

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB6/0338/2015 vom 19. Januar 2016
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	10.02.2016
Rat	25.02.2016

Allgemeine Grundstücksangelegenheit; Änderung der Auswahlkriterien bei Mehrfachbewerbungen zu Baugrundstücken für Selbstnutzer, sowie der Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Meerbusch beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Meerbusch, die in der Anlage beigefügten Auswahlkriterien bei Mehrfachbewerbungen zu Baugrundstücken für Selbstnutzer (Stand: Februar 2016), sowie die Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken (Stand: Februar 2016) zu beschließen. Die geänderten Fassungen sollen künftig bei der Vermarktung von Wohnbaugrundstücken angewandt werden. Die bisher geltenden Auswahlkriterien vom 24.09.1998, sowie die Allgemeinen Vertragsbestimmungen, Stand: Januar 2013, werden durch ihre jeweilige Neufassung ersetzt.

Alternativen:

Von einer Neufassung der vorgenannten Auswahlkriterien, sowie der Allgemeinen Vertragsbestimmungen wird abgesehen. Die bisher geltenden Bestimmungen bleiben bestehen. Da die Anpassungen beider Bestimmungen gekoppelt anzuwenden sind, kommt eine getrennte Beschlussfassung nicht in Betracht.

Sachverhalt:

Bei der Vermarktung von Baugrundstücken für Selbstnutzer erfolgt die Vergabe der Grundstücke bei Mehrfachbewerbungen aktuell auf der Grundlage der vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung vom 24.09.1998 beschlossenen Auswahlkriterien.

Durch die stetig hohe Nachfrage nach städtischen Wohnbaugrundstücken für Selbstnutzer hat sich in den letzten Vergabeverfahren gezeigt, dass die geltenden Auswahlkriterien nur noch bedingt geeignet sind, die Vergaberangfolge entsprechend der politisch gewollten Zielsetzungen eindeutig und klar zu bestimmen.

Die Fülle der Bewerbungen führt zu immer mehr Fällen, in denen nach Anwendung der Auswahlkriterien eine Punktgleichheit zwischen den Bewerbern besteht, die eine Auslegung der Kriterien erfordert, um eine eindeutige Rangfolge innerhalb der Bewerbungen bestimmen zu können.

Daneben führt der gesellschaftliche Wandel verstärkt zu Fallkonstellationen (z. B. getrennt lebende Elternpaare, „Patchwork“-Familien etc.) in denen sich die Gewichtung der politisch gewünschten Ziele ebenfalls als auslegungsbedürftig erwiesen hat.

Für diese Fälle sollen die neu formulierten Auswahlkriterien die Bildung eindeutiger Rangfolgen ohne Auslegungsbedarf ermöglichen.

Darüber hinaus hat es sich gezeigt, dass es sinnvoll erscheint auch neue Kriterien, die bisher keine Berücksichtigung gefunden haben in die Vergabeentscheidung einfließen zu lassen und andererseits auf bisher genutzte Kriterien zu verzichten, sowie bestehende Gewichtungen anzupassen.

Die Wertung der einzelnen Auswahlkriterien erfolgt, wie bisher, anhand einer Punktematrix. Die für die einzelnen Kriterien zu vergebenden Punkte sind in den Ausführungen der Auswahlkriterien (Anlage 2) unter Nr. 7 aufgeführt.

Die Änderungen und Anpassungen sind den beigefügten Anlagen entsprechend zu entnehmen.

Zusammenfassend ist herauszustellen, dass im Rahmen der Anwendung der neuen Auswahlkriterien und der zugehörigen Punktematrix eine differenziertere Berücksichtigung verschiedener Familienformen und Bewerberkreise stattfindet. „Patchwork“-Familien, sowie verschiedene Konstellationen unverheirateter Bewerber, mit und ohne Kinder, werden künftig detailliert aufgeschlüsselt berücksichtigt.

Darüber hinaus werden ebenso der bisherige Wohnort, sowie der Arbeitsplatz umfänglicher betrachtet. Zur Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf werden auswärtige Arbeitnehmer bei der Wertung gestärkt. Gleiches gilt für Bewerber, die bereits im Stadtteil des / der zu vergebenden Grundstücke(s) wohnhaft sind. Zur Erhaltung der aufgebauten sozialen Strukturen im Stadtteil findet auch hier eine Stärkung im Rahmen der Wertung statt.

Die bisher ebenfalls bei der Bewerbung berücksichtigten Pflegepersonen werden künftig nicht mehr in die Wertung aufgenommen. Aufgrund der geringen Fallzahl, sowie der komplexen und meist unvollständigen Prüfbarkeit der in diesem Zusammenhang gemachten Angaben ist eine Wertung dieses Kriteriums als nicht zielführend zu bewerten.

Im Falle einer Punktgleichheit zwischen mehreren Bewerbern werden auch künftig weitere Berücksichtigungen im Rahmen von Bonuspunkten in die Matrix aufgenommen.

Hierbei wird, neben einem ggf. bereits vorhandenen Grund- und Wohneigentum, sowie Verwandten in Meerbusch, auch die Wahrnehmung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einer anerkannten Organisation innerhalb Meerbuschs berücksichtigt.

Im Rahmen vergangener Vergabeverfahren haben Bewerber mehrfach eine ehrenamtliche Tätigkeit als Wertungsfaktor geltend machen wollen. Eine Berücksichtigung unter objektiven Gesichtspunkten durch die Vergabe von entsprechenden Punkten konnte jedoch nicht erfolgen.

Um der Objektivität der Vergabe künftig weiter Rechnung zu tragen, aber auch um die Relevanz ehrenamtlicher Tätigkeit für unsere Stadt zu würdigen, soll dieses Auswahlkriterium als Faktor im Falle einer Punktgleichheit zwischen mehreren Bewerbern aufgenommen werden.

Der dem Rat und seinen zuständigen Ausschüssen obliegende Entscheidungsvorbehalt durch den jeweils zu fassenden Beschluss der Vergabe wird nun unter den aufgeführten Schlussbestimmungen explizit aufgeführt, um weiterhin die Transparenz und Rechtssicherheit der Entscheidungen zu fördern.

Die Änderungen der Allgemeinen Vertragsbestimmungen beschränken sich auf das Anfügen einer Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der bereits vorhandenen Eigennutzungsverpflichtung. Zur inhaltlichen Anpassung sind die entsprechenden Ausführungen künftig sowohl in den Schlussbestimmungen der Auswahlkriterien, wie auch in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen, hier mit dem Zusatz der ausschließlichen Geltung für Selbstnutzer, aufgeführt.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Fassung dieses Beschlusses hat keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Auswahlkriterien bei Mehrfachbewerbungen für Baugrundstücke in der Stadt Meerbusch vom 24.09.1998
- Auswahlkriterien der Stadt Meerbusch bei Mehrfachbewerbungen zu Baugrundstücken für Selbstnutzer, Stand: Februar 2016
- Allgemeine Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken; Stand: Januar 2013
- Allgemeine Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken; Stand: Februar 2016