

Bündnis 90 / Die Grünen
Fraktion im Rat der Stadt Meerbusch

Geschäftsstelle
Meerbuscher Straße 41
40670 Meerbusch
Tel: 02159 / 51368
Fax: 02159/528143

e-mail: buero@gruene-meerbusch.de

Bündnis 90 / Die Grünen, Meerbuscher Straße 41, 40670 Meerbusch

An den Vorsitzenden des
Planungsausschusses Herrn Leo Jürgens
Ratsbüro der Stadt Meerbusch
- Service Zentrale Dienste -
40641 MEERBUSCH

<http://www.gruene-meerbusch.de>

Meerbusch, 27. Januar 2008

**Antrag zur Sitzung des Ausschusses für
Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 29. Januar 2008**

Haushalt 2008
Produkt 010.140.010

1. Vergabe von Grundstücken nach städtischer Punktwerttabelle
2. Ökologische Steuerung durch Gestaltung von Grundstückspreisen

Sehr geehrter Herr Jürgens,
zur obigen Sitzung möchten Bündnis 90/DIE GRÜNEN Meerbusch nachfolgende haushaltsrelevante Anträge beraten:

1. Vergabe von Grundstücken nach städtischer Punktwerttabelle

Der Ausschuss möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Veräußerung von städtischen Grundstücken geltende Punktwerttabelle um die Berücksichtigung energetischer Aspekte für Gebäudeplanungen zu ergänzen.

Es soll ein weiterer und zwar hoher Punktwert aufgenommen werden, wenn das Haus im Passivhausstandard, entsprechend der Grundlagen für städtische Gebäude, geplant wird oder über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende andere energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden. Die Verwaltung wird aufgefordert eine rechtsverbindliche Regelung mit eventueller Zahlungsverpflichtung zu erarbeiten, für den Fall, dass die zugesicherten Standards nicht eingehalten werden.

2. Ökologische Steuerung durch Gestaltung von Grundstückspreisen

Der Ausschuss möge beschließen:

Die Preisgestaltung städtischer Grundstücke soll in Zukunft unter Berücksichtigung der klimaschädlichen Auswirkungen eines Objektes vorgenommen werden.

Bündnis 90/DIE GRÜNEN Meerbusch schlagen vor:

- a. Auf Grundstücke einen Zuschlag von 10 € je m² vorzunehmen, wenn sich der Energiestandard auf die Voraussetzungen des geltenden Bebauungsgesetzes beschränkt.
- b. Für Käufer, deren Objekt im Passivhausstandard (entsprechend der städtischen Grundlagen) gebaut wird oder in deren Objekt über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende andere energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden, wird ein Abschlag von 10 € je m² eingeräumt.

Der Förderbetrag und der Zuschlag sollen begrenzt werden

- für Einzelgrundstücke auf max. 4.000 €
- für Geschosswohnungsbau
die Verwaltung wird um einen Vorschlag gebeten
- für Gewerbefläche
die Verwaltung wird um einen Vorschlag gebeten

Die Förderung soll nach Abschluss der Baumaßnahme und einem Nachweis des Standards vorgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, in den städtischen Kaufverträgen entsprechende rechtsverbindliche Regelungen einzuarbeiten.

Gründe:

Der Antrag wurde bereits in den Haushaltsberatungen 2007 behandelt und von der CDU wegen Beratungsbedarf zurückgestellt. Nachdem nun der Rat der Stadt Meerbusch im April 2007 ein umfassendes Klimakonzept verabschiedet und damit dokumentiert hat, dass unsere Kommune aktiv an der Verwirklichung der Klimaschutzziele mitwirken möchte, sehen wir gute Voraussetzungen, diesen Anspruch auf freiwilliger Basis auf den zukünftigen nicht städtischen Gebäudebestand zu erweitern. Es soll ein erhöhter Anreiz für Bauwillige geschaffen werden, sich umfassender mit energiesparenden Standards zu beschäftigen und in einem begrenzten Rahmen für den Fall einer Umsetzung zu profitieren. Dabei ist uns bewusst, dass Neuregelungen im Bundesbaugesetz bereits jetzt verbesserte Gebäudestandards festlegen. Wir halten diese aber für deutlich optimierbar.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 5. Dezember 2006 wurde von der Technischen Beigeordneten der Stadt Willich, Frau Stall, dargelegt, dass grundsätzliche Steuerungsmöglichkeiten durch die Gestaltung von Grundstückspreisen bestehen. Da der Vorgehensweise in Willich von der Kommunalaufsicht zugestimmt wurde, dürfen wir von der Zulässigkeit der Willicher Bewertung ausgehen. Bündnis 90/DIE GRÜNEN schlagen vor, die Regelung zur Preisgestaltung städtischer Grundstücke zunächst bis Juli 2009 zu befristen, um die sich hieraus ergebenden Einnahmeentwicklungen zu überprüfen.

