

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2021
Rat	14.12.2021

**Verkauf von Reihenhäusern auf dem Bürgerhausareal (WA III)
hier: Ergänzungen nach Beratungen im Ausschuss für Wirtschaftsförderung,
Liegenschaften, Kultur, Städtepartnerschaften und Tourismus am 18.11.2021**

Beschlussvorschlag:

Für die Veräußerung der Reihenhäuser auf dem Bürgerhausareal im Gebiet WA III werden

1. die Verkaufskriterien gemäß Anlage 1 beschlossen,
2. die Vergabekriterien für die Auswahl eines Bauträgers gemäß Anlage 2 beschlossen.

Sachverhalt:

Nach der Beratung im Liegenschaftsausschuss am 18.11.2021 wurden folgende Änderungen aufgenommen. Bezgl. der Kriterien KfW-Standard und Einkommensgrenzen werden Ergänzungen mitgeteilt:

Verkaufskriterien – Grundstücksvergabe

- Die Nummerierung bei den sozialen Kriterien wurde korrigiert.
- Im Pkt. 1.1 wurde das Wort „Vermögen“ gestrichen, da ausschließlich das Einkommen definiert wird.
- Die Einkommensgrenze 120.000 Euro im Pkt. 1.1 bleibt erhalten. Die SPD-Fraktion fragte an, ob seitens IT.NRW der Median veröffentlicht wird und ob dieser nicht ein geeigneter Wert sei, da die Durchschnittseinkommen in Haan höher sind als in anderen (auch umliegenden) Städte.
Die Verwaltung konnte keine entsprechende Veröffentlichung von IT.NRW finden. Als Anlage 3 ein Auszug der Veröffentlichung, welche die Verwaltung berücksichtigt hat. In den Leitlinien für das sog. Einheimischenmodell wird ausgeführt, dass Bewerber maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines

Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen dürfen. Für eine maximale Rechtssicherheit hat die Verwaltung dieses berücksichtigt.

Die Intension der Einheimischenmodelle, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen, ist nach den Leitlinien immer im Auge zu behalten, ein Senkung des Wertes ist daher theoretisch möglich, die Verwaltung hält dies aber nicht für sinnvoll.

- Im Pkt. 1.3 sprach sich der Ausschuss dafür aus, dass das Kriterium nicht nur auf den Bewerber, sondern auf alle im Haushalt lebenden Personen anwendbar sein soll.
- Im Pkt. 2.3 sprach sich der Ausschuss dafür aus, dass die ehrenamtliche Tätigkeit durch den Bewerber oder seine/n Partner ausgeführt werden muss.

Vergabekriterien – Bauträger

- Die Verwaltung schlägt vor, den etablierten KfW-Standard 55 als Mindestvoraussetzung vorzuschreiben. Seitens der Fraktion GAL wurde gefragt, ob nicht ein strengerer Standard angesetzt werden sollte, da sich z.B. KfW 40 als neuer Standard durchsetzen wird bzw. von der KfW mit den höchsten Zuschüssen und günstigen Finanzierungsbedingungen durchsetzt. Nach Recherche der Verwaltung ist nicht erkennbar, wann und zu welchem Standard eine Veränderung erfolgen könnte. Für die aktuelle Entscheidung zur Auswahl des Bauträgers sollte daher der KfW-Standard 55 angewendet werden. Grundsätzlich können durch Baumaßnahmen die KfW-Standards erreicht werden. Hierzu ist mit höhere Material- und Technikkosten für die Erhöhung der Energieeffizienz zu rechnen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, keinen strengeren KfW-Standard als Abschluss in die Kriterien aufzunehmen.

Anlagen:

Anlage 1: Verkaufskriterien - Grundstücksvergabe

Anlage 2: Vergabekriterien - Bauträger

Anlage 3: Auszug IT NRW Einkommen 2017