

**Sitzungsvorlage Nr. X/162  
öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

**Haupt- und Finanzausschuss**

**07.10.2021**

**Rat**

**25.11.2021**

---

**Betreff:** Festlegung der Kriterien für die zukünftige Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Rosendahl

---

**FB/Az.:** 640.50

---

**Produkt:** 11/01.016 Grundstücksmanagement

---

**Bezug:**

---

**Finanzierung**

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/  
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

---

**Beschlussvorschlag:**

Die zukünftigen Kriterien und deren Gewichtung für den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes werden in der Sitzung erarbeitet und festgelegt.

---

**Sachverhalt:**

Die zukünftige Ausweisung neuer Baugebiete in Rosendahl mit den entsprechenden Wohnbaugrundstücken wird voraussichtlich nicht die derzeit schon bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken. Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgte bisher als Geschäft laufender Verwaltung durch einen Mitarbeiter in Abstimmung mit dem Bürgermeister.

Bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken wurden in der Vergangenheit im Rahmen pflichtgemäßer Ermessenausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz und der Diskriminierungsfreiheit zwar auch schon Kriterien wie unter anderem die Berücksichtigung von bereits vorhandenem Wohneigentum sowie insbesondere die Anzahl von Kindern bis zum Alter von 18 Jahren berücksichtigt. Die verwaltungsseitig zugrunde gelegten Kriterien basierten jedoch bislang nicht auf einer politischen Beschlussfassung des Gemeinderates.

Bei der Veräußerung von Wohn- und Gewerbegrundstücken handelt die Gemeinde auf dem Gebiet des Privatrechts. Demzufolge herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit und der Gemeinde steht daher ein Ermessen bei der Vergabe zu. Die Vergabeentscheidung muss jedoch unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der hinreichenden Bestimmtheit erfolgen. Außerdem sind die EU-Grundfreiheiten zu beachten. Hier ist insbesondere auf das sogenannte „Einheimischenmodell“ hinzuweisen, wo Kommunen in der Vergangenheit wiederholt Wohnbaugrundstücke vorrangig an junge ortsansässige Familien zu verbilligten Preisen veräußerten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in diesem Kontext in einem Urteil im Jahr 2013 entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Bewerber\*innen vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben („Einheimische“), jedenfalls nicht ohne Rechtfertigung auf das Allgemeinwohl.

Daher ist es im Hinblick auf zukünftige Erschließungen von Wohnbaugebieten und die damit einhergehende anschließende Vermarktung kommunaler Wohnbaugrundstücke aufgrund der derzeit schon vorliegenden großen Anzahl an Bewerber\*innen für ein Grundstück notwendig, eine Vergaberichtlinie mit verschiedenen Kriterien und Gewichtungsfaktoren für deren Vergabe festzulegen.

Die Vergabekriterien für insbesondere Wohnbaugrundstücke sollen dazu dienen, die dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen und gleichzeitig die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinde zu stärken. Dies gilt insbesondere auch für die Förderung von Familien mit jungen Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, unter anderem bestehend aus Kindergärten, Schulen und Sportstätten. Gerade daher ist für junge Familien und Eheleute bzw. Lebensgemeinschaften auf entsprechende Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke zu achten, um sich zukünftig in der Gemeinde Rosendahl niederlassen zu können. Insbesondere sollte jenem Personenkreis die Möglichkeit des Erwerbs eines Wohnbaugrundstückes gegeben werden, der bisher noch nicht über eine eigne Wohnimmobilie verfügt.

Die örtliche Gemeinschaft in den drei Ortsteilen wird unter anderem besonders geprägt von dem ehrenamtlichen Engagement der Bürger\*innen in den verschiedensten Vereinen, Organisationen und Institutionen. Aus diesem Grund sollte auch dieser Faktor Berücksichtigung bei der Vergabe der Wohnbaugrundstücke finden. Dabei sollten Bürger\*innen, die sich in der Vergangenheit in einer herausragenden und/oder arbeitsintensiven Funktion in einem eingetragenen Verein, einer sozialcaritativen oder kirchlichen Organisation, welche jeweils in der Gemeinde Rosendahl ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderates sowie insbesondere in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen Jahren (möglicher Zeitraum der Betrachtung: 5 Jahre) berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement in einem eingetragenen Verein können unter anderem Tätigkeiten in der Vorstandsarbeit oder als Übungsleiter\*innen berücksichtigt werden.

