

# BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

## Stadtverordnetenfraktion Fulda

stadtfraktion@gruene-fulda.de

Frau  
Stadtverordnetenvorsteherin  
Margarete Hartmann  
Stadtschloss  
Schlossstraße 1  
36037 Fulda

23.02.2015

### A N T R A G

Beratung und Abstimmung in der SVV am 23.03.2015

#### Transparente Vergaberichtlinien

Die GRÜNE-Stadtverordnetenfraktion beantragt, folgende Richtlinien betreffend der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke zu beschließen:

##### **§ 1 Bekanntmachung verfügbarer Grundstücke**

Alle der Stadt Fulda zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden, sobald sie verkäuflich sind, im Internet angeboten. Sie werden graphisch dargestellt und die damit verbundenen Konditionen (Quadratmeterpreis, Nachzahlungsbetrag) bzw. Bedingungen (Bauverpflichtungen, Eigennutzung) werden abschließend benannt.

##### **§ 2 Bewerbungszeitpunkt**

(1) Die Bewerbung um ein Baugrundstück ist möglich über die Internetseite der Stadt Fulda sowie schriftlich über den Postweg. Der Eingang der Bewerbung ist unmittelbar aktenkundig zu machen. Die Liste mit den Eingangsdaten der Bewerbungen ist unter Wahrung des Datenschutzes durch die Bewerberinnen und Bewerber einsehbar.

(2) Nach Anwendung der nachfolgenden Vergabekriterien ist dann der Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbung entscheidend.

##### **§ 3 Vergabekontingente**

(1) Werden Baugrundstücke in einem Stadtteil veräußert, so werden Bewerberinnen und Bewerber mit einer besonderen persönlichen Beziehung zu diesem Stadtteil bevorzugt. Je nach Anzahl von Bewerbungen solcher Bewerberinnen und Bewerber, werden bis zu 40% der verfügbaren Grundstücke in diesem Stadtteil an diese vergeben. Eine besondere persönliche Beziehung zu einem Stadtteil weist auf, wer seinen Hauptwohnsitz seit mindestens 3 Jahren in diesem Stadtteil unterhält oder länger als zehn Jahre in dem Stadtteil beheimatet war und dorthin zurückkehren möchte.

#### **§ 4 Vergabekriterien in den Vergabekontingenten**

(1) Im jeweiligen Vergabekontingent werden 40% der Grundstücke an Familien mit 3 oder mehr im Haushalt lebenden Kindern vergeben.

(2) Bewerberinnen und Bewerber, die bereits ein Baugrundstück von der Stadt Fulda erhalten haben, können bei der Vergabe von städtischen Baugrundstücken nicht mehr berücksichtigt werden.

#### **§ 5 Nachlässe**

Aus familienpolitischen Gründen gewährt die Stadt Fulda folgende Nachlässe auf den Quadratmeterpreis für Grund und Boden:

(1) Bewerberinnen und Bewerber mit 3 und mehr im Haushalt lebenden Kindern unter 18 Jahren einen Nachlass von **20%** des jeweiligen Quadratmeterpreises für den Grund und Boden;

(2) Bewerberinnen und Bewerber mit 2 im Haushalt lebenden Kindern unter 18 Jahren einen Nachlass von **10%** des jeweiligen Quadratmeterpreises für den Grund und Boden;

(3) Bewerberinnen und Bewerber mit 1 im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren einen Nachlass von **5%** des jeweiligen Quadratmeterpreises für den Grund und Boden;

#### **§ 6 Nutzung der Gebäude**

(1) Das auf dem Grundstück zu errichtende Wohnhaus ist von der Käuferin / dem Käufer selbst zu beziehen und diese Eigennutzung muss für mindestens fünf Jahre bestehen.

(2) Bei Verstößen gegen die Bedingungen aus Abs. 1, das zu errichtende Wohnhaus selbst zu beziehen bzw. die 5 jährige Eigennutzung nach Einzug nicht aufzugeben,, wird eine Nachzahlungsverpflichtung bis zum Höchstbetrag des in der jeweiligen Richtwertkarte des Gutachterausschusses festgelegten Bodenwertes festgesetzt.

