



Tagesordnungspunkt:

Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken – Neubaugebiet Südlich Lerchenhain -
Antrag der CDU-Fraktion

Beschlussvorschlag:

Die Projektentwicklungsgesellschaft Südlich Lerchenhain wird beauftragt, gemäß Anlage 1 eine Vergaberichtlinie mit Punktemodell für die Vergabe von Baugrundstücken zu erstellen und infolge umzusetzen. Gemäß Anlage 2 soll das Baugebiet in 2 unterschiedliche Wertzonen eingeteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Interne Verwaltungskosten – Abrechnung über die Projektentwicklungsgesellschaft Südlich Lerchenhain

Klimatische Auswirkungen:

Derzeit keine.

Vorlage Nr. 053/2024

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss Planen und Bauen	23.04.2024	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	14.05.2024	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Die Projektentwicklungsgesellschaft Südlich Lerchenhain begrüßt den Vorschlag der CDU-Fraktion in wesentlichen Teilen. Interessant und erfreulich ist, dass er in einigen Bereichen sehr ähnlich gestaltet ist wie der eigene Katalog der Vergabekriterien, den die Gesellschafter der PEG gemeinsam anhand eines „Best Off“ und unter Berücksichtigung von Erfahrungsberichten aus den Nachbarkommunen entwickelt hatten. Der PEG war es auch insbesondere wichtig, Familien-, Einheimischen- und auch Sozialkriterien zu berücksichtigen.

Das neue Baugebiet Südlich Lerchenhain umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 6,5 ha. Auf dieser Fläche sollen ca. 74 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Darüber hinaus werden ca. 17 Baugrundstücke für Reihenhäuser und etwa 6 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit max. 12 Wohneinheiten sowie Einliegerwohnungen im Bereich der Bebauung mit Einzel- und Doppelhaushälften zur Verfügung gestellt. Das Baugebiet soll ca. 185 Wohneinheiten umfassen.

Vertriebliche Herausforderungen wegen Ende der Niedrigzinsphase, stark gestiegener Baukosten und deutlich reduzierter Neubauförderung:

Die Vergabe von Grundstücken ist nach dem Ablauf der Niedrigzinsphase, den jetzt deutlich gestiegenen Zinsen und Baukosten und vielfach weggefallener öffentlicher Neubauförderung jedoch längst kein „Verteilen“ mehr, sondern erfordert deutliche Vermarktungstätigkeiten. So zeigen sich in der Praxis nach Wahrnehmung der PEG in den Nottulner Nachbarkommunen vielfach erforderliche Doppel-/Dreifach-/Vierfach-Vergaben von Grundstücken, weil die Kaufinteressenten nach Zuteilung eines Grundstücks sich den Kauf/Bau schlichtweg nicht mehr leisten können/wollen. Die Kopplung wesentlicher Grundstücksanteile an Einkommenshöhen wird den Vertrieb daher stark behindern und in Teilen sogar unmöglich machen, weil diejenigen, die die Kriterien erfüllen, leider nicht selten nicht mehr bauen können, sondern aus diesem Markt bis auf Weiteres ausgeschieden sind.

Die Punkte 1. Kinder, 3. Ehrenamt, 4. Wohnsitz in Nottuln, 5. Berufstätigkeit im Gemeindegebiet, 6. Behinderungen/gesundheitliche Beeinträchtigungen sind im Katalog der PEG ebenfalls berücksichtigt. Der Punkt 7. Familienstand ist im PEG-Vergabekriterien-Katalog über die Anzahl der selbstnutzenden Kaufinteressenten ebenfalls mitberücksichtigt.

Der Vorschlag zu 2. Vereinbarkeit von Beruf/Familie ist jedoch sehr schwer abzugrenzen und wird im Vergleich zu der Kinderpunktzahl und Kinderanzahl auch nur schwer zu argumentieren sein. Die Vereinbarkeit von Familie/Beruf kann und wird auch bereits heute über Kitas, Schulen, Pflegeeinrichtungen, Pflegedienste sichergestellt und kann/wird im Familien-/Freundeskreis auch bei vertretbaren Entfernungen zu Nachbarorten geleistet. Davon rät die PEG daher ab.

