



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/017/2023** / öffentlich

Evaluierung der Vergabekriterien für städtische Wohnbaugrundstücke – Antrag der Fraktion SPD Bündnis 90/Die Grünen

Beratungsfolge:

| Gremium | frühestens am |
|--|----------------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss Stadtrat | 25.01.2023 |

Beschlussvorschlag:

Die Richtlinie der Stadt Friesoythe für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug wird unter Pkt. 3.1 Unterpunkt E wie folgt geändert und ergänzt:

Satz 3 neu:

Bewerberinnen/Bewerber, die sich als Ärztin/Arzt in Friesoythe niederlassen oder eine unbefristete Stelle im St. Marien-Hospital nachweisen können und in einer medizinischen Fachrichtung tätig sind, bei dem der Versorgungsbereich Friesoythe nach Maßstab der Kassenärztlichen Vereinigung einen Engpass oder eine Lücke ausweist (KVN-Quote 110), werden im Rahmen Verfahrens gem. § 2 der Richtlinie bei den einzelnen Wohnquartieren den Bewerberinnen/Bewerbern mit der höchsten Punktzahl gleichgestellt.

Die Richtlinie der Stadt Friesoythe für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug wird unter Pkt. 5 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die Käufer eines für die direkte Endnutzung vorgesehenen Grundstückes verpflichten sich, innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Vertrages (mindestens) ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

Ist diese Frist aus wichtigen nachvollziehbaren Gründen nicht einzuhalten, so kann diese auf Antrag auf fünf Jahre verlängert werden.

Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung und eines Vorkaufrechtes grundbuchlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Aus Sicht der Verwaltung hat sich die Richtlinie über die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug grundsätzlich bewährt. Die Regeln zur Grundstücksvergabe werden von den Erwerbern und auch von den Interessenten, die bei der Bauplatzvergabe nicht zum Zuge gekommen sind, als sinnvoll angesehen und akzeptiert. Diskussionen gab es bislang nur in Fällen, in denen Bewerber*innen sich offensichtlich oder vermeintlich nicht an die Regel für die Selbstnutzung gehalten haben.

Aufgrund verschiedener Erfahrungen bei der Vergabe der Wohnbaugrundstücke wurden die Richtlinien letztmalig im Sommer 2021 angepasst.

Seit Beginn der Corona Pandemie und dann mit der Invasion der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 sind aufgrund der gestörten Lieferketten die Preise für Baustoffe und –materialien extrem stark gestiegen. Ein Ende der Preisspirale ist derzeit nicht absehbar.

Ebenso hat sich das Zinsniveau für Baudarlehen in den letzten Wochen/Monaten mehr als verdoppelt bzw. sogar verdreifacht. Aufgrund der hohen Inflationsrate gehen Fachleute von einem weiter steigenden Zinssatz für Kredite aus. Schließlich sorgte der Wegfall staatlicher Fördermittel der KfW zusätzlich für einen Einbruch in der Baubranche. Explodierende Baustoffpreise, knappes

Baumaterial, Fachkräftemangel, steigende Zinsen und die unsichere weltpolitische Lage wirken sich aktuell drastisch auch auf die Baukonjunktur in Friesoythe aus. Angesichts dieser schwierigen Situation wird es als angebracht erachtet, die Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Friesoythe auf dem Prüfstand zu stellen und zu eruieren, wo reagiert werden sollte.

Aufgrund der Lieferengpässe und der vermehrt steigenden Eigenleistungen am Bau verlängern sich automatisch die Bauzeiten. Die SPD Bündnis 90/Die Grünen Fraktion schlägt vor, die derzeit geltende Bauverpflichtung von zwei Jahre auf drei Jahre anzupassen. Ebenso soll es möglich sein, in begründeten Einzelfällen die Frist für die Fertigstellung des Wohnhauses auf fünf Jahre zu erhöhen.

Im folgenden Abschnitt ist dargelegt, in welchen Punkten die bisherige Richtlinie angepasst bzw. ergänzt werden sollte. Die Anregungen aus dem Antrag sind dabei eingeflossen.

Die Änderungen in Punkt Nr. 5 der Vergabekriterien sind **kursiv** hinterlegt.

5. Bauverpflichtung und Selbstbezug

Die Käufer eines für die direkte Endnutzung vorgesehenes Grundstück verpflichten sich, innerhalb von **drei** (alt = zwei) Jahren nach Beurkundung des Vertrages (mindestens) ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

Ist diese Frist aus wichtigen nachvollziehbaren Gründen nicht einzuhalten, so kann diese auf Antrag auf fünf Jahre verlängert werden.

Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung und eines Vorkaufsrechtes grundbuchlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

Über diese von der Stadtratsfraktion SPD-Bündnis 90/Die Grünen initiierte Änderung ist das Thema Bauplatzvergabe im Rahmen der Gespräche mit den Hausärzten aus Friesoythe an die Verwaltung herangetragen worden. Festzustellen ist, dass die Hausarztversorgung in der gesamten Stadt zunehmend Sorge bereitet. Schon jetzt sind 7 Zulassungen für Hausärzte nicht besetzt, das Durchschnittsalter der zugelassenen Ärzte beträgt 58 Jahre (!!). Unterstützt und bestätigt wurden diese Aussagen im letzten Treffen von Vertretern der Kassenärztlichen Vereinigung (KVN), die von Modellen in anderen Kommunen berichteten. Auch die Geschäftsführung des St. Marien Hospitals hat mehrfach darauf hingewiesen, dass es gut wäre, wenn die Stadt potenziellen Bewerberinnen oder Bewerben auf freie Arztstellen Anreize schaffen würde nach Friesoythe zu kommen. Fazit der Gespräche mit den Hausärzten war, dass man potenziellen Interessenten ein Baugrundstück in Friesoythe „garantieren“ sollte. Aus eigenen Erfahrungen berichteten die Mediziner, dass die Einrichtung einer Praxis für Jungärzte meistens noch gut darstellbar ist. Diese Planung geht aber immer einher mit der Planung des künftigen Privatlebens, und da wäre eine Bauplatzgarantie vor allem gegenüber den größeren Städten ein attraktiver Punkt. Hilfreich wäre ggfs. auch die Stundung eines Teils des Kaufpreises, um den zuziehenden Mediziner eine Perspektive bieten zu können, Praxis und Wohnsituation finanziell gut darstellen zu können. Der zuletzt genannte Aspekt kann natürlich nicht im Rahmen einer Richtlinie geregelt werden.

