



öffentliche Sitzungsvorlage

Liegenschaftsausschuss am 13.12.2021

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Simone Lipinski
Vorlagennummer: 2021/18/478

TOP 1

Baugebiet Halde; Festlegung eines überarbeiteten Punktekataloges als Leitlinie für die Vergabe von Grundstücken

Sachverhalt:

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Vergabe von Bauplätzen zur Einzelhausbebauung anhand des bislang erprobten Punktekatalogs zu einer überdurchschnittlichen Bevorzugung von kinderreichen Familien geführt hat. Andere Personengruppen hatten deutlich geringere Chancen auf einen Bauplatz. Um die Vergabe künftig fairer für Alle zu machen, wurde in der vergangenen Sitzung des Liegenschaftsausschusses über mögliche neue Vergabekriterien diskutiert.

Auf Wunsch des Liegenschaftsausschusses wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Verwaltung und je 1 Mitglied einer Fraktion bzw. Ausschussgemeinschaft des Stadtrates einberufen, um den bereits seit 18.03.2020 beschlossenen Punktekatalog zur Vergabe der Einfamilienhaus-Grundstücke im Baugebiet Halde-Nord zu prüfen und die Vergabekriterien zu überarbeiten. Die Arbeitsgruppe tagte am 19.11.2021 und setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Verwaltungsintern: Herr Oberbürgermeister Kiechle, Herr Dr. Schießl, Herr Koemstedt, Herr T. Weiß, Frau Lazar, Frau Lipinski

Stadtratsmitglieder: Frau Hauser-Felberbaum, Herr Kremser, Herr T. Hartmann, Frau Vornberger, Herr Senftleben

Nach intensiver Beratung schlägt die Arbeitsgruppe dem Liegenschaftsausschuss folgende Vergabekriterien für die Einfamilienhausgrundstücke auf der Halde vor:

A) Punktekatalog:

Der bereits am 18.03.2020 beschlossene Punktekatalog wird überarbeitet und soll künftig folgende Grundvoraussetzungen beinhalten:

- Bewerber müssen künftig bereits zur Bewerbung eine Finanzierungsbestätigung in Höhe von mindestens 800.000 EUR vorlegen,
- Bewerber müssen sich künftig vor der Bewerbung bereits zum Thema Energetisches Bauen beraten lassen und können nur mit einem entsprechenden

Nachweis über die Beratung zugelassen werden.

Des Weiteren werden folgende Punkte im bestehenden Punktekatalog überarbeitet:

2.) Kinderanzahl – Bepunktung künftig mit 10 Punkten pro Kind, maximal jedoch 30 Punkte, Kinder zählen nur bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres

3.) Alter der Kinder: entfällt komplett

5.) Behinderung Bewerber, Ehegatte oder Kinder: Bepunktung künftig mit 15 Punkten bei +50 % Behinderungsgrad und 20 Punkten bei +80 % Behinderungsgrad

6.) Pflegebedürftigkeit: Bepunktung künftig mit 10 Punkten bei Pflegegrad 1-2, 15 Punkten bei Pflegegrad 3 und 20 Punkten bei Pflegegrad 4 und 5

7b.) Verlegung Wohnsitz wegen Arbeitsplatz: wird ersetzt durch „Arbeitsplatz in Kempten“ 10 Punkte

11.) Energetische Kriterien: Der Bewerber muss sich bereits vor der Bewerbung über eine energetische Bauweise bei einem Energieberatungsbüro beraten lassen und muss diesen Nachweis zur Bewerbung beifügen. Die Kriterien werden künftig wie folgt bepunktet:

Errichtung Passivhaus mit 20 Punkten

Errichtung KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit 20 Punkten

KfW-Effizienzhaus 40 mit 10 Punkten

Das Thema Ehrenamt wurde bewusst nicht in den Punktekatalog aufgenommen, da die Bepunktung sehr undurchsichtig und unfair erscheint.

B) Losverfahren:

Aus den 100 Einfamilienhaus-Grundstücken soll der Liegenschaftsausschuss vor Vergabe nach dem Punktekatalog insgesamt 20 Grundstücke benennen, die dem Losverfahren zugeschlagen werden. Diese Grundstücke sollen unterschiedlich in Größe, Güte und Qualität sein.

Da der Verkauf der Grundstücke voraussichtlich in 4 Verkaufsabschnitten analog den Erschließungsabschnitten erfolgt, soll bei jedem Verkaufsabschnitt zunächst eine Vergabe der Grundstücke nach dem Punktekatalog erfolgen. Sobald die Vergabe nach dem Punktekatalog abgeschlossen ist, landen all die Bewerber im Lostopf für die in diesem Verkaufsabschnitt zu verlosenden Grundstücke, die folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Bau eines Passivhauses oder KfW-40 Plus Hauses
- Wohnort ODER Arbeitsort in Kempten

Bei der Verlosung muss gesichert sein, dass genügend Nachrücker gezogen werden, um etwaige Absagen abzudecken.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt nachstehende Vergabekriterien für das Baugebiet Halde-Nord und ersetzt somit die bislang gültigen Vergabekriterien vom 18.03.2020:

A) Punktekatalog

	PUNKTE
1. Bewerber ist verheiratet, alleinerziehend mit Kind/ern oder lebt in eheähnlicher Gemeinschaft	10
2. Zahl der im Haushalt lebenden Kinder (Punkte erhalten auch Bewerber, wenn eine Schwangerschaftsbescheinigung vorgelegt wird) bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	
- ein Kind	10
- zwei Kinder	20
- drei Kinder	30
- jedes weitere Kind erhält keine zusätzlichen Punkte mehr, es sind maximal 30 Punkte erreichbar	
3. Im Haushalt lebende Personen (Eltern/Schwiegereltern/Pflegekinder) je Person	10
4. Behinderte Bewerber bzw. Ehegatten oder Kinder mit einem Behinderungsgrad, die im Haushalt des Bewerbers leben	
- ab 50 %	15
- ab 80 %	20
5. Pflegebedürftige, die bereits die im Haushalt des Bewerbers leben	
- Pflegegrad 1 u. 2	10
- Pflegegrad 3	15
- Pflegegrad 4 u. 5	20
6.a) Befindet sich der Hauptwohnsitz	
- in der Stadt Kempten (Allgäu)?	10
- in dem Stadtteil, in dem die Baugrundstücke vergeben werden?	15
6.b) Befindet sich der Arbeitsplatz in der Stadt Kempten (Allgäu)	10
7. Die Bewerber machen eine öffentlich geförderte Mietwohnung frei.	10
8. Sind die Bewerber bereits Eigentümer einer, insbesondere nach Lage, Größe und Ausstattung familiengerechten Eigentumswohnung, eines familiengerechten Eigenheimes oder eines Baugrundstücks in der näheren Umgebung von Kempten (Allgäu)	
- Eigentumswohnung	10 Minuspunkte
- Eigenheim	20 Minuspunkte

Eigentum zählt nicht, wenn es nicht familiengerecht ist.

- 9.a) Liegt eine Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf der Wohnung/des Wohnhauses vor. 10
- 9.b) Besteht ein befristeter Mietvertrag, der ausläuft? 10
- 9.c) Ist der Bewerber verpflichtet, eine Hausmeister- oder Dienstwohnung wegen Beendigung des Dienstverhältnisses aus Altersgründen oder aus gesundheitlichen Gründen (mit ärztl. Attest) freizumachen. 10

10. Energetische Kriterien

Errichtung eines Passivhauses	20
Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 40 Plus	20
Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 40	10

Bereits zum Zeitpunkt der Bewerbung muss der Bewerber einen schriftlichen Nachweis erbringen, dass er sich bezüglich der energetischen Kriterien und dem energetischen Bauen bei einem Fachmann beraten lassen hat. Eine Bewerbung ohne diesen Nachweis ist nicht möglich. Gegenüber der Stadt Kempten (Allgäu) ist ein Nachweis über den tatsächlichen errichteten Haustyp entweder über die erteilte Baugenehmigung bzw. über den KfW-Nachweis zu erbringen.

Sind mehrere Bewerber für ein Baugrundstück vorhanden, erfolgt die Auswahl unter den Bewerbern nach dem vorgenannten Punktesystem, bei dem sowohl soziale als auch energetische Kriterien berücksichtigt und bewertet werden. Bei Punktegleichheit entscheidet zunächst die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder. Besteht dann Punktegleichheit, erhält der Bewerber den Vorzug, der länger für ein Baugrundstück vorgemerkt ist.

Bereits zum Zeitpunkt der Bewerbung muss der Bewerber eine Finanzierungsbestätigung einer Kreditanstalt in Höhe von mindestens 800.000 € vorlegen.

Aus den Richtlinien können keine direkten Ansprüche und Verpflichtungen abgeleitet werden. Die Anwendung untersteht dem freien Ermessen der Stadt Kempten (Allgäu).

B) Losverfahren:

Aus den 100 Einfamilienhaus-Grundstücken soll der Liegenschaftsausschuss vor Vergabe nach dem Punktekatalog insgesamt 20 Grundstücke benennen, die dem Losverfahren zugeschlagen werden. Diese Grundstücke sollen unterschiedlich in Größe, Güte und Qualität sein.

Da der Verkauf der Grundstücke voraussichtlich in 4 Verkaufsabschnitten analog den Erschließungsabschnitten erfolgt, soll bei jedem Verkaufsabschnitt zunächst eine Vergabe der Grundstücke nach dem Punktekatalog erfolgen. Sobald die Vergabe nach dem Punktekatalog abgeschlossen ist, landen all die Bewerber im Lostopf für die in diesem Verkaufsabschnitt zu verlosenden Grundstücke, die folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Bau eines Passivhauses oder KfW-40 Plus Hauses
- Wohnort ODER Arbeitsort in Kempten

Bei der Verlosung muss gesichert sein, dass genügend Nachrücker gezogen werden, um etwaige Absagen abzudecken.