



## Stadtverband Esens-Bensersiel

26427 Esens, 08.05.2012

**1. Vorsitzender**  
Erwin Schultz  
Wolder Flage 3  
26427 Esens  
Tel. 04971/926580

Bürgermeister der Stadt Esens  
Herrn Klaus Wilbers o. V. i. A.

nachrichtlich :

Herrn Stadtdirektor Jürgen Buß o. V. i. A.

Am Markt 2-4  
26427 Esens

**“Vergaberichtlinien für den Verkauf von Baugrundstücken durch die Stadt Esens “ der Gruppe SPD/ Grüne vom 26.04. 2012**

Zu dem vorgelegten Entwurf für das künftige Verfahren bei der Vergabe von stadteigenen Baugrundstücken nimmt die CDU wie folgt Stellung.

1. Richtig ist, dass Grundstücksverträge im Rahmen des Bürgerlichen Rechts nach den Regeln der freien Marktwirtschaft ausgehandelt und abgeschlossen werden.

Eine solche Eingangsformulierung suggeriert allerdings, dass diese allgemeine Norm in Esens auch für **Baugrundstücke** gilt und die Stadt aus sozial durchaus gerechtfertigten Gründen gleichrangig eine **eigene** Bodenvorratspolitik betreibt.

Dass dies nicht den wahren Verhältnissen entspricht, dürfte allgemein bekannt sein.

Die CDU schlägt deshalb vor und **beantragt**, dass anlässlich der Beratung zu den Vergaberichtlinien eine **grundsätzliche Debatte** über die künftige Baulandpolitik der Stadt geführt wird.

Die CDU fordert eine **Liberalisierung** der Baupolitik insofern, dass Bürgern der Bau von Eigenheimen auf eigenem/ privatem Grundstück erleichtert werden muss.

Bauwillige müssen die Option bekommen, auf familieneigenen Grundstücken Häuser/ Wohnungen zu errichten, ohne dass sie auf die stadteigenen Grundstücke verwiesen werden .

Hinterland - und Baulückenbebauung müssen mehr berücksichtigt und gefördert werden.

Bauwilligen dürfen nicht unnötige Erschwernisse und Hindernisse aufgetürmt werden, die im Ergebnis darauf abzielen, deren Vorhaben zu vereiteln. Dies stellt für viele vornehmlich jüngere Bürger eine unbillige soziale Härte dar, die es für die Zukunft zu verhindern gilt.

Wie häufig in der Vergangenheit geschehen , nehmen Bauwillige in solchen Fällen aus finanziellen Gründen Abstand von ihren Bauplänen und verziehen sogar in Einzelfällen in andere Gemeinden.

Des weiteren beantragt die CDU, dass **neben** der Stadt **auch private Investoren** künftig Bauland erschließen und vermarkten dürfen, natürlich unter den Rahmenbedingungen, die der Rat mit Blick auf eine gesamtkonzeptionelle Stadtentwicklung vorgibt.

Auch bei einer derartigen Variante wäre die Einbindung einer **sozialen Komponente** denkbar und könnte beispielsweise als verpflichtende Auflage grundsätzlich in einer Satzung beschlossen oder auch variabel in jedem einzelnen Genehmigungsverfahren verfügt werden.

Denkbar wäre z. B. ein prozentualer oder auch in absoluten Zahlen festgesetzter Anteil an Wohnungen, deren Kostenhöhe seitens des Rates begrenzt wird.

Neben einer erheblichen Belebung der Bautätigkeit in unserer Gemeinde verspricht sich die CDU durch die verstärkte Einbindung der privaten Investoren auch eine nicht zu unterschätzende **Stärkung der heimischen Wirtschaftsbetriebe**.

Der Bürger will nicht wissen, **was nicht geht , sondern wie es geht** und er muss sich mit seinem Anliegen bei den Ratsvertretern und der Verwaltung gut aufgehoben fühlen.

Bei allem verkennt die CDU natürlich nicht, dass Baugesetze und baufachliche Richtlinien einzuhalten sind.

