



öffentliche Sitzungsvorlage

Liegenschaftsausschuss am 27.10.2022

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Marc-Christopher Stolpe
Vorlagennummer: 2022/18/518

TOP 1

Baugebiet Halde: Anpassung Punktekatalog

Sachverhalt:

Im ersten Vergabeabschnitt des Neubaugebiets „Halde“ wurde erstmalig der vom Liegenschaftsausschuss der Stadt Kempten (Allgäu) am 17.03.2022 beschlossene Punktekatalog zur Anwendung gebracht.

Während des Bewerbungs- und Vergabeverfahrens wurden konstruktive Kritik seitens der Bewerber als auch Umsetzungsproblematiken durch die Verwaltung gesammelt und zur Optimierung des Punktekatalogs ausgewertet.

Folgende Hauptproblematiken galt es demnach zu überarbeiten, um das Bewerbungsverfahren in Zusammenhang mit dem Punktekatalog sowohl nutzerfreundlicher zu gestalten, als auch die Auswertung und Vergabe seitens der Verwaltung zu beschleunigen:

- Über den Bewerbungszeitraum hinaus geplante Veränderungen (z.B. Eltern sollen in Zukunft im Haushalt des Bewerbers leben; Hochzeit kurz nach dem Bewerbungsverfahren) wurden als bereits gegebene Umstände angegeben. Eine noch genauere Definition, wann welches Kriterium erfüllt sein muss, ist demnach unerlässlich.
- Voraussetzung im Punktekatalog „Im Haushalt des Bewerbers **lebend(e)**..“ wurde häufig nicht als „im Haushalt **gemeldet**..“ interpretiert. Hierdurch musste bei der Vergabe seitens der Verwaltung zeitaufwändig geklärt werden, welche Personen wirklich zum Haushalt des Bewerbers gehören.
- Zur Definition des Wohneigentums wurde auf den angemessenen Wohnraum gemäß den **Wohnförderungsbestimmungen** des Landes Bayerns (WFB) verwiesen. Diese wurde vom Großteil der Bewerber mit Wohneigentum falsch interpretiert. Bei der Vergabe musste hierdurch seitens der Verwaltung eine sehr zeitaufwändige Detailprüfung in Zusammenarbeit mit der Wohnraumförderungsstelle erfolgen. Das häufigste Ergebnis dieser Auswertung ergab, dass nachträglich Minuspunkte gemäß Punktekatalog in Abzug gebracht werden mussten.

Auf dieser Grundlage schlägt die Verwaltung der Stadt Kempten (Allgäu) nachfolgende Anpassung der Kriterien für den Punktekatalog zur Vergabe von Einfamilienhausgrundstücke des Neubaugebiets „Halde“ vor:

A.) Punktekatalog - Allgemein:

- Es wird vorgeschlagen, dass im Bewerbungsverfahren angegebene Personen zum Beginn der Bewerbungsfrist im Haushalt des Bewerbers gemeldet sein müssen.
- Ereignisse (z.B. Vollendung des 18. Lebensjahr, Hochzeit etc.) werden nur berücksichtigt, wenn diese bis zum Ende der Bewerbungsfrist erfolgen und auch entsprechend nachweisbar sind.

B.) Punktekatalog:

Im Detail werden folgende Änderungen seitens der Verwaltung vorgeschlagen
(Zur besseren Orientierung ist die Nummerierung identisch mit der im nachfolgenden Punktekatalog)

- 1.) Familienstand – vor Ablauf der Bewerbungsfrist. Über den Bewerbungszeitraum geplante Familienstands-Änderungen können nicht berücksichtigt werden.
- 2.) Kinder – Punkte werden sowohl für Kinder des Haupt- als auch Nebenbewerbers vergeben. Kinder dürfen vor Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr nicht vollendet haben. Nachweis über Schwangerschaft muss bis zum Ende der Bewerbungsfrist erfolgen. Eine geplante Schwangerschaft in der Zukunft kann nicht berücksichtigt werden.
- 3.) Pflegekinder erhalten Punkte, wenn bis zum Ende der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet wurde. Damit „weitere im Haushalt des Bewerbers gemeldete Personen“ nicht höher gewichtet werden als „leibliche Kinder des Bewerbers“, wird vorgeschlagen, die maximal zu erreichenden Punkte auch hier auf 30 zu begrenzen.
- 4.) Behinderung: „Eltern des Bewerbers“ wurde hinzugefügt.
- 5.) Pflegebedürftigkeit: „Eltern des Bewerbers“ wurde hinzugefügt.
- 6a.) Hauptwohnsitz: nur Berücksichtigung des Hauptbewerbers. Zweiter Spiegelstrich „im Stadtteil der Baugrundstücke leben“ wurde gestrichen, da dies im 1. Vergabeabschnitt nur bei 2 Bewerbungen Anwendungen fand.
- 6b.) Ergänzung „Alleinstehend oder Paare“ wurde gestrichen, da die Punktevergabe einer Tätigkeit nicht auf den Familienstand ausgerichtet ist, sondern für sämtliche Personenkreise gilt. Gemeindegebiet wurde um „in der Stadt Kempten (Allgäu)“ ergänzt. Punkte ausschließlich für Personenkreis, deