



Bündnis 90/Die Grünen – Ratsfraktion – 41812 Erkelenz

An Herrn Bürgermeister Peter Jansen

Erkelenz, den 03.09.2020

Johannismarkt
41812 Erkelenz

Antrag: Änderung der Bauplatzvergabekriterien

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jansen,

die Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen stellt folgenden Antrag zur Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss:

„Die Verwaltung wird beauftragt, neue rechtssichere Leitlinien für die Überlassung von Grundstücken zu entwickeln und deren Umsetzung für alle Wohngebiete herbeizuführen, die durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG (GEE) erschlossen und vermarktet werden und für die bisher kein Verkaufsbeschluss vorliegt.

Mit den neuen Leitlinien sollen die persönlichen Verhältnisse der Bewerber stärker als bisher bei der Vergabe der Grundstücke Berücksichtigung finden. Zu den möglichen Kriterien wird im Detail auf die Mitteilung 625/2018 des StGB NRW vom 20.11.2019 zum sogenannten Einheimischenmodell und den hierin genannten Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags Baden-Württemberg verwiesen.“

Begründung:

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG wurde im Jahre 1998 gegründet. Unternehmensgegenstand und Aufgabe der GEE sind der Erwerb und Tausch, die Veräußerung, sowie die Beplanung, Baureifmachung und Erschließung von Grundstücken, um so das Angebot an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Erkelenz zu verbessern. Insbesondere soll die GEE preiswertes Wohnbauland für Familien zur Verfügung stellen. Mit der Verbesserung des Angebots von Grundstücken und Schaffung preiswerten Wohnbaulands für Familien, ist der Gegenstand des Unternehmens auf einen öffentlichen Zweck im Sinne des § 107 Abs. 1 Nr. 1 GO NRW hin ausgerichtet.

Die Anzahl der Bewerber für Wohnbaugrundstücke der GEE ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Momentan liegt sie mit mehr als 6000 Anträgen erheblich über dem verfügbaren Angebot an Baugrundstücken. Grund hierfür ist unter anderem eine große Zahl von Interessenten aus den benachbarten Städten/Großstädten mit erheblich höherem Baulandpreisniveau.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt derzeit im Wesentlichen in der Reihenfolge der Antragsstellungen. Daneben gelten für einzelne Baugebiete, entsprechend den jeweiligen Verkaufsbeschlüssen, besondere Voraussetzungen für den Verkauf (z.B. Erwerb nur zur Eigennutzung).

In der Anfangsphase der GEE gab es für bestimmte Baugebiete eine weitere Regelung, die besagte, dass 2/3 der Grundstücke an „Einheimische“ zu vergeben sind. In der Folgezeit wurde hiervon Abstand genommen, da die Frage, ob eine Bevorzugung bestimmter Personen bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig ist, umstritten war.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Die Bundesregierung hat daraufhin gemeinsam mit der bayerischen Staatsregierung Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten.

<https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf>

In der Mitteilung 625/2018 des StGB NRW vom 20.11.2019 heißt es hierzu weiter:

Die EU-Kautelen dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen (siehe hierzu im einzelnen Schnellbrief Nr. 67 vom 2.3.2017).

Die EU-Kautelen sind als Rahmenmodell zu verstehen. Sie sind für die Vergabe im Einzelfall konkretisierungsbedürftig und bedürfen der Anpassung an örtliche Verhältnisse. Nach den EU-Kautelen kommen bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekanntgemachten Obergrenzen nicht überschreiten.

Die Ortsansässigkeit allein genügt nach der neuen Rechtslage nicht. Es müssen bestimmte soziale Umstände hinzutreten: eine Vermögensobergrenze, eine Einkommensgrenze, Zahl der Kinder, pflegbedürftige Angehörige, Behinderung etc. Gibt es auf dieser Grundlage mehrere berechnete Interessenten, kommt ein Punktesystem zur Anwendung. Schließlich erfolgt die Punktevergabe abhängig davon, wie lange der Bewerber bereits seinen Erstwohnsitz oder seinen Arbeitsplatz in der Gemeinde hat. Wer ein Ehrenamt ausübt, kann einen Bonus erhalten.

Auf die Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags Baden-Württemberg (Anlage 1) wird verwiesen.

Aufgrund der enorm hohen Bewerberzahlen, auf die durch die GEE zur Verfügung gestellten Grundstücke, ist die Erarbeitung und Einführung neuer rechtssicherer Leitlinien für die Überlassung von Grundstücken sowohl im Hinblick auf den öffentlichen Zweck im Sinne des § 107 Abs. 1 Nr. 1 GO NRW (hier insbesondere die Frage des örtlichen Gemeinwohlbelangs) als auch zur Verhinderung einer weiteren Zersiedlung des Erkelenzer Stadtgebietes dringend erforderlich.

Je höher die Bewerberzahl im Verhältnis zu den bereitgestellten Grundstücken ist, umso geringer ist die Chance bauwilliger Antragsteller aus dem eigenen Stadtgebiet tatsächlich ein solches Grundstück zu erwerben. Solange das Kaufinteresse aus Nachbarkommunen mit höheren Baulandpreisen stetig steigt und sich die Vergabe im Wesentlichen durch den Zeitpunkt der Antragstellung bestimmt, wird dieser negative Trend verstärkt.

Beispielsweise heißt es aktuell auf der Internetseite der GEE

Neuigkeiten

Baugebiet Schwanenberg

Grundstücksverkauf hat begonnen. Es liegen rund 700 Bewerbungen vor.

Der Verkauf erfolgt in der Reihenfolge der Antragstellung.

Das Baugebiet umfasst lediglich 35 Baugrundstücke. Unter diesen Voraussetzungen kann die GEE ihren öffentlichen Zweck, die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit preiswertem Bauland, faktisch nicht mehr verwirklichen.

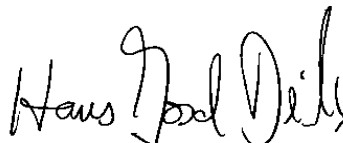
Eine Modifizierung der Vergabebestimmungen dahingehend, dass die Leistungen der GEE zumindest in überwiegenderem Maße den Einwohnern der Stadt zugutekommen, ist somit dringend geboten, um den angestrebten öffentlichen Zweck auch künftig erfüllen zu können.

Darüber hinaus ist diese Modifizierung zwingend erforderlich, um einer weiteren Zersiedlung des Erkelenzer Stadtgebiets und damit dem ungebremsten Verbrauch von Grün- und Ackerflächen Einhalt zu gebieten.

Mit freundlichen Grüßen



Beate Schirrmeister-Heinen
Fraktionsvorsitzende



Hans-Josef Dederichs
Stellv. Fraktionsvorsitzender