## **2. Anmerkungen zum vorliegenden Entwurf der Vergaberichtlinien.**

### **Ziffer 1**

Ich bitte auf die Bevorzugung junger Ehepaare / Lebensgemeinschaften zu verzichten.

Mit der Formulierung “ vorzugsweise “ wird nach meiner Bewertung die Gruppe älterer und alter Bürger sozial diskriminiert ( trennen, Unterscheidungen treffen, aussondern).

Dazu verweise ich auf die Antidiskriminierungsrichtlinien der EU, die u. a. dazu ausführen: *“ eine unmittelbare Diskriminierung liegt vor, wenn eine Person aufgrund... ihres Alters...in einer vergleichbaren Situation eine weniger günstige Behandlung als eine andere Person erfährt “*.

Es kommt dabei auch nicht auf die tatsächliche Benachteiligung an, allein die Möglichkeit einer solchen genügt ( mittelbare Diskriminierung).

Es dürfte auch schwierig sein, objektiv die Grenze festzulegen, ab wann ein Ehepaar nicht mehr jung ist und somit kein Anrecht mehr auf einen öffentlich geförderten Bauplatz mehr hat.

Der Begriff “ Lebensmittelpunkt “ sollte aus Rechtssicherheitsgründen definiert werden .

Was soll unter der Bezeichnung “ nachhaltig” in Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis verstanden werden? Dauerarbeitsplatz, unbefristetes Arbeitsverhältnis, Arbeitsverhältnis auf unbestimmte Zeit ?

Des weitern muss der Begriff der “Lebensgemeinschaft “ näher definiert werden .

Wie soll man “**bebaubares**” Grundstück verstehen? Muss der Bewerber vorab eine Bauvoranfrage gestellt haben und einen entsprechenden Bewilligungsbescheid ( Verwaltungsakt) der zuständigen Behörde vorlegen?

#### **Zu Ziffer 2**

Was sind Sonderfälle ? Alleinstehende sind immer ohne Partner, sonst wären sie nicht alleinstehend.

Wie sollen sie sich darüber hinaus noch durch Familienstand auszeichnen, und was ist mit “ auszeichnen “ überhaupt gemeint ?

#### **Zu Ziffer 3**

Die gesamte Formulierung kann zu Missdeutungen führen. Es kann auch andere als die genannten Gründe geben, die zu einer Geschäftsaufgabe zwingen.

Wie wäre zu verfahren, wenn z. B. ein Kind das Geschäft weiterführt und möglicherweise die bisherige Wohnung der Bewerber beziehen möchte, ohne dass es zu einem Verkauf kommt?

#### **Zu Ziffer 4**

Auf welche Tatbestände und Ziffern bezieht sich diese Bedingung?

#### **Zu Ziffer 5**

Was ist mit ausnahmsweise und Einzelfallentscheidungen gemeint, nach welchen Kriterien wäre der " strenge Maßstab " auszurichten?

**Zu Ziffer 7**

Wie ist die Begrenzung auf drei Wohnungen gemeint? In einem Gebäude ?

**ZU Ziffer 8**

Wenn die Nutzung an die eigene Familie gebunden wird, könnte der Eigentümer das Haus im Bedarfsfall nie vermieten. Eine solche Einschränkung ist nach meiner Meinung unzumutbar und auch nicht zulässig.

**Zu Ziffer 12**

Die Formulierung ist unverständlich, ich kann den Sinn nicht erkennen.

**Zu Ziffer 13**

Sollte griffiger und stringenter formuliert werden.

**Zu Ziffer 14**

Die Vergabe sollte in der Reihenfolge des Eingangs des Antrags bei der Stadtverwaltung vorgenommen werden. Mögliche Verzögerungen bei der Eintragung in die Bewerberliste dürfen nicht zu Lasten des Bewerbers gehen.

Im Ergebnis schlage ich vor, dass die Vergaberichtlinien vor einem Ratsbeschluss noch einmal in einer Arbeitsgruppe erörtert und "wasserdicht " formuliert wird

Mit freundlichen Grüßen ...Erwin Schultz