Bündnis 90/DIE GRÜNEN gehen davon aus, dass mit diesem Gestaltungsrahmen jede/r KäuferIn zur Überprüfung der eigenen Planung angeregt und ein deutlicher Impuls für eine klimaschonende innovative Energietechnik gegeben wird.

Wir gehen davon aus, dass sich durch dieses Angebot eine leicht verringerte Einnahme bei Grundstücksveräußerungen ergibt. Andererseits erwarten wir aber einen weiteren Imagegewinn, indem wir unsere Klimabeschlüsse weiter entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Peters

Auswahlkriterien bei Mehrfachbewerbungen für Baugrundstücke in der
Stadt Meerbusch
Beschluß d. Ausschusses f. Planung, Umwelt, Wirtschaftsförd. v. 24.9.98

1. Meerbuscher Bürger

Bei der Vergabe werden Ortsansässige gegenüber Bewerbern aus dem Umland bevorzugt. Dieser Personenkreis hat hier soziale Beziehungen aufgebaut, die nicht aufgegeben werden sollten, nur weil die Wohnwünsche in Meerbusch nicht befriedigt werden können. Insbesondere durch die in der Vergangenheit stark gestiegenen Bodenpreise wird Meerbusch sonst immer mehr zum Wohnort für kaufkräftige Bevölkerungskreise aus dem Umland, so dass die ortsansässige Bevölkerung zur Abwanderung gezwungen wird, weil ihre Wohnwünsche hier finanziell nicht zu realisieren sind.

Innerhalb der Gruppe der Ortsansässigen werden die bevorzugt, die bereits in dem entsprechenden Ortsteil wohnen.

Einen Sonderfall in der Gruppe der Bewerber stellt der Personenkreis dar, der früher einmal in Meerbusch gewohnt hat und z.B. aus Ausbildungs- oder beruflichen Gründen abgewandert ist und nun zurückkehren möchte. Dieser Personenkreis wird mit den Ortsansässigen gleichgestellt.

2. Arbeitsplatz in Meerbusch

Bewerber, die zwar nicht in Meerbusch wohnen, aber hier ihren Arbeitsplatz haben, werden gegenüber anderen Bewerbern aus dem Umland bevorzugt, weil auch hier meist schon soziale Beziehungen vorhanden sind.

Positiv ist dieses Kriterium, weil durch Berücksichtigung dieser Bewerber der Berufspendlerstrom abnimmt.

3. Macht Sozialwohnung in Meerbusch frei

Wohnungspolitisch zu bewertender Faktor

4. Familiengröße / Anzahl der Kinder - Pflegebedürftige Personen

Familien mit mehreren Kindern (unter 18 Jahren) werden bei der Vergabe bevorzugt, wobei bei gleicher Familiengröße die Familien mit jüngeren Kindern den Vorzug genießen.

Die Familiengröße ergibt sich oftmals nicht durch die Anzahl der Kinder, sondern wird in zunehmendem Maße durch die Aufnahme pflegebedürftiger Personen (in der Regel Eltern/Schwiegereltern der Bewerber) bestimmt.

5. Einpersonenhaushalte

brauchen nicht besonders gefördert zu werden.

6. Bonuspunkte
 - nur bei Punktgleichheit zweier oder mehrerer Bewerber -

a) Grund- bzw. Wohneigentum

Grundstücke werden bevorzugt an Bewerber vergeben, die noch kein Grundeigentum besitzen. Diese Bewerber haben im allgemeinen größere Probleme beim Erwerb von Grundstücken als diejenigen, die bereits eine Eigentumswohnung oder ein Grundstück besitzen. Bewerber, die lediglich eine Eigentumswohnung besitzen, genießen Vorrang vor Eigenheimbesitzern.

Ziel der Stadt ist es, die Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise zu fördern. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Erwerber das Grundstück selbst nutzen werden. Dies wird durch entsprechende Vereinbarungen im Kaufvertrag sichergestellt.