Da es etwas schwierig ist, eine „Bauplatzgarantie“ für Ärztinnen und Ärzte in ein Punktesystem einzubinden, wird vorgeschlagen, diese Bewerberinnen und Bewerber den Mitbewerberinnen und – Bewerbern mit der höchsten Punktzahl gleichzusetzen.

Beachtet werden sollte auch, dass dieser Vorteil nur bei Medizinern gelten sollte, die in einer Fachrichtung tätig sind oder werden, bei dem der Versorgungsbereich Friesoythe nach Maßstab der Kassenärztlichen Vereinigung einen Engpass oder eine Lücke ausweist (KVN-Quote 110).

Eine solche Regelung birgt natürlich gewisse Risiken.

- a) Ein Risiko könnte sein, dass sich Mediziner auf diesem Wege ein Baugrundstück sichern, sich dann aber doch einen anderen Standort für ihre Praxis oder ein anderes Krankenhaus als Tätigkeitsfeld suchen. Dem ist leicht zu begegnen, indem das betreffende Grundstück zunächst nur reserviert wird und der Verkauf erst dann erfolgt, wenn die Standortfrage konkret geklärt ist, z.B. indem die Zulassung seitens der KVN vorliegt oder ein Arbeitsvertrag

- mit einer Gemeinschaftspraxis oder dem St. Marien Hospital abgeschlossen ist.
- b) Da der Fachkräftemangel mittlerweile fast alle Branchen betrifft, könnten z.B. Unternehmen für ihren Bereich ähnliche Regelungen fordern. Dem kann aber entgegengehalten werden, dass es sich bei der ärztlichen Versorgung um ein essentielles Anliegen für alle Menschen handelt.
- c) Es könnten Bewerberinnen oder Bewerber gegen die Regelung klagen, weil sie bei der Wohnbaugrundstücksvergabe leer ausgehen oder nicht ihren Wunschbauplatz erhalten. Wie ein Gericht letztlich in einem solchen Fall entscheiden würde, kann die Verwaltung derzeit noch nicht sagen. Sie schätzt dieses Risiko allerdings als eher gering ein.

Der entsprechende Passus in der Richtlinie würde damit wie folgt lauten:

E. Auswärtige mit Arbeitsplatz in Friesoythe

Auswärtig wohnende Bewerberinnen/Bewerber und/oder Ehegatte/
Lebenspartnerinnen/Lebenspartner mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen
Arbeitsplätzen oder sonstigen dauerhaften Arbeitsplätzen in Friesoythe seit

- mehr als vier Jahren 4 Punkte

- einem Jahr bis vier Jahren 2 Punkte

Bei Selbstständigkeit ist ein entsprechender Nachweis über die Ausübung der
Erwerbstätigkeit, z. B. durch Gewerbeschein, Steuererklärung oder vergleichbare
Unterlagen vorzulegen.

(neu) Bewerberinnen/Bewerber, die sich als Ärztin/Arzt in Friesoythe niederlassen oder eine unbefristete Stelle im St. Marien-Hospital nachweisen können und in einer medizinischen Fachrichtung tätig sind, bei dem der Versorgungsbereich Friesoythe nach Maßstab der Kassenärztlichen Vereinigung einen Engpass oder eine Lücke ausweist (KVN-Quote 110), werden im Rahmen Verfahrens gem. § 2 der Richtlinie bei den einzelnen Wohnquartieren den Bewerberinnen/Bewerbern mit der höchsten Punktzahl gleichgestellt.

Ein weiteres Thema, das nicht Gegenstand der Vergaberichtlinie ist, aber den Umgang mit nicht vergebenen Bauplätzen betrifft, sollte kurz- oder mittelfristig ebenfalls in den Ratsgremien diskutiert werden. In umliegenden Kommunen wurden angebotene Wohnbaugrundstücke in neuen Quartieren vermehrt nicht veräußert bzw. zurückgegeben. Die Stadt Friesoythe kann dies bislang noch nicht explizit feststellen. Wenn dies z.B. beim Baugebiet in Altenoythe (In der neuen Kämpfe) eintreten sollte, könnten die nicht veräußerten Grundstücke an jeden Interessenten, auch an Investoren verkauft werden. Das könnte in einigen Jahren aber bedeuten, dass für die dann bauwilligen jungen Familien keine Plätze vorhanden sind, zumal die Etablierung neuer Wohngebiete aus verschiedenen Gründen immer schwieriger wird. Auch wenn die Verwaltung für diesen Fall noch keine Lösung präsentieren kann, sollte der Punkt in absehbarer Zeit zumindest erörtert werden.

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

- Antrag der SPD Bündnis 90 Die Grünen zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken
- Vergaberichtlinie Wohnbaugrundstuecke Stand 14.07.2021

Bürgermeister