

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0404/2007

Auskunft erteilt:

Herr Sträter

Ruf:

492 23 34

E-Mail:

Straeter-Ulrich@stadt-muenster.de

Datum:

23.05.2007

Betrifft

Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung

Beratungsfolge

12.06.2007 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften

Vorberatung

13.06.2007 Hauptausschuss

Vorberatung

13.06.2007 Rat

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der Änderung der „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ gem. Anlage 1 wird zugestimmt.

II. 1. Kosten/Folgekosten

Es entstehen keine Kosten/Folgekosten.

II. 2. Einnahmen

Durch die Änderung der Vergaberichtlinien werden jährliche Mehreinnahmen in Höhe von durchschnittlich 1 Mio. Euro in den Jahren 2008 – 2010 erwartet.

Begründung:

I. Ausgangslage

Im Abschlussbericht der Fa. Rödel und Partner GbR „Beratung und Begleitung der Stadt Münster bei der Konsolidierung des städt. Haushalts 2007 ff.“ wird zur lfd. Nr. 47 eine Deregulierung der „Vergabe von Baugrundstücken“ (Anhebung der Basiskaufpreise, Wegfall von Kaufpreiszuschlägen, Streichung der Kinderförderung) mit dem Ziel einer Erhöhung der Einnahmen in Höhe von durchschnittlich 1,5 Mio. Euro in den Jahren 2007 – 2010 vorgeschlagen.

Die CDU- / FDP-Fraktionen haben gemeinsam in der AFBL-Sitzung am 14.03.07 diesen Konsolidierungsvorschlag modifiziert und beantragt, dass

- a) die Familienförderung unverändert bleibt
- b) durch die Veränderung der städt. Vergaberichtlinien im Hinblick auf eine Erhöhung der Basiskaufpreise bzw. die nach Einkommen gestaffelten Kaufpreisaufschläge auf die Basiskaufpreise jährliche Mehreinnahmen in Höhe von durchschnittlich 1 Mio. Euro in den Jahren 2008 – 2010 erzielt werden.

Der Rat der Stadt Münster hat den Änderungsantrag im Hinblick auf die zu erwartenden Mehreinnahmen in den Jahren 2008 – 2010 durch Beschluss des Haushalts 2007 angenommen.

Zur weiteren Umsetzung des Antrags schlägt die Verwaltung eine Änderung der am 05.02.2003 durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ (Vorlage Nr. 28/2003) vor. Dabei bleibt die Förderung der Eigentumsbildung durch die Bereitstellung vergünstigter Baugrundstücke an breite Schichten der Bevölkerung auch weiterhin vorrangiges sozial- und wohnbaupolitisches Ziel der Stadt Münster. Im Rahmen der städt. Haushaltskonsolidierung soll jedoch die Höhe der bisherigen Kaufpreisreduzierung zurückgefahren werden. (siehe hierzu Begründung zu Ziff. II.)

Gleichzeitig schlägt die Verwaltung vor, die „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ hinsichtlich der Durchführung der Richtlinien zu modifizieren (siehe hierzu Begründungen Ziff. III. der Vorlage).

Der og. Änderungsantrag der CDU- / FDP-Fraktionen zum Vorschlag Nr. 47 im Abschlussbericht der Fa. Rödel und Partner GbR ist mit dem Beschluss über die modifizierten Vergaberichtlinien erledigt.

I. 1. Derzeitige Förderung

Vor der Vermarktung eines Baugebietes wird der jeweilige vergünstigte Basiskaufpreis in Abhängigkeit von der Lage des Baugebietes im Stadtgebiet, der Bebaubarkeit der Grundstücke (Einzel-, Doppel-, Reihenhausbauung) und dem städt. Preisgefüge durch den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften festgesetzt.