Von einer Gruppenzuordnung bestimmter Grundstücke bzw. Grundstücksanteile zu Einkommensklassen rät die PEG aus den vorstehenden Gründen ebenfalls ab. Das passt nach Überzeugung der PEG nicht mehr in die gegenwärtige Zeit (einkommensabhängige Kriterien/Grenzen bei der Grundstücksvergabe bzw. beim Grundstückspreis waren in der Niedrigzinsphase richtig/wichtig; sind es heute aber nach Überzeugung der PEG nicht mehr).

Vorlage Nr. 053/2024

Zudem werden die niedrigeren Einkommensklassen mit zinsbegünstigten Finanzierungsmitteln auch bereits gefördert über

- die in 2023/2024 verbesserten Wohnbauförderbestimmungen des Landes NRW (komplexes Verfahren zu Berechnung Einkommensgrenzen, verschiedene Einkommensklassen, danach differenzierte Förderung)
- das Kreditprogramm der KfW „Wohneigentum für Familien“ (bis zu einem zu versteuernden Einkommen der Antragsteller bis zu 90.000 € für Haushalte mit 1 Kind (plus 10.000 € für jedes weitere Kind))

Im Plangebiet wurden auch bewusst großzügiger als früher Flächen für Doppelhaushälften- und auch Reihenhausbebauung ausgewiesen. Hier sind die Grundstücke kleiner; der Einstand somit günstiger. Ebenfalls gibt es Mehrfamilienhäuser, in dem ggf. Wohnungen gekauft werden können (ebenfalls niedrigerer Einstand). Wenn sich hierauf Antragsteller bewerben, die die Kriterien voraussichtlich erfüllen, sollte und wird die PEG diesen Kaufinteressenten genügend Zeit zur Verfügung stellen, um vor einer Beurkundung des Kaufvertrages die Fördermöglichkeiten eingehend zu prüfen bzw. prüfen zu lassen.

Basispreis:

Der Basispreis soll bei 310 €/qm liegen.

In den besseren Lagen am Rand des Plangebietes (Grundstücke sind noch einzeln zu bestimmen – Anlage 2) sollen 340 €/qm gezahlt werden. Damit liegen hinsichtlich der Kaufpreiserwartung wenige Grundstücke auf dem Niveau des Bodenrichtwertes von 340 €. Hinweis: In Nottuln Nord liegt der Bodenrichtwert bei 350 €/qm; vereinzelt wurden dort in 2024 Preise von (deutlich) über 400 €/qm gezahlt. **Die Grundstücke im neuen Plangebiet werden somit bereits vergünstigt vermarktet. Der Großteil der Grundstücke liegt somit bei maximal 310 €/qm und mit Familien-/Kinderkomponente (siehe nachstehend) häufig sogar bei unter 300 €/qm!**

Kinderermäßigung: Für das erste Kind im Haushalt sollen 10 €/qm in Abzug gebracht werden; für das zweite Kind weitere 5 €/qm. Eine Familie mit 2 Kinder bezahlt somit 295 €/qm; bei 3 Kindern sind es 290 €/qm.

Einkommensabhängige Erhöhungen des Basispreises sollen nicht erfolgen. Es gelten hier die gleichen Argumente wie vorstehend. Die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses kostet heute schnell 550 – 600 T€. Wenn man großzügig 100 T€ Eigenkapital unterstellt (was anzusparen schon schwierig ist und auch lediglich Besserverdienenden in dieser Größenordnung gelingt), verbleibt bei einer 6%igen Annuität (unterstellt sind 4 % Zinsen und 2 % Tilgung) immer noch eine monatliche Belastung von 2.375 €. Die zu tragen ist/bleibt herausfordernd. Daher sollten die Grundstückspreise gezielt im Rahmen gehalten werden.

Mit der Bewerbung für ein Grundstück sollte der Bewerber den Nachweis der grundsätzlichen Finanzierbarkeit vorlegen. Dadurch wird einer Doppelbearbeitung vorgebeugt.

Vorlage Nr. 053/2024

Anlagen:

- Anlage 1: Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken mit Punktemodell
- Anlage 2: Geltungsbereich des B-Plans - Einordnung der Lage in Wertezonen
- Anlage 3: Antrag der CDU-Fraktion: Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken

Verfasst:
gez. Terhaar

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch