiligung von privaten Erschließungsträgern vermarktet wird. Insofern sind konkrete Regelungen für die Vergabe der Grundstücke an Kaufinteressenten festzuschreiben. Auch bietet sich hierdurch die Möglichkeit, klimapolitische Zielsetzungen umzusetzen und Anreize für eine besonders energieeffiziente Bauweise zu schaffen.

a) Vergabeverfahren für Grundstücke:

Die Abteilung Bauverwaltung und Grundstücksverkehr beobachtet bereits seit geraumer Zeit ein gestiegenes Interesse am Erwerb von Wohnbaugrundstücken. Dies betrifft sämtliche städtische Baugebiete, insbesondere jedoch das aufgrund der Nähe zur Kernstadt besonders attraktive Baugebiet „Am Rennacker“. Die von der Stadtverwaltung geführte Interessentenliste für dieses Gebiet ist um ein Vielfaches überzeichnet und weist rd. 10-mal mehr bauwillige Personen als tatsächlich vorhandene Bauplätze auf.

Aus fachlicher Sicht scheint eine Auswahl nach sozialen oder anderweitigen inhaltlichen Gesichtspunkten (bspw. Anzahl von Kindern/ Altersstrukturen der Käufer / Einkommenshöhe o.ä.) rechtlich zumindest fragwürdig und kaum diskriminierungsfrei umsetzbar. Außerdem ist aufgrund der Vielzahl an Interessenten - ohne dass bisher überhaupt ein finaler Aufruf zur Bewerbung auf die Bauplätze erfolgt ist - zu vermuten, dass auch bei Anwendung eines entsprechenden Kriterienkatalogs noch immer keine eindeutige Auswahl getroffen werden kann. Auch ein Windhundverfahren nach Datum der Interessenbekundung ist als unpassend zu bewerten, da dabei mögliche Wissensvorsprünge Einzelner den Ausschlag geben können. Daher wird von Seiten der Fachabteilung der rechtssichere und diskriminierungsfreie Weg eines Losverfahrens unter notarieller Aufsicht vorgeschlagen. Hierbei kann noch einmal sämtlichen Bürgern die Gelegenheit gegeben werden, sich auf Bauplätze zu bewerben. Auf Basis dessen kann per Los eine Rangfolge je Grundstück ermittelt werden, nach der die Bauwilligen Zugriff auf das jeweilige Grundstück erhalten.

Ein Vorschlag für die konkrete Ausgestaltung eines solchen Verfahrens ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Etwaige Verfahrensvorschläge des zu beauftragenden Notars sind hierbei im laufenden Verfahren zu berücksichtigen. Über mögliche, aus den Empfehlungen des Notars resultierende Änderungen im Verfahren wird der Rat der Stadt Hameln unverzüglich informiert.

Im Rahmen der Vergabe der Grundstücke ist zu beachten, dass je Haushalt (Einzelperson/ Familie/ Ehepaar/ Lebenspartnerschaft) nur eine Bewerbung abgegeben werden darf. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt mit Bauverpflichtung und ausschließlich zur Eigennutzung des begünstigten Bewerbers. Ausgenommen davon sind Wohnbaugesellschaften.

b) Förderprogramm für energiesparende Bauweise:

Da es sich bei Wohnbaugrundstücken „Am Rennacker“ um städtische Flächen handelt, ergibt sich die Möglichkeit, in den abzuschließenden Kaufverträgen Energiestandards für die Wohngebäude zu vereinbaren, die über die im Rahmen der Bauleitplanung vorzuziehenden Standards hinaus gehen können. Um bestimmte Einkommensgruppen nicht bereits im Vorfeld durch überdurchschnittlich hohe und damit auch besonders kostenintensive Standards auszuschließen, wird vorgeschlagen, energieeffiziente Bauweise durch (deutliche) Reduzierung der Kaufpreise zu honorieren und auf diese Weise entsprechende Anreize für die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu setzen. Ein Vorschlag für eine Förderrichtlinie ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

Für sonstige Vergünstigungen im Rahmen der Grundstücksvergabe, insbesondere für etwaige Preisnachlässe bei Schaffung von gefördertem sozialem Wohnungsbau, werden dem Rat gesonderte Beschlussempfehlungen vorgelegt.

Personelle Auswirkungen:

Keine, da ohnehin Auswahlentscheidungen getroffen werden müssen. Die Art des Verfahrens ist dabei unerheblich.

Finanzielle Auswirkungen:

Zu a): Für die Durchführung des Losverfahrens fallen Kosten für die notarielle Begleitung an.

Zu b): In dem Grundstücke, auf denen Bauvorhaben realisiert werden, die lediglich energetische Mindeststandards erfüllen, einen erhöhten Kaufpreis je m² zahlen, kann eine vergünstigte Abgabe von Grundstücken mit besonderes energieeffizienter Bauweise zumindest zum Teil gegenfinanziert werden. Ziel ist, entsprechend der jeweils gewählten Bauweise eine Preisspanne von 110,- € je m²-NBL bis hin zu 150,- € je m²-NBL aufzurufen, um so im Mittelwert den in Vorlage 341/2018 hergeleiteten Veräußerungspreis i. H. v. rd. 130,- € je m²-NBL zu erreichen. Dieser Preis entspricht dem Bodenrichtwert des angrenzenden Wohnbaugebiets und ist im Sinne einer kostendeckenden Entwicklung des Wohnbaugebiets - ohne Einpreisung einer Gewinnmarge - erforderlich. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass hier mit einem Durchschnittswert kalkuliert und - insb. bei vielfacher Nutzung der maximalen Kaufpreisreduzierung entsprechend der Förderrichtlinie - auf diese Weise keine völlige Kostendeckung sichergestellt werden kann. Ein solches negatives Geschäftsergebnis würde jedoch mit einem besonders energieeffizienten Baugebiet einhergehen.

Organisatorische Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1-Verfahren für die Grundstücksvergabe

Anlage 2.1-Förderrichtlinie für den vergünstigten Erwerb von Grundstücken im Wohnbaugebiet Rennacker

Anlage 2.2-KfW Merkblatt Energieeffizient Bauen

Anlage 2.3-KfW Merkblatt Technische Mindestanforderungen