Dieser vergünstigte Basiskaufpreis liegt bislang im Durchschnitt um ca. 29 % unter dem Kaufpreis vergleichbarer privater Baugrundstücke (Kaufpreis vergleichbarer privater Grundstücke x 100/140). D.h., bei Zahlung des höchsten Kaufpreiszuschlags (+ 40%) gem. Vergaberichtlinien wird der Kaufpreis vergleichbarer privater Grundstücke wieder erreicht.

Nach den Vergaberichtlinien werden mindestens ca. 70 % aller Baugrundstücke zu diesem vergünstigten Basiskaufpreis an Erwerber der Gruppe 1 (bisher A) ^{*1} (Familieneinkommen überschreitet die maßgebliche Grenze des sozialen Wohnungsbaus bis zu 30 %) veräußert.

Die verbleibenden ca. 30 % der Baugrundstücke sollen nach den Vergaberichtlinien an Erwerber der Gruppe 2 (bisher B) ^{*1} (Familieneinkommen überschreitet die maßgebliche Grenze des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 30 %) veräußert werden. Dabei sind in Anhängigkeit vom Familieneinkommen dieser Erwerber gestaffelte Kaufpreiszuschläge auf den Basiskaufpreis (+ 10%, + 20%, + 30%, + 40%) entsprechend den Vergaberichtlinien zu zahlen. Bei Zahlung des höchsten Kaufpreiszuschlags (+40 %) wird der Kaufpreis vergleichbarer privater Grundstücke erreicht.

^{*1} Änderung in Gruppe 1 und 2 erforderlich, um Verwechslung mit Förderung nach Wohnbauförderungsgesetz „Fördertyp A und B“ zu vermeiden

II. Umsetzung

II.1. Zukünftige Förderung

II.1.1 Bewerbergruppe 1 (bisher A)

Zur Umsetzung des modifizierten Konsolidierungsvorschlags wird der vergünstigte Basiskaufpreis zukünftig um ca. 20 % unter den Kaufpreisen vergleichbarer privater Baugrundstücke liegen (Kaufpreis vergleichbarer privater Grundstücke x 100/125).

Nach den Vergaberichtlinien werden unverändert mindestens 70 % aller Baugrundstücke zum vergünstigten Basiskaufpreis an Erwerber der Gruppe 1 (Familieneinkommen überschreitet die maßgebliche Grenze des sozialen Wohnungsbaus um bis zu 30 %) veräußert.

In einer Beispielrechnung (Anlage 2) sind die sich nach der Modifizierung der Vergaberichtlinien ergebenden finanziellen Wirkungen an einer Familie mit einem Kind und mit zwei Kindern dargestellt.

II.1.2 Bewerbergruppe 2 (bisher B)

Die verbleibenden 30 % der Baugrundstücke werden nach den Vergaberichtlinien an Erwerber der Gruppe 2 (Familieneinkommen überschreitet die maßgebliche Grenze des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 30 %) veräußert. Aufgrund der reduzierten städt. Förderung sind in Anhängigkeit vom Familieneinkommen dieser Erwerber zukünftig geänderte Aufschläge auf den Basiskaufpreis zu zahlen. Bei Zahlung des höchsten Kaufpreiszuschlags (+25 %) wird weiterhin der Kaufpreis vergleichbarer privater Grundstücke erreicht.

In einer Beispielrechnung (Anlage 2) sind die sich nach der Modifizierung der Vergaberichtlinien ergebenden Änderungen gegenübergestellt.

III. Weitere Modifizierungen der Vergaberichtlinien

III. 1. Vergabeverfahren

Derzeitige Praxis:

Nach den derzeitigen Vergaberichtlinien ist das Verfahren zur Vergabe städt. Wohnbaugrundstücke zweistufig aufgebaut.

Zunächst trifft der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften einen Beschluss über ein Kontingent der in einem 1. Vergabeschritt im „Ausschreibungs- und Gebotsverfahren“ zu vergebenden Baugrundstücke. Dieses „Ausschreibungs- und Gebotsverfahren“ wurde eingeführt, um Interessenten, die nach den städt. Vergaberichtlinien bis dahin nicht ausreichend berücksichtigt werden konnten (z.B. Kinderlose, ältere Bürger die sich „kleiner setzen“ wollen, Interessenten mit höherem Einkommen, etc.), ebenfalls ausreichend mit Wohnbaugrundstücken zu versorgen.