Es ist sinnvoll, die Bewertung der Vergabekriterien anhand eines Punktekatalogs durchzuführen, welcher durch den Rat der Gemeinde Rosendahl festgelegt wird.

Ob eine mögliche Zugangsvoraussetzung für die Bewerbung zum Erwerb eines Grundstücks in Form einer Vermögens- und Einkommensgrenze festgelegt wird, obliegt ebenfalls der Entscheidung des Rates der Gemeinde Rosendahl.

Seitens der Verwaltung werden unter anderem die nachfolgend aufgeführten Vergabekriterien für eine auf Punkten basierende Gewichtung vorgeschlagen:

Soziale Kriterien:

- Alleinstehend,
- Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Partnerschaft ohne Trauschein (alle drei Lebensformen gleichrangig gewichtet),
- Anzahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich im Haushalt wohnenden minderjährigen Kinder,
- Alter der mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich im Haushalt wohnenden minderjährigen Kinder,
- Ärztlich bescheinigte Schwangerschaft,
- Behinderung oder Pflegegrad eines(r) Bewerbers\*in oder einer in deren Haushalt lebenden Angehörigen,
- Vorhandenes Wohneigentum (Haus oder Eigentumswohnung),
- Vorhandene Wohnimmobilie, die nach dem Erwerb eines Wohnbaugrundstücks veräußert wird (Verkleinerung und behindertengerechte Herrichtung des neuen Wohnraums),
- Vorhandenes und gleichzeitig bebaubares Wohnbaugrundstück,
- Mitglied des Gemeinderates mit Berücksichtigung der Zeitdauer,
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr mit Berücksichtigung der Zeitdauer,
- Ehrenamtliche Tätigkeit mit herausgehobener und/oder arbeitsintensiver Funktion in einem (im Vereinsregister eingetragenen) Verein mit Berücksichtigung der Zeitdauer,
- Ehrenamtliche Tätigkeit mit herausgehobener und/oder arbeitsintensiver Funktion in einer sozialcaritativen Einrichtung mit Berücksichtigung der Zeitdauer,
- Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Pfarrgemeinderat mit Berücksichtigung der Zeitdauer.

Ortsbezogene Kriterien:

- Zeitdauer der bisherigen Wohnsitznahme in der Gemeinde,
- Zeitdauer einer Ausübung einer steuerpflichtigen Erwerbstätigkeit in der Gemeinde.

In der **Anlage I** zu dieser Sitzungsvorlage sind der gemeinsame Antrag der im Rat der Gemeinde Rosendahl vertretenen Fraktionen der Wählerinitiative Rosendahl WIR e.V. und der SPD vom 03. April 2021 sowie in der **Anlage II** der Entwurf einer Vergaberichtlinie der im Rat der Gemeinde Rosendahl vertretenen Fraktionen der CDU und Bündnis 90 / Die Grünen vom 24. September 2021 beigefügt.

Diese Sitzungsvorlage mit den als Anlage beigefügten Anlagen soll zunächst Basis für die Beratung im Haupt- und Finanzausschuss am 07.10.2021 sein.

Auch über die punktmäßige Gewichtung der Kriterien soll beraten werden.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beratung im Haupt- und Finanzausschuss soll dann ein Ratsbeschluss für eine zukünftig anzuwendende Vergaberichtlinie gefasst werden. Die früheste Beschlussfassung könnte in der Ratssitzung am 25.11.2021 erfolgen. Bei ggf. noch bestehendem Abstimmungsbedarf kann natürlich auch eine Ratsentscheidung in einer späteren Sitzung getroffen werden.

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Kortüm  
Stabsstelle  
Grundstücksmanagement  
und Wirtschaftsförderung

Gottheil  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage I z. SV X/162 HFA  
Anlage II z. SV X/162 HFA