#### **§ 7 Abweichungen**

Abweichungen von diesen Vergaberichtlinien bedürfen der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung.

#### **§ 8 Aufhebung**

Dieser Beschluss hebt alle anderen Beschlüsse städtischer Gremien zu Vergabe von Bauplätzen auf.

#### **Begründung:**

Die Nachfrage nach städtischen Baugrundstücken überschreitet bei Weitem die verfügbaren Baugrundstücke in städtischer Hand. Bauplätze sind damit ein knappes Gut der Stadt als Gemeinwesen. Für das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in diskriminierungsfreies und transparentes Handeln der Stadt ist es erforderlich, nach klaren, demokratisch zustande gekommenen Kriterien für die Bauplatzvergabe zu verfahren. Solche Kriterien liegen derzeit nicht vor. Die „Geschichte“ der Grundsatzbeschlüsse und dessen Änderungen nimmt seinen Ausgangspunkt im Jahre 1989. Unter mehreren Zeichen (0091/89 HFA, 117/89) wird damals vom HFA ein umstrittener Grundsatzbeschluss gefällt bei drei Gegenstimmen und fünf Enthaltungen. Dieser Grundsatzbeschluss wird in der Folge mehrfach geändert, zumindest in den Jahren 1994 (14/94 HFA), 1997 (9/97 HFA) und im Jahre 2008 (141/2008 HFA). Weitere Abweichungen hat es im Zusammenhang mit einzelnen Baugebieten gegeben (z.B. Tannenstück), ohne dass diese hinsichtlich des ursprünglichen Grundsatzbeschlusses fortgeschrieben worden wären. Insgesamt ist heute nicht mehr deutlich, inwieweit die vielen Änderungen auf den Grundsatzbeschluss gewirkt haben und welche Richtlinien genau gelten. Es ist also ein neuer Grundsatzbeschluss notwendig.

Nach der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung wurde die Veräußerung von Bauplätzen an den HFA delegiert. Die Regeln, nach denen der HFA zu handeln hat, sollte aber durch die SV selbst aufgestellt werden.

### **Begründung einzelner Vorschriften**

Zu **§ 1**: Grundstücke müssen sofort veröffentlicht werden. Einen zeitlichen Verzug, während dessen sich die Verfügbarkeit „herumsprechen“ kann, darf es nicht geben.

zu **§ 2**: Es muss klar sein, über welchen Weg man sich bewerben kann und wann eine Bewerbung eingegangen ist. Weil dieser Zeitpunkt so kritisch ist, muss es eine Möglichkeit für die Bewerberinnen und Bewerber geben, ein mögliches Versehen auch aufdecken und ggf. korrigieren zu können.

zu **§ 3**: In der bundesweiten, auch europaweiten Debatte spielt immer wieder die Frage eine Rolle, ob sich Gemeinden dagegen „schützen“ können, dass Personen außerhalb der Gemeinden Grundstücke erwerben und die „gefügte“ Gemeindestruktur dadurch verändert wird. Das scheint zumindest in einem gewissen Maße zulässig. Innerhalb einer Stadt eine solche Regelung sogar für die Stadtteile anzuwenden ist weitaus problematischer. Bürgerinnen und Bürger Fuldas werden dadurch gehindert, städtische Grundstücke in Stadtteilen zu erwerben, in denen sie nicht leben. Wahrscheinlich wird man eine Stadt suchen müssen, die diese „Fremdenabwehr“ sogar innerhalb der Stadtgrenzen anwendet. Das hier vorgeschlagene Kontingent von 40% versucht einen Kompromiss zwischen den angerissenen Problemen einerseits und der Tatsache, dass im Zuge der Gebietsreform einzelne Dörfer zur Stadt gekommen sind, in denen das Bedürfnis der Strukturhaltung etwas höher zu werten ist als in „herkömmlich städtischen“ Gebieten.