Sämtliche Grundstücke, die im vg. 1. Vergabeschritt keinen Käufer gefunden haben, werden im 2. Vergabeschritt unter Anwendung der städt. Vergaberichtlinien (z.B. Stichtagsprinzip, einkommensabhängiger Kaufpreis, Vergabereihenfolge nach Punkteliste, etc.) zum Kauf angeboten.

Die Übernahme sämtlicher Grundstücke in das Kontingent zur „Veräußerung nach Vergaberichtlinien“ (2. Vergabeschritt) hat zur Folge, dass die vg. Interessenten (z.B. Kinderlose, ältere Bürger die sich „kleiner setzen“ wollen, etc.) wieder nicht ausreichend berücksichtigt werden können, obwohl weiterhin Nachfrage besteht.

Des Weiteren führt die Übernahme sämtlicher Grundstücke in das Kontingent zur „Veräußerung nach Vergaberichtlinien“ (2. Vergabeschritt) dazu, dass Grundstücke im Rahmen der städt. Vergaberichtlinien nur zu festgesetzten Preisen angeboten werden können. Weniger attraktive Grundstücke mit erheblichen Marktpreis beeinflussenden Restriktionen (z.B.: Übergröße, ungünstiger Zuschnitt, Lagenachteil, etc.) können nur mit großem Zeitvorlauf oder gar nicht veräußert werden. Für diese Grundstücke ist eine zeitnahe Vermarktung nur im Wege des „Ausschreibungs- und Gebotsverfahren“ (1. Vergabeschritt) möglich.

Die Stadt Münster hat durch die nachhaltige Bereitstellung von Wohnbauflächen den Nachfrageüberhang nach städt. Grundstücken zur Bebauung mit selbstgenutzten Einfamilienhäusern abgebaut. In den Baugebieten (Roxel, Sprakel, Amelsbüren, Gelmer) konnten allen Interessenten Baugrundstücke angeboten werden. Es ist daher derzeit nicht zu befürchten, dass Bewerbern der Gruppe 1 zu wenig Grundstücke zur Verfügung stehen.

Zukünftige Praxis:

Die beiden Vergabeverfahren „Ausschreibungs- und Gebotsverfahren“ und „Vergabe nach städt. Vergaberichtlinien“ werden nicht nacheinander, sondern können nebeneinander betrieben werden.

III. 2. Bewerber ohne ausreichenden Mindestrückbehalt

Anlass

Bei den Verfahren zur Vergabe städt. Grundstücke nach den städt. Vergaberichtlinien haben Bewerber am Verfahren teilgenommen, bei denen bereits bei Abgabe der Bewerbung absehbar war, dass sie ihrer Bauverpflichtung aufgrund fehlender finanzieller Ausstattung nicht nachkommen konnten. Diese Bewerber haben erst zu einem späteren Zeitpunkt freiwillig das zugeteilte Grundstück zurückgegeben. Ein vorzeitiger Ausschluss aus dem Verfahren ist nach den Vergaberichtlinien nicht vorgesehen. Bewerber mit geringerer Punktezahl, die sich ebenfalls um die entsprechenden Grundstücke beworben haben, konnten bis zur jeweiligen Rückgabe des Grundstücks nicht berücksichtigt werden.

Zukünftige Regelung:

Bewerbern, die ihrer Bauverpflichtung offensichtlich nicht nachkommen können, werden von der weiteren Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen. (siehe Anlage 1 Ziff. VII 2. der Vergaberichtlinien)

Die „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ sind als Anlage 1 beigelegt. Veränderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind durch Streichung bzw. Fettdruck kenntlich gemacht.

i. V.

gez.

Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen: