



öffentliche Sitzungsvorlage

Liegenschaftsausschuss am 17.03.2022

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Simone Lipinski
Vorlagennummer: 2022/18/488

TOP 1

Baugebiet Halde-Nord; Neufestlegung des Punktekataloges als Leitlinie für die Vergabe von Baugrundstücken

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 13.12.2021 wurde der von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Verwaltung und Stadträten, überarbeitete Punktekatalog für die Vergabe der Einfamilienhaus-Grundstücke im Neubaugebiet Halde-Nord zur Diskussion vorgestellt. Nach Beschlussfassung des Punktekatalogs wurde dieser wie angekündigt einer rechtlichen Prüfung durch ein externes Fachanwaltsbüro unterzogen, da es im Bereich der Vergabe von Grundstücken durch Städte und Gemeinden immer wieder zu Klageverfahren, insbesondere bezüglich der Gleichbehandlung von Bürgern, kommt und die Stadt Kempten eine gerechte und rechtssichere Vergabe anstrebt.

Das mit der rechtlichen Prüfung beauftragte Fachanwaltsbüro Menold & Bezler, vertr. d. Rechtsanwältin Dr. Fabry und Rechtsanwältin Rösner, hat gemeinsam mit der Verwaltung Lösungen erarbeitet, wie der bereits beschlossene Punktekatalog noch gerechter und rechtssicher gestaltet werden kann. Die Verwaltung empfiehlt dem Liegenschaftsausschuss daher, den nachstehenden Änderungen zuzustimmen.

A) Punktekatalog

Gegenübergestellt wird der Punktekatalog vom 13.12.2021 (siehe Anlage zur Sitzungsvorlage).

1. Der Begriff „eheähnliche Gemeinschaft“ ist unbestimmt und wird durch „eingetragene Lebenspartnerschaft“ ersetzt.
2. Keine Änderung bei „im Haushalt lebende Kinder“.
3. Im „Haushalt der Bewerber lebende Personen“ wird erweitert um:
 - Geschwister des Bewerbers
4. „Personenkreis der im Haushalt lebenden, behinderten Personen“ wird erweitert um:
 - Schwiegereltern des Bewerbers
 - Pflegekind/er
 - Geschwister des Bewerbers

5. „Personen der im Haushalt pflegebedürftigen Personen“ wird erweitert um:
 - Schwiegereltern des Bewerbers
 - Pflegekind/er
 - Geschwister des Bewerbers

6. Die Punktevergaben für den Hauptwohnsitz und den Arbeitsplatz werden an die EU-Kautelen angepasst.
 - 6.a) Hauptwohnsitz: Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt. Hierbei ist zu unterscheiden in Hauptwohnsitz in der Stadt Kempten (Allgäu) und Hauptwohnsitz in dem Stadtteil, in dem die Baugrundstücke vergeben werden.
 Bewerber (Alleinstehend oder Paare), erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen
 - **Hauptwohnsitzes in der Stadt Kempten (Allgäu)** innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte pro vollem Kalenderjahr. Es werden maximal 10 Punkte berücksichtigt.
 - **Hauptwohnsitzes in dem Stadtteil, in dem die Baugrundstücke vergeben werden** innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte pro vollem Kalenderjahr. Es werden maximal 15 Punkte berücksichtigt.
 - 6.b) Arbeitsplatz:
 - Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 2 Punkte.
 - Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.
 - Es werden maximal 10 Punkte in einem Zeitraum von 5 Jahren berücksichtigt.

7. „Bewerber macht eine öffentlich geförderte Mietwohnung frei“ wird gestrichen. Die Vergangenheit bisheriger Punktekataloge hat gezeigt, dass dieses Kriterium unverhältnismäßig wenig / keine Anwendung fand. Dieser Fall trat in den vergangenen Grundstücksvergaben nicht ein, da die Praxis gezeigt hat, dass ein Mieter einer öffentlich geförderten Mietwohnung in der Regel nicht über die finanziellen Mittel für den Bau eines Einfamilienhauses verfügt.

8. Nach rechtlicher Prüfung ist der Begriff „familiengerecht“ ein unbestimmter Rechtsbegriff. Es wurde empfohlen, die Einstufung des Wohneigentums anstatt „nach Lage, Größe und Ausstattung familiengerecht...“ aus der Überschreitung des angemessenen Wohnraums nach der aktuellen Wohnförderungsbestimmungen des Landes Bayern abzuleiten. Zu beachten ist hierbei, dass die aktuelle Fassung ihre Gültigkeit zum 31.03.2022 verliert. Wir empfehlen nach den Maßgaben der Wohnförderungsbestimmungen des Landes Bayern die Bestimmungen des Wohneigentums abzuleiten.

9. a-c) „Bei Vorliegen einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters, einem auslaufenden befristeten Mietvertrag oder Beendigung des Mietverhältnisses einer Dienstwohnung“ wird gestrichen. Laut Rechtsanwältin decken diese Beendigungsgründe eines Mietverhältnisses nicht sämtliche mietrechtsrelevanten Konstellationen ab und verstoßen ggf. gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.

10. Keine Änderung bei „energetische Kriterien“.

B) Losverfahren

Im Liegenschaftsausschuss vom 13.12.2021 wurde das Losverfahren als zweite Vergabeoption beschlossen.

Für die Teilnahme am Losverfahren sollten Bewerber folgende Mindestanforderungen erfüllen:

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

Nach rechtlicher Prüfung ergab sich der Ausschluss und damit die Benachteiligung von Nicht-Ortsansässigen als problematisch und rechtlich nicht durchsetzbar.

Somit wird als rechtlich zweifelsfreie Alternative ein Losverfahren ohne Ortsbezug bzw. nur mit der Anforderung „Bau eines Passivhauses oder KfW-40 Plus Hauses“ vorgeschlagen.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der eigentliche Sinn hinter dem politisch gewollten Losverfahren ist, auch unabhängig von sozialen Kriterien Einheimischen die Chance auf ein Baugrundstück in Kempten (Allgäu) zu geben. Dies wird jedoch durch die Teilnahmemöglichkeit ortsfremder Interessenten verwässert, da bei einer öffentlichen Vermarktung EU-Weit an dem Losverfahren teilgenommen werden kann.

Demnach steht als dritte Option offen, das Losverfahren komplett zu streichen und die Vergabe vollständig nach dem Punktekatalog durchzuführen. Dies stellt nach der Neufestlegung des umfassenden Punktekatalogs wohl die fairste und auch sozial gerechteste Vergabemöglichkeit dar. Anders als in vorherigen, durch die Stadt Kempten (Allgäu) festgesetzten Punktekatalogen, haben hierbei nun auch kinderlose Bewerber bzw. Paare, die sich erst noch in der Familiengründung befinden, durch die Erweiterung und Anpassung der sozialen Kriterien eine reelle Möglichkeit, ein Baugrundstück zu erhalten.

Sollte das Losverfahren bei der Vergabe durchgeführt werden, hat der Liegenschaftsausschuss aus den 100 Einfamilienhaus-Grundstücken insgesamt 20 Grundstücke zu benennen, die dem Losverfahren zugeordnet werden.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss stimmt den vorgeschlagenen Änderungen des Punktekatalogs und der Vergabekriterien vom 13.12.2021 zu.

Die Voraussetzung für die Teilnahme am Losverfahren beträgt mindestens 50 Punkte.