Dadurch wird auch zum jetzigen Zeitpunkt ein Verkauf von Wohnbaugrundstücken an Makler bzw. Bauträger ausgeschlossen, soweit andere Bewerber vorliegen.

b) Besondere Beziehungen zu Meerbusch

- Eltern bzw. Kinder wohnen bereits in Meerbusch
- sonstige Verwandte wohnen in Meerbusch

7. Wertung der einzelnen Kriterien

Die Reihenfolge der Vergabe und die Einstufung in Fördergruppen richtet sich nach folgendem Punktesystem, wobei die zeitliche Reihenfolge der Bewerbung keinen Einfluß auf die Rangfolge hat:

1.	Meerbuscher Bürger	5 Punkte
2.	Arbeitsplatz in Meerbusch	2 Punkte
3.	Macht Sozialwohnung in Meerbusch frei	2 Punkte
4.	Familiengröße	
	a) bei 1 Kind bis 18 Jahre	2 Punkte
	b) für jedes weitere Kind bis 18 Jahre	3 Punkte
	c) für jede Pflegeperson (Pflegefall)	3 Punkte
5.	Einpersonenhaushalte	1 Punkt
6.	Bonuspunkte bei Punktgleichheit	
	a) kein Grund- bzw. Wohneigentum	3 Punkte
	b) Eltern bzw. Kinder wohnen bereits in Meerbusch	1 Punkt
	c) sonstige Verwandte wohnen in Meerbusch	1 Punkt

8. Finanzierungsnachweis

Bewerber, die keine Finanzierungszusage für den Kaufpreis zuzüglich Erschließungskosten einer Bank oder Sparkasse vorlegen können, werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt; es sei denn, sie weisen eine freihändige Finanzierung nach.

**Allgemeine Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städt. Wohnbaugrundstücken;
Stand: Oktober 2007**

1. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von 4 Wochen, nachdem der Notar den Beteiligten per Einschreiben mit Rückschein mitgeteilt hat, daß dem Notar alle zur Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen.

2. Erschließungsbeitragskosten**Beiträge und Kostenerstattungen**

Außer dem Kaufpreis sind von den Erwerbern die Erschließungsbeiträge nach BauGB, die Kanalanschlußbeiträge nach KAG und Kostenerstattungsbeträge nach § 8a BNatSchG (für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die bis zum 31.12.97 aufgestellt wurden) bzw. nach § 135 a bis c BauGB (für Grundstücke, die im Gebiet von Bebauungsplänen liegen, die nach dem 01.01.98 aufgestellt wurden) zu übernehmen und abzulösen.

3. Kosten der Eigentumsumschreibung

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung und die sonstigen mit der Eigentumsumschreibung verbundenen Kosten trägt der Grundstückserwerber.

4. Finanzierungsvollmacht

- 4.1 Das zu veräußernde Grundstück darf vor Grundbuchumschreibung mit einem Grundpfandrecht bis zur Höhe des Kaufpreises belastet werden.
- 4.2 Soweit der Erwerber den Kaufpreis durch Inanspruchnahme von Darlehen beschaffen muß, ist der Veräußerer damit einverstanden, die von dem Geldgeber verlangten dinglichen Sicherheiten für Rechnung des Erwerbers an dem hier veräußerten Grundbesitz zu bestellen.
- 4.3 Voraussetzung für die Grundpfandrechtsbestellung ist, dass
 - a) der Kaufpreis und die öffentlich-rechtlichen Beträge unmittelbar an die Gemeinde gezahlt werden und der Grundpfandrechtsgläubiger hierfür unwiderruflich einsteht und
 - b) der Veräußerer bei Scheitern des Vertrages gegen Rückzahlung der vertragsgemäß ausgezahlten Beträge an den Geldgeber des Erwerbers von diesem die Löschung des Grundpfandrechtes verlangen kann, und
 - c) die Auszahlungsansprüche - bei Bausparkassen auch hinsichtlich des angesparten Eigenkapitals - an den Veräußerer abgetreten werden unter gleichzeitiger Anweisung, das Darlehen nach Maßgabe der Kaufpreisvereinbarungen zur Tilgung der Kaufpreisschuld zu zahlen.
- 4.4 Die Eigentumsumschreibung darf erst nach dem Eingang des vollständigen Kaufpreises erfolgen.