zu **§ 7**: Es fehlt eine Regelung zu „Führungskräften der Wirtschaft und der Behörden“, wie sie in früheren Beschlüssen stand (gegen die 1994 im HFA auch die grüne Vertreterin votierte). Gerade diese Sonderbehandlung bestimmter Personen kann zu Missmut bei allen anderen – nicht berücksichtigten – Interessierten und in der Bevölkerung insgesamt führen. Bisher gab es keinerlei Kriterien, wann man etwa von einer Führungskraft sprechen kann, warum und in welchen Fällen eine solche Sonderbehandlung zum Wohle der Stadt notwendig sei. Wenn man meint, dass in bestimmten Fällen eine solche Sonderbehandlung notwendig sei, dann ist es erforderlich, diesen Fall auch durch objektive Kriterien, die dann öffentlich zu diskutieren sind, zu präzisieren. Wenn man diese Kriterien dann auf andere Bewerberinnen und Bewerber anwendet, dann muss auch zweifelsfrei sein, dass die Vergabekriterien und nicht subjektive Gründe für den Zuschlag maßgebend waren.

Ralf Zwengel

Ute Riebold  
✉ Heinrichstraße 10 🌐 36037 Fulda  
☎ 0661 90 15 236  
💻 ute@riebold.eu

Ute Riebold · Heinrichstraße 10 · 36037 Fulda  
Herrn  
Oberbürgermeister  
Gerhard Möller  
Stadtschloss  
Schlossstraße 1  
36037 Fulda

09.12.2014

## **K L E I N E   A N F R A G E**

### **Vergaberichtlinien für den Verkauf städtischer Grundstücke**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Nachgang zum letzten Tagesordnungspunkt der gestrigen HFA-Sitzung habe ich einige Fragen:

1. Durch welchen Beschluss (Datum / Gremien) wurden die am 9. Juni 2008 einstimmig im HFA beschlossenen Vergaberichtlinien (141/2008) wie geändert?
2. Dieser Beschluss 141/2008 (09.06.2008 HFA) ist die „Modifizierung des Grundsatzbeschlusses über die Vergabe städtischer Baugrundstücke“. Wann / von welchen Gremien wurde dieser Grundsatzbeschluss gefasst?
3. Wie lautet dieser ursprüngliche Grundsatzbeschluss?
4. Nach welchen Vergaberichtlinien jeweils wurde der Verkauf städtischer Baugrundstücke seit Juni 2008 getätigt?

Mit freundlichen Grüßen

Ute Riebold

Der Magistrat der Stadt Fulda · Postfach 20 52 · 36010 Fulda

Frau Stadtverordnete  
Ute Riebold  
Heinrichstraße 10

36037 Fulda

Auskunft: Gabriele Wilhelm  
Telefon: 0661 102-1003  
Telefax: 0661 102-2001  
E-Mail: oberbuergermeister@fulda.de  
Gebäude: Stadtschloss  
Schlossstraße 1  
Eingang F  
Zimmer F 109

Fulda, 12.01.2015

### **Kleine Anfrage „Vergaberichtlinien für den Verkauf städtischer Grundstücke“**

Sehr geehrte Frau Riebold,

die Fragen 1 – 4 beantworte ich im Zusammenhang wie folgt:

Am 26.05.2008 hat der HFA den Grundsatzbeschluss von 1996,

- kinderreiche Familien mit 30 %,
- Schwerbehinderte bis zu 10 %,
- Familien und Alleinerziehende bis zu 40 %,
- für Tauschzwecke 10 %,
- und übrige Bewerber mit 10 %

nach Reihenfolge des Bewerbungseinganges zu berücksichtigen **dahingehend geändert**, dass, künftig die städt. Bauplätze im **Internet** angeboten werden, ein verwandtschaftliches Verhältnis zu Ortsansässigen vorrangig zu berücksichtigen ist sowie ein Baugrundstück als Tauschobjekt auf 5 Jahre vorgehalten wird. Ebenso wurde eine **Familienkomponente** in Form eines gestaffelten Nachlasses auf einen Bodenwert je nach Anzahl im Haushalt lebender Kinder unter 18 Jahren beschlossen. Bewerber, die bereits ein Baugrundstück von der Stadt Fulda erworben haben werden nicht mehr berücksichtigt. Eine **Eigennutzungsverpflichtung** wird mit 5 Jahren festgeschrieben und an eine Nachzahlungsverpflichtung bei Nichteinhaltung gebunden.

