

TOP 5

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	19.09.2022	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Richtlinienentwurf für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien

Vorlage Nr.: 20225367

ANTRAG

Auf der Grundlage der befürwortenden Kenntnisnahme des o.g. Entwurfes durch den Bau- und Grundstücksausschuss in der Sitzung am 11.07.2022 möge der Stadtrat den vorgelegten Richtlinien für die Vergabe von Wohnungsgrundstücken an junge Familien zustimmen.

Anlass/Ausgangslage

Am 15.4.2019 hatte der Stadtrat den Antrag der FWG-Fraktion zur Förderung des Verkaufs von Baugrundstücken an junge Familien einstimmig angenommen. Gemäß diesem Auftrag an die Verwaltung wird hiermit nach Aufbereitung der einschlägigen Rechtslage und Auswertung mehrerer Anwendungsbeispiele sowie nach Beteiligung der davon berührten Verwaltungsstellen der Entwurf von Richtlinien für die Vergabe von im Eigentum der Stadt Ludwigshafen befindlichen Wohnbaugrundstücken an junge Familien nach der befürwortenden Kenntnisnahme durch den Bau- und Grundstücksausschuss am 11.07.22 mit der Bitte um Zustimmung vorgelegt (siehe Anlage 1).

Durch kontinuierlichen Abverkauf verfügbarer städtischer Baugrundstücke in den letzten 20 Jahren steht mittlerweile keine nennenswerte Anzahl von Wohnbaugrundstücken mehr zur Verfügung, die an potentielle Bauherren, z.B. junge Familien, vergeben werden können. Auf absehbare Zeit ist auch nicht mit dem Erwerb zusätzlicher Flächen durch die Stadt Ludwigshafen zu rechnen, die als Wohnbaugrundstücke geeignet sind. Insofern kann sich dieser Richtlinienentwurf vorerst lediglich auf eine überschaubare Zahl von Grundstücksverkäufen beziehen.

Inhalte des Richtlinienentwurfes

In Bezug auf diesen Richtlinienentwurf ist zu berücksichtigen, dass hierbei das europäische Vergaberecht zu beachten ist. Dabei ist auf die zwischen dem Freistaat Bayern und der Europäischen Kommission gefundene Regelung bzgl. der sog. Einheimischenmodelle abzustellen, um eine EU-rechtlich diskriminierungsfreie Vergabe sicherzustellen. Die hierzu abgestimmten bayerischen Leitlinien (siehe dazu Anlage 2) sehen vor, dass für die Überlassung von Baugrundstücken nur Bewerber*innen in Betracht kommen, deren Vermögen und Einkommen die jeweils von der Kommune vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Erst nach dieser Festlegung der Antragsberechtigten können bei der Auswahl der Bewerber*innen dann soziale und ortsbezogene Kriterien herangezogen werden, die eine Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken insbesondere an junge Familien ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass ortsbezogene Kriterien (u.a. Wohnort in Ludwigshafen) max. einen Anteil von 50 % bei der Vergabeentscheidung ausmachen können. Der vorgelegte Richtlinienentwurf bezieht sich sowohl auf die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken im Rahmen von Verkäufen als auch durch Erbbaurechtsbestellungen.

Abweichend von den bay. Einheimischenmodelle, die den Erwerber*innen eine Kaufvergünstigung einräumen, sieht der vorgelegte Richtlinienentwurf keinen solchen Preisnachlass vor, da es sich hierbei um eine freiwillige Leistung handelt, die aus haushaltsrechtlicher Sicht für Ludwigshafen problematisch ist. Ungeachtet dessen sind auf Grund des europäischen Vergaberechts die o.g. bayerischen Leitlinien auch bei dieser Richtlinie zugrunde zu legen. Durch vorgesehene Festlegung der Grundstücksvergabe im Richtlinienentwurf auf den zum Zeitpunkt der Veräußerung aktuellen Verkehrswert wird eine preisdämpfende Wirkung erreicht, da damit ein Höchstpreisverfahren ausgeschlossen wird.

Der Anwendungsbereich der Richtlinien soll sich auf parzellierte städtische Grundstücke beziehen, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. In der „Deichstraße“ in Edigheim stehen derzeit sechs solcher Grundstücke zur Verfügung, für welche bereits von der Verwal-

tung über 40 Interessenten geführt werden. Daher wird empfohlen, die Richtlinien vorerst ausschließlich für dieses Gebiet anzuwenden. Hierdurch besteht die Möglichkeit die dabei gemachten Erfahrungen ggf. für eine Überarbeitung der Richtlinien zu nutzen. Für weitere Anwendungsbereiche (z.B. Neubaugebiet Paracelsusstraße-Süd in Oggersheim, Bebauungsplanverfahren Nr. 551) wird vorgeschlagen, dies insbesondere in Abhängigkeit künftiger Bauleitplanverfahren und den damit verbundenen Zielen durch die stadträtlichen Gremien gebietsbezogen entscheiden zu lassen.

In Anwendung der o.g. Leitlinien sieht der Richtlinienentwurf vor, eine Antragsberechtigung bis zur Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens in Ludwigshafen zu zulassen, das an Hand der Daten des statistischen Landesamtes ermittelt wird. Des Weiteren dürfen Bewerber*innen maximal über ein Vermögen in Höhe des Verkehrswertes des zur Veräußerung bzw. Erbbaurechtsbestellung anstehenden Grundstücks verfügen. Dadurch soll der Kreis der Bewerber*innen auf Haushalte mit einem Einkommen und Vermögen begrenzt werden, die die durchschnittlichen Werte in Ludwigshafen nicht überschreiten und die gleichzeitig auch in der Lage sind, die Eigentumsbildung finanzieren zu können.

Für die Auswahl der Antragsberechtigten sieht der Richtlinienentwurf gemäß den EU-Vorgaben sowohl soziale als auch ortsbezogene Kriterien vor. Bzgl. der einzelnen Details wird auf den der Vorlage beigefügten Richtlinienentwurf verwiesen. Hierbei ist, wie bereits erwähnt, zu berücksichtigen, dass gemäß den o.g. bayerischen Leitlinien der Anteil der ortsbezogenen Kriterien maximal 50% umfassen darf. Die sozialen Kriterien sollen einen Anteil von mindestens 50% umfassen. Entsprechend der jeweiligen politischen Zielsetzungen steht es den Kommunen frei, den Anteil sozialer Kriterien zu Ungunsten der ortsbezogenen Kriterien zu erhöhen. Der vorgelegte Richtlinienentwurf schlägt eine Aufteilung von jeweils 50% auf die beiden Kriterienbereiche vor.

Abschließend sieht der Richtlinienentwurf noch Regelungen über eine Bauverpflichtung der Erwerber*innen sowie das Recht einer Rückübertragung an die Stadt Ludwigshafen vor. Nach dem Abschluss des Vergabeverfahrens sind mit den ausgewählten Bewerber*innen Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge abzuschließen, die vorab der Zustimmung durch die stadträtlichen Gremien bedürfen.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Der Richtlinienentwurf sieht die Grundstücksvergabe, sowohl für den Verkauf als für die Erbbaurechtsbestellung, jeweils zum aktuellen Verkehrswert vor. Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, die im Zuge der aufsichtsbehördlichen Genehmigung Anlass zur Beanstandung geben können.

Anlagen:

Richtlinienentwurf für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien

Oberste Baubehörde Bayern: Neue Leitlinien für Einheimischenmodelle vom 09.06.2017