

An die Fraktionen
in der Gemeinde Lindlar

Kontakt:
Christian Kleff

christian@lindlarlike.de

3. November 2021

Anmerkungen zum Entwurf der Vergaberichtlinien von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Lindlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgerinitiative #lindlarlike begrüßen wir es außerordentlich, dass Bauplätze in der Gemeinde Lindlar künftig nach einem Kriterienkatalog vergeben werden sollen. Eine solche Vorgehensweise dient der Transparenz und damit der Akzeptanz in der Bevölkerung.

Der Entwurf der Verwaltung, der den Fraktionen zur Diskussion vorliegt, geht in die richtige Richtung. Noch fehlen aus unserer Sicht aber wichtige Elemente und Klarstellungen. Deshalb senden wir Ihnen einige Anmerkungen zur Diskussion in Ihrer Fraktion in der Hoffnung, dass unsere Aspekte im weiteren Prozess Gehör finden und in die abschließende Diskussion im Bau- und Planungsausschuss sowie ggf. im Gemeinderat einfließen werden.

Eine wichtige Grundlage unserer Anmerkungen sind die Richtlinien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke der Stadt Brilon, die vom Rat der Stadt im Juli dieses Jahres beschlossen wurden. Brilon ist eine Stadt im Hochsauerlandkreis mit rund 25.000 Einwohnern. Bauplätze sind dort sehr rar, die Situation ist noch kritischer als in Lindlar.

In der Anlage senden wir Ihnen die Briloner Richtlinien, in denen wir wichtige Punkte, die im Lindlarer Entwurf aus unserer Sicht noch fehlen, markiert und folgend kommentiert haben. Mit dem Lindlarer Entwurf sind wir entsprechend verfahren:

Stadt Brilon:

- Die **Präambel** formuliert klar Sinn und Zweck der Vergaberichtlinien. Damit bildet sie die Grundlage für das weitere Handeln von Politik und Verwaltung. Wir empfehlen, die Präambel für Lindlar zu übernehmen.
- **Vergabeverfahren**
 - o Brilon geht projektorientiert vor und schafft früh im Bewerbungsprozess Klarheit über Kosten und Preise. Damit wird eine konkrete und aktuelle Nachfragesituation geschaffen. In dieser Vorgehensweise sehen wir einen deutlichen Vorteil gegenüber einer allgemeinen Liste, wie sie in Lindlar vorgesehen ist.

- Die Interessenten werden von Beginn an in die Pflicht genommen (Nachweise und Finanzierungskonzept). Nur, wer es ernst meint, wird den Aufwand auf sich nehmen. Auch das trägt dazu bei, die Nachfrage zu konkretisieren.
- In Brilon entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss bzw. der Rat über die Vergabe der Bauplätze, also die Politik – das gewährleistet maximale Transparenz durch Teilhabe der gewählten Volksvertreter.
- Eine klare Frist für die Beurkundung des notariellen Kaufvertrags sorgt dafür, den gesamten Prozess stringent zu führen. Die Stadt behält jederzeit das Heft des Handelns in der eigenen Hand. (im Lindlarer Entwurf enthalten)

- Punktevergabe

- Bereits in den Erläuterungen macht Brilon klar, dass ausländische Bewerber mit einem dauerhaften Aufenthaltsrecht den deutschen Bewerbern gleichgestellt werden. Das macht auch für Lindlar Sinn aus unserer Sicht.
- Besondere außergewöhnliche Umstände – solange diese für die Entscheidung der Politik transparent gemacht werden, spricht aus unserer Sicht nichts dagegen.
- **Die Berücksichtigung von Wohneigentum ist aus unserer Sicht elementar und muss auch in Lindlar ein wichtiges Kriterium sein.** Wer bereits über Wohneigentum verfügt, hat aus unserer Sicht keinen akuten Bedarf – und nur um den geht es doch! Das muss in die Bewertung entsprechend einfließen. Das aktuelle Formular der BGW fragt genau diesen Punkt nicht ab! (s. Anlage) Wir wissen aber, dass zahlreiche Interessenten auf der Lindlarer Liste bereits gebaut haben und weiter ihr Interesse an einem Bauplatz, z.B. als Investitionsobjekt, bekunden. **Das verzerrt aus unserer Sicht die Nachfragesituation so stark, dass die immer wieder von Verwaltung und Politik ins Feld geführte Lindlarer Liste kaum aussagekräftig ist.** Da sie einst allerdings Grundlage für das Baugebiet Jugendherberge war, machen wir weiter unten einen Vorschlag, wie die Liste hier berücksichtigt werden kann.