Die freien Grundstücke in **Niesig** und **Aschenberg Ost** sowie die **Vorhaltegrundstücke** (HFA: Führungskräfte Wirtschaft, Behörden), die über Jahre einen Puffer für Bewerbungen von Interessenten aus Politik und Wirtschaft bildeten, wurden alle über das digitale Internetangebot vergaberichtlinienkonform vermarktet, nachdem der Magistrat und HFA 279/2011 einer Bodenpreisanpassung bzgl. gleichgelagerter Wertigkeit auch mit Blick auf die Angebotssituation benachbarter Gemeinden hinsichtlich der Konditionen zugestimmt hatte. Restgrundstücke in **Mittelrode** u. **Niederrode**, die bis dahin noch nicht vermarktet werden konnten,

- 2 -

wurde mit Hilfe des Internetangebotes veräußert. Für das **Tannenstück in Neuenberg** entstand aus der Interessenslage zur Einrichtung des Baugebietes und der im Vorfeld bereits sich darstellenden hohen Anzahl an Interessenten die Notwendigkeit hinsichtlich einer Modifizierung des Kaufpreises, der auch wieder eine marktorientierte Anpassung der Konditionen in gesonderter Beschlusslage erforderte. Die Zielsetzung sogenannter Vorhaltegrundstücke analog vergangener Beschlusslagen konnte jetzt nur über eine direkte namengesetzte Beschlussfassung erreicht werden.

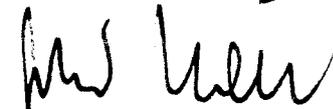
Dennoch wurden in allen 3 Preiskategorien letztlich gem. der Beschlusslage Grundstücke im Internet angeboten, die in der ersten Angebotsdarstellung im Internet nicht vermittelt wurden oder Interessenten ihre Bewerbung wieder zurückzogen.

Aus den Beschlusslagen der Vergangenheit ist letztlich die Anpassung der Vergaberichtlinien auch immer mit einer Anpassung der Konditionen für die einzelnen Baugebiete einhergegangen. Hierfür ausschlaggebend war zum einen die Bewerbersituation, dokumentiert in einer Bewerberliste, heute „Interessenbekundung“ und zum anderen die aktuellen Marktfaktoren, die sich in den Anpassungen der Konditionen widerspiegeln. Die Bewerberlisten der Vergangenheit spiegelten zwar einen Erwerbswillen ab, konnten aber nie die aktuelle Interessenslage zum Zeitpunkt des Angebotes dokumentieren. Aktuell wird eine direkte Bewerbung erst mit der Angebotsform im Internet möglich.

Angebot und Nachfrage bestimmen letztlich die Vorgehensweise bzgl. der Anpassung von Vergaberichtlinien und Konditionen.

Da sich in **Edelzell aktuell** die hohe Anzahl von Interessenten aus Edelzell selbst mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden 34 Bauplätzen annähernd deckt, ist mit Beschlusslage abweichend zur Internetvermarktung zunächst die Angebotsform „analog“ gewählt worden, um dem Vergabegrundsatz „Ortsansässigkeit u. Familienbindung“ gerecht zu werden, der ja auch schon im Vorfeld zur Einrichtung des Baugebietes Grundlage der Akzeptanz bildete. Mit der limitierten namentlichen Setzung von Personen aus dem Stadtgebiet folgt man einer traditionellen Vergabemodalität aufgrund mangelnden Angebotes von Vorhaltegrundstücken. Auf einen gestaffelten marktregulierenden Erwerbspreis wurde zu Gunsten eines familienfreundlichen Gesamt-Angebotes verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen



(Möller)  
Oberbürgermeister