Stadt EMDEN

Beschlussvorlage

öffentlich

Dienststelle	Datum	Vorlagen-Nr.:
FD Stadtplanung	13.11.2020	17/1697

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.12.2020
Verwaltungsausschuss	14.12.2020

Beratungsgegenstand:

Grundstücksvergabe Conrebbersweg; Anwendung eines Kriterienkataloges (Punktevergabesystem) zur Regulierung/ Priorisierung bei der Grundstücksvergabe für Ein- und Doppelhaushälften (hier Geltungsbereich des Bebauungsplanes D156 III)

Beschluss:

Dem Einsatz des Kriterienkataloges (Anlage 1 der Vorlage 1697) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes D156 III. Abschnitt (Wohnen/ Gewerbe) wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthal-tungen	lt. Be-schluss-entwurf	abweichen-de(r) Empf./ Beschluss	Paraffe
1.									
2.									
3.									
4.									

Begründung:

Im Rahmen einer ad hoc Analyse zur Bevölkerungsentwicklung (November 2019) der Stadt wurde festgestellt, dass die Bevölkerungsentwicklung stetig sinkt. Vor allem die Abwanderung von Einwohnerinnen und Einwohner aus den jüngeren Bevölkerungsgruppen (18-25 und 26-35) ist dabei ein wesentlicher Grund. Vor allem das umfangreiche und günstige Baulandangebot in der Umgebung Emdens (u.a. Gemeinde Hinte) bewegt die jungen Bevölkerungsgruppen dazu, die Stadt zu verlassen. Junge Paare haben im Moment die Möglichkeit, andernorts zügiger einen Bauplatz zu erwerben und mit der Familienplanung zu beginnen.

In Emden besteht zurzeit kein ausreichendes und attraktives Baulandangebot für diese Personengruppen. Es besteht deshalb die Notwendigkeit, neues Bauland zu generieren, um diese Bevölkerungsgruppen langfristig in der Stadt halten zu können.

Durch die Planungen des Neubaugebietes in Conrebbersweg besteht die Möglichkeit, dem Abwanderungstrend aktiv entgegenzuwirken.

Im Rahmen eines Grundstücksvergabeverfahrens soll für das Neubaugebiet ein Kriterienkatalog zur Definition von Voraussetzungen für einen möglichen Grundstückserwerb zur Anwendung kommen.

Ziel des Grundstücksvergabeverfahrens soll es sein, eine geordnete Vergabe der Grundstücke durchzuführen und dabei an alle Bewerber ein Grundstück entsprechend der Priorisierung nach Punktevergabe vergeben zu können.

Beim Einsatz eines Vergabeverfahrens mit der Anwendung eines Kriterienkataloges ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der verschiedenen Gebäudetypen (EFH/DHH/RH oder MFH) und den unterschiedlichsten Nutzungen (z.B. Nutzung des Gebäudes als Mehrgenerationengemeinschaft, private Eigentumsgemeinschaften, Investorenprojekte o,ä.) nicht mit demselben Kriterien-System bewertet werden können.

Aus diesem Grund sollen bei der Entwicklung des Neubaugebietes in Conrebbersweg verschiedene Vergabeverfahren für die einzelnen Bauabschnitte erarbeitet werden.

Im Rahmen dieser Beschlussfassung soll der erarbeitete Kriterienkatalog für das Vergabeverfahren des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes D 156 III. Abschnitt (Wohnen/ Gewerbe) diskutiert und beschlossen werden**.**

Die Anwendung des Kriterienkataloges bildet einen wesentlichen Bestandteil der Richtlinie der Stadt Emden / Stadtentwicklung Emden KAdöR für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken.

Die Richtlinie enthält neben dem Kriterienkatalog auch die allgemeinen Regelungen zum Vergabeverfahren sowie die Verpflichtungen nach dem Grundstückserwerb für Bewerberinnen und Bewerber.

Grundsätzlich orientiert sich die Punktevergabe an folgenden Kriterien:

1. Alter
2. Familiensituation / Kinder
3. Immobilieneigentum
4. Arbeitsplatzsituation
5. Besteht eine Teilhabebeschränkung (Behinderung)?
6. Steht der Interessent bereits auf der bestehenden Interessentenliste?

Durch die SPD wurden im Nachgang ihrer Fraktionssitzung einige Fragestellungen und Anmerkungen an die Verwaltung gerichtet. Diese wurden zwischenzeitlich abgestimmt und soweit möglich in der aktuellen Version des Kriterienkataloges mitberücksichtigt (Anlage 1)

Fragestellungen der SPD

zu Punkt 1: Altersgruppe
Wir bitten die Verwaltung zu prüfen, ob eine Bewertung nach Altersgruppen nicht unter die "Altersdiskriminierung" fällt. Ist so eine Bewertung rechtssicher?

Antwort der Verwaltung:
Eine Rechtssicherheit kann nicht gegeben werden, da die Interpretationen dahingehend unterschiedlich sein können. Die Punktevergabe resultiert aus dem Sozialmonitoring der Stadt, um die Ziele (u.a. langfristige Bevölkerungsentwicklung) zu erreichen.

zu Punkt 3: Immobilieneigentum / Erbbaurechte im Stadtgebiet von Emden
Auch hier bitten wir die Verwaltung zu prüfen, ob die Bewertung rechtskonform ist. Laut unseren Informationen sagt das EuGH, dass Ortsansässigkeit kein Kriterium sein darf.

Antwort der Verwaltung:
Die Anmerkung wurde juristisch abgestimmt. Eine Rechtssicherheit kann hierzu nicht eindeutig gegeben werden. Der Kriterienpunkt bewertet i.e.S. nicht die Ortsansässigkeit eines Bewerbers, sondern viel mehr die Berücksichtigung, dass Bewerber die Chance auf ein Grundstück erhalten, welches sie (im Vergleich zu bereits vorhandenen Immobilieneigentümern) ggf. nicht hätten. Würde ein Bewerber juristisch gegen diesen Punkt vorgehen wollen, so würde es sich um eine gerichtliche Einzelfallentscheidung handeln.

zu Punkt 4: Arbeitsplatzsituation
Wir sind der Meinung, dass Soloselbständige unter dem Punkt auch positiv berücksichtigt werden müssen.

Antwort der Verwaltung:
Die Anmerkung wurde in der aktuellen Fassung des Kriterienkataloges mitberücksichtigt – auch Soloselbständige werden erfasst.

zu Punkt 6: Ehrenamt
Wir sind der Meinung, diesen Punkt rauszunehmen. Wir sehen hier das Problem der Bewertung. Hier wird dann z.B. ein Feuerwehrmann gleich gestellt mit dem Kassenwart vom Geflügelzüchterverein.
Wobei der Feuerwehrmann u.U. sein eigenes Leben in Gefahr bringt. Wir möchten hier nicht falsch verstanden werden, dies ist keine Herabwertung des "Geflügelzüchtervereines" oder irgendeines anderen Vereins.

Antwort der Verwaltung:
Die Anmerkung wurde in der aktuellen Fassung des Kriterienkataloges mitberücksichtigt – der Punkt „Ehrenamt“ wurde herausgenommen.

Des Weiteren werden für den Kriterienpunkt 4. „Arbeitsplatzsituation in Emden“ in der überarbeiteten Version drei Punkte anstatt der ursprünglichen zwei Punkte vergeben.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:
Keine.

Anlagen:
Kriterienkatalog