- Weitere Voraussetzungen bzw. Informationen

- Die Bebauungspflicht innerhalb von zwei Jahren ist aus unserer Sicht alternativlos, um Spekulationsinvestitionen einen Riegel vorzuschieben. Wir schlagen vor, diese Frist in den Lindlarer Entwurf zu übernehmen (statt drei Jahre).
- **Die Pflicht des Bewerbers, das Wohnhaus nach Fertigstellung für mindestens fünf Jahre selbst zu bewohnen, ist ein zentraler Aspekt, um auch Lindlarer Baugebiete für Spekulanten uninteressant zu machen.** Die zehnjährige Eigennutzung in den Lindlarer Richtlinien geht darüber deutlich hinaus – wobei der Begriff „Eigennutzung“ ggf. genau definiert werden sollte.

Gemeinde Lindlar:

- **Allgemeines**
 - Eine allgemeine Interessenliste hat stets den Makel, nicht aktuell und nicht konkret zu sein – und damit nicht den tatsächlichen drängenden Bedarf abzubilden (s.o.).
- **Bewerbungsverfahren**
 - Die Vergabe der Baugrundstücke sollte nicht durch die Gemeindeverwaltung erfolgen, sondern durch die Politik. Dann können sich alle gewählten Ratsmitglieder beteiligen und Verantwortung übernehmen. Das sorgt für Transparenz und am Ende auch für Akzeptanz.
- **Vergabekriterien / Punktekatalog**
 - Ehrenamtliche Tätigkeiten
 - Dass Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde Lindlar hier an erster Stelle genannt werden, gibt ein Geschmäcke.
Wir empfehlen, die ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeinderat unter diesem Punkt konkret auszuschließen, damit hier erst gar nicht der Verdacht entstehen kann, dass Vorteilsnahme im Spiel sein könnte.
 - Grundsätzlich empfehlen wir zum Thema Ehrenamt die offenere Formulierung der Briloner Richtlinien.

Unser Fazit: Die Ziele der Briloner Vergaberichtlinien sind klar definiert. Die Kriterien sorgen dafür, dass Bauplätze wirklich nur für Bauwillige interessant sind. Definierte Sanktionsoptionen lassen die Stadt auch nach Kaufabwicklung Herrin des Verfahrens bleiben. Wir empfehlen, sich an den Briloner Richtlinien in der weiteren Ausgestaltung der Lindlarer Kriterien sehr eng zu orientieren und den Lindlarer Entwurf entsprechend zu ergänzen. Insbesondere die projektorientierte Vorgehensweise in Brilon sorgt für eine stringente und nachfrageorientierte Abwicklung.

Für den Sonderfall Baugebiet Jugendherberge in Lindlar schlagen wir vor, dass die Bewerber auf der existierenden Liste, die bislang noch nicht woanders gebaut haben, XX Zusatzpunkte bekommen – die genaue Höhe muss die Politik definieren. Die übrigen strengen Kriterien, von denen wir hier einige aufgeführt haben, sorgen dann dafür, dass nur die Bewerber zum Zug kommen, die auch wirklich Bedarf haben und ein Bauvorhaben für eine langfristige Eigennutzung verfolgen. Sollte es dann noch Punktegleichstand zwischen Bewerbern geben, kann die Reihenfolge des Bewerbungseingangs der Lindlarer Liste den Ausschlag geben.

Für Fragen und weiteren Austausch stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung!

Für das Lenkungsteam von #lindlarlike

Christian Kleff