5. Pflichten des Erwerbers**5.1 Der Erwerber verpflichtet sich:**

- a) die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Gestaltungssatzung der Stadt Meerbusch einzuhalten und
- b) innerhalb eines halben Jahres nach Einreichung eines Bauantrages oder einer Bauanzeige - unabhängig hiervon aber spätestens bis zu einem Baubeginn - hinsichtlich der Bebauung des hier erworbenen Grundbesitzes und über die äußere Gestaltung mit der Stadt Meerbusch Einvernehmen herzustellen. Bei Doppel- und Reihenhausgrundstücken besteht die Verpflichtung zur Grenzbebauung.
- c) sofern er aufgrund der vergünstigten Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Familien mit Kindern einen Nachlass auf den Grundstückskaufpreis erhalten hat, das Grundstück

und das zu errichtende Gebäude für die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages nur zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Eine Vermietung, auch einzelner Räume, ist nur mit Zustimmung der Stadt Meerbusch zulässig.

5.2 Vertragsstrafe

Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen aus 5.1 a oder b oder gegen die mit der Stadt Meerbusch einvernehmlich abgestimmte Gestaltung kann der Veräußerer eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu € 5.000,- verlangen. Diese kann bei einer Zuwiderhandlung auch wiederholt erhoben werden.

6. Begründung eines Wiederkaufsrechtes

6.1 Der Stadt Meerbusch ist für folgende Fälle ein Rückkaufsrecht einzuräumen:

- a) wenn innerhalb eines halben Jahres nach Einreichung eines Baugenehmigungsantrages oder einer Bauanzeige - unabhängig hiervon aber spätestens bis zu einem Baubeginn - kein Einvernehmen bezüglich der Bebauung und über die äußere Gestaltung zwischen den Vertragsparteien hergestellt worden ist,
- b) wenn der Käufer das Bauvorhaben nicht innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages mindestens rohbaufertig hergestellt hat und dies durch eine Bescheinigung über die mängelfreie Bauzustandsbesichtigung des Bauordnungsamtes der Stadt Meerbusch nachgewiesen wurde,
- c) wenn der Käufer innerhalb von 3 Jahren den erworbenen Grundbesitz unbebaut (unter unbebaut wird hier der Zustand des Grundstückes bis zur mängelfreien Fertigstellung des Rohbaues gemäß 6.1 b) verstanden) weiterveräußert.

6.2 Sicherung im Grundbuch

Zur Sicherung des Wiederkaufrechtes wird eine Vormerkung zugunsten des Veräußerers in das Grundbuch eingetragen.

- 6.3 Die Rückübertragung ist unter Erstattung der bisher gezahlten Raten des Kaufpreises sowie der Erstattung bereits gezahlter Anliegerbeiträge, jedoch unter Ausschluß jeder anderen Entschädigung, zu vollziehen.
- 6.4 Das Grundstück ist im ursprünglichen Zustand und mängelfrei zurückzuübereignen. Die Stadt ist auch berechtigt, Rückübereignung und Besitzübergabe im bei Ausübung des Wiederkaufrechtes vorhandenen Zustand zu verlangen und etwaige - auch bauliche - Veränderungen oder Mängel des Grundbesitzes selbst beseitigen zu lassen und die hierfür anfallenden Kosten vom Wiederkaufspreis abzuziehen. Für begonnene oder fertiggestellte, den Grundstückswert steigernde Baumaßnahmen des Käufers sind etwaige Ersatzansprüche des Käufers auf den Wert beschränkt, den der Verkäufer bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes an einen Dritten zusätzlich erzielt.
- 6.5 Die mit dem Wiederkaufsrecht und seiner Sicherung jetzt und in der Folge verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Erwerber. In Höhe der zu erwartenden Finanzierungslasten des Gesamtvorhabens tritt die Stadt in Abteilung II des Grundbuches mit den einzutragenden Wiederkaufsrecht im Rang zurück.

7. Rückzahlung einer gewährten Förderung, Sicherung im Grundbuch

Sofern der Erwerber gegen die Pflicht zur Eigennutzung nach Nr. 5.1. d) verstößt, kann die Stadt Meerbusch innerhalb eines Monats die Nachzahlung des nachgelassenen Betrages zuzüglich Zinsen in Höhe des Basiszinsatzes ab der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung verlangen.

Die Nachzahlungspflicht ist durch eine Kaufpreinsnachlasshypothek zu sichern. In Höhe der zu erwartenden Finanzierungslasten des Gesamtvorhabens tritt die Stadt in Abteilung III des Grundbuches mit der einzutragenden Kaufpreinsnachlasshypothek im Rang zurück. Die mit der Kaufpreinsnachlasshypothek und ihrer Sicherung jetzt und in Folge verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.