

<b>Beschlussvorlage Stadt Bersenbrück</b>	<b>Vorlage Nr.: 702/2016</b>			
<b>Festlegung der Vergaberichtlinien für das Wohnbaugebiet Woltruper Wiesen - III. und IV. Bauabschnitt</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	12.05.2016	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	08.06.2016	öffentlich	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt im Losverfahren. Acht Grundstücke sind der Mietwohnbebauung vorbehalten. Die restlichen Grundstücke werden zu 2/3 an junge Familien und 1/3 an andere Bewerber vergeben. Dabei wird ein Verhältnis von 1:1 zwischen Bersenbrücker und auswärtigen Bewerbern zu Grunde gelegt. Nach Abschluss der Bewerberliste erfolgt bei noch vorhandenen freien Grundstücken der Zugriff gemäß der zeitlichen Reihenfolge.

**1. Finanzielle Auswirkungen**

- Ja  
 Nein

**I. Gesamtkosten der Maßnahme: €**

**II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: €**

Betroffener Haushaltsbereich

- Ergebnishaushalt**       **Finanzhaushalt/Investitionsprogramm**

Produktnummer/Projektnummer

Bezeichnung:

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung.  
 Den erforderlichen Mitteln stehen Einzahlungen/Erlöse zur Deckung gegenüber in Höhe von €  
 Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Ausführungen zur Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

**III. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanzplanung:**

- Der Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen.

- Die Gesamtkosten von € beziehen sich auf die Jahre
- Es entstehen jährliche Folgekosten in Höhe von €
- Durch die Maßnahme werden jährliche Erträge erwartet in Höhe von €.

## **2. Beteiligte Stellen:**

### **Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Ziel/e**

Entgegenwirken dem demografischen Wandel, Sicherung des Bedarfes der Infrastruktur, Steigerung der Steuereinnahmekraft

### **Sachverhalt:**

Die niedrigen Bauzinsen und die angespannte Lage am Finanzmarkt hat die Zahl der Bauwilligen in Bersenbrück explodieren lassen. Stand Ende April umfasst die Interessenliste mehr als 160 Bewerber. Vorwiegend handelt es sich hierbei um Eigennutzung; ca. 15 % beabsichtigen aber auch Mietwohnungsbau. Im dritten Bauabschnitt werden 25 städtische Kaufgrundstücke angeboten; eine Bebauung ist voraussichtlich ab Mitte Herbst möglich. Im vierten Abschnitt werden im Sommer 2017 über 30 Bauplätze folgen.

Bei den ersten beiden Bauabschnitten erfolgte die Vergabe nach dem Eingang der Bewerbung in Verbindung mit einem Kinderbonus. Dabei war festzustellen, dass sich einige Bewerber von Liste zu Liste "weiterhangeln", ein Grundstück reservieren und später im Verfahren die Reservierung wieder aufheben, um sich auf die Liste für das nächste Baugebiet setzen zu lassen. Diese Vorgehensweise behindert die Vergabe erheblich. Eine Vergabe nach Bewerbungseingang führt zwangsläufig dazu, dass Bewerber der letzten beiden Jahre wenig Aussicht auf einen Bauplatz hätten. Dies gilt insbesondere für jüngere Bewerber. Des Weiteren können strategische Ziele mit einer zeitlichen Vergabe nicht erreicht werden. Kommunalpolitisches Ziel muss es sein, mit der Ausweisung neuer Baugebiete dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Durch junge Familien werden auf Dauer Kindergärten und Schulen gesichert. Daneben kann durch den Zuzug Auswärtiger die Steuereinnahmekraft erhöht werden. Ein Punkteverfahren führt zu einer umfangreichen und zeitaufwendigen Vergabe. Geprägt wird dies in der Regel von Grenz- und Sonderfällen, was zwangsläufig zu Unmut führt. Vielmehr macht es Sinn, die strategischen Ziele dem Querschnitt der Bewerberliste zu Grunde zu legen. Die Reihenfolge des Zugriffes sollte dann per Los bestimmt werden. Im dritten und vierten Abschnitt stehen voraussichtlich ca. 55 städtische Kaufgrundstücke zur Verfügung. Eine gemeinsame Vergabe der beiden Bauabschnitte vereinfacht das Verfahren erheblich. Der Zeitaufwand wird halbiert und die Bewerber können, unter Berücksichtigung der verschiedenen Erschließungszeiträume, auf ein größeres Angebot zugreifen.

Um der starken Nachfrage nach Mietwohnungen gerecht zu werden, sollten vorweg die Eckgrundstücke in den Einmündungsbereichen an der Haupterschließungsstraße Woltruper Wiesen dem Mietwohnungsbau vorbehalten werden. Diese sind bezüglich Ihrer Lage (in der Regel zwei Zufahrtseiten) für derartige Objekte prädestiniert. Da die Stadt Bersenbrück sich um die Interessen ihrer Bürger kümmert, sollten die Investoren aus Bersenbrück vorrangig berücksichtigt werden, d.h. aus dem LOS I wird die Reihenfolge des Zugriffes für Bersenbrücker Investoren bestimmt. Sofern nach Auswahl noch Grundstücke für derartige Zwecke zur Verfügung stehen, kommen die auswärtigen Bewerber aus dem LOS II hinzu.

Die Vergabe der verbleibenden Bauplätze orientiert sich an den strategischen Zielen. 2/3 der Grundstücke werden jungen Familien (Definition mindestens ein Kind im Alter von maximal 10 Jahren, d.h. in der Regel noch min. vier Jahre Schulbesuch) zur Verfügung gestellt. Das restliche Drittel steht dann allen anderen Bewerbern offen. Zur Steigerung der Steuereinnahmekraft wird bei der erstmaligen Vergabe ein Verhältnis von 1:1 zwischen Bersenbrücker Bürgern und Auswärtigen zu Grunde gelegt. Dies entspricht dem Verhältnis der Bewerberliste Stand Ende April 2016. Sollten, nachdem alle Eigennutzer Berücksichtigung fanden, noch Grundstücke an den Haupterschließungsstraßen Woltruper Wiesen und Priggenhagener Straße frei sein, können diese auch der Mietwohnbebauung zugeführt werden. Nach Abschluss des kompletten Vergabeverfahrens wird die Vergabe nach dem reinen zeitlichen Zugriff weitergeführt. Herkunft und Familienstand sind dann nicht mehr ausschlaggebend.

Zusammenfassung:

LOS I	Bersenbrück	-	Mietwohnbau
LOS II	Auswärtige	-	Mietwohnbau
LOS III	Bersenbrücker	-	Junge Familien
LOS IV	Bersenbrücker	-	andere Bewerber
LOS V	Auswärtige	-	Junge Familien
LOS VI	Auswärtige	-	andere Bewerber

Reihenfolge:

Mietwohnbebauung	erst alle Bersenbrücker Investoren, falls noch freie Plätze anschließend Auswärtige
Eigennutzung	zwei Bersenbrück – junge Familien, ein Bersenbrück – andere Bewerber, zwei Auswärtige - junge Familien, ein Auswärtige – andere Bewerber, zwei Bersenbrück – junge Familien, usw.

Zur besseren Transparenz wird die Losung der Reihenfolgen öffentlich im Rathaus, unter Einbindung der Bewerber erfolgen.

Die Vergabe der elf Erbbaugrundstücke wird entsprechend dem Optionsvertrag in Absprache mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt.

Gez. Dr. Baier  
(Stadtdirektor)

Gez. Heyer  
(stellv. Fachdienstleister)