



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich IV (Finanzen, Liegenschaften & Wirtschaft)	18.12.2024	2/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	13.02.2025			
Hauptausschuss	20.02.2025			
Gemeindevertretung	04.03.2025			

Betreff

Vergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke / Wohnhäuser im Rahmen des Einheimischenmodells der Gemeinde Wustermark
Hier: Fazit aus der Richtlinie aus dem Jahr 2022, Beratung und Beschlussfassung über die neue Richtlinie sowie weiterer Umgang im Anschluss bei freier Vergabe nach Höchstgebot

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

- Die in der Anlage beigefügte Vergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke / Wohnhäuser im Rahmen des Einheimischenmodells bei der Veräußerung von unbebauten und bebauten Grundstücken in der Gemarkung Wustermark für einen Zeitraum von zwei Jahren ab dem 05.03.2025. Veräußerung nach einer Konzeptvergabe und der Verkauf von Arrondierungsflächen / Landwirtschaftsflächen / Pachtflächen an Pächter fallen ausdrücklich nicht unter diese Richtlinie.
- Sofern die Veräußerung nach der unter Ziffer 1. beschlossenen Richtlinie nicht zustande kommt, erfolgt die sofortige Vergabe des jeweiligen Grundstücks zum Höchstgebot.

In diesem Fall ist dem Mindestkaufpreis gem. Ziffer 4 der aktuellen Vergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke / Wohnhäuser im Rahmen des Einheimischenmodells der Gemeinde Wustermark ein Betrag in Höhe von 10 % auf den Kaufpreis zu addieren.

Drucksache: 2/2025

Beschlussbegründung:

Im August 2021 wurde die Verwaltung mit der Prüfung der Einführung eines Einheimischenmodells zur Förderung der Baulandschaffung beauftragt. Dies ist entsprechend erfolgt. Sodann wurde im März 2022 dem Hauptausschuss der Entwurf einer Vergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke/ Wohnhäuser im Rahmen des Einheimischenmodells vorgestellt, welcher mit Beschluss vom 24.05.2022 (B 87/2022) von der Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Die Richtlinie wurde auf einen Zeitraum von 2 Jahren begrenzt, um danach in einen aktiven Erfahrungsaustausch zu treten und ggfs. Anpassungen vorzunehmen. Im Juni diesen Jahres ist die Richtlinie durch Zeitablauf außer Kraft getreten.

Es wurden im Geltungszeitraum drei Grundstücke nach obiger Vergaberichtlinie öffentlich ausgeschrieben. Das Interesse daran war bei allen Grundstücken sehr gering. Lediglich ein Grundstück konnte nach der Richtlinie verkauft werden.

Die Hindernisse des Einheimischenmodells liegen zum einen in den derzeit immer noch hohen Bodenrichtwerten und daraus resultierenden hohen Verkaufspreisen, zum anderen auch in den bislang festgelegten niedrigen Einkommens- und Vermögensgrenzen für Bewerber. Mit den derzeitigen Einkommensgrenzen wird ein Erwerb von den Kreditinstituten nicht finanziert. Eine Finanzierung ist aber meist notwendig, um das Grundstück zu erwerben.

Nach diesen Erkenntnissen wurde die Vergaberichtlinie dahingehend angepasst, dass das Jahresbruttoeinkommen deutlich heraufgesetzt wurde (70.000,00 € für eine Person, 140.000,00 € bei Lebensgemeinschaften). So könnte die Finanzierung durch die Kreditinstitute für die Erwerber tragbar werden.

Die Ausschreibung nach dem Einheimischenmodell erfolgt über mindestens zwei/drei Monate. Für den Fall, dass sich kein geeigneter Bewerber findet, sollte eine Ausschreibung zum Höchstgebot erfolgen. Gerade bei bebauten Grundstücken sollte ein langer Leerstand vermieden werden. Der Mindestkaufpreis soll im Falle eines Höchstgebotsverfahrens 10 % über dem ermittelten Kaufpreis gem. Ziffer 4. der Richtlinie liegen.

Die Veröffentlichung dieser Vorgehensweise soll bereits mit der ersten Ausschreibung des jeweiligen Grundstücks erfolgen.

Die Änderungen sind in der Richtlinie farblich gekennzeichnet.

Veräußerungen nach einer Konzeptvergabe und der Verkauf von Arrondierungsflächen / Landwirtschaftsflächen und Pachtflächen sollten ausdrücklich nicht unter diese Richtlinie fallen.

Nach der neuen Vergaberichtlinie können in 2025 folgende Flurstücke ausgeschrieben werden:

Gemarkung	Straße/ Bezeichnung	Flur	Flurstück	Größe m²	BRW 2024	voraussichtl. Verkaufserlös
Priort	An der Haarlake b	8	6	1256		
	bebaubar			756	280 €	211.680,00 €
	Außenbereich			500	70 €	35.000,00 €
Priort	Goethestraße 18	4	114	1284	280 €	359.520,00 €
Priort	Weinbergsweg 5	5	75	939	280 €	262.920,00 €
Priort	Am Moorbruch 11	7	25	1253		
	bebaubar			548	280 €	153.440,00 €
	Außenbereich			705	70 €	49.350,00 €
Wustermark	Berliner Allee 33 (a)	18	204	1000	280 €	280.000,00 €
Summe						1.351.910,00 €

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Welche HH-Jahre: 2025

wiederkehrender Aufwand

Ergebnishaushalt

Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	1114000	Liegenschaften
Kostenträger:	1114000	Liegenschaften
Konto:	49311501	Erträge Grundstücksverkäufe

Summe:

- bereits im lfd. HH eingeplant
- im lfd. HH noch nicht eingeplant
- ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Finanznotiz:

Einnahmen durch den Verkauf der Grundstücke mind. i. H. v. 1,35 Mio. Euro.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

Anlage 1 - Richtlinie 2024 Einheimischenmodell Stand 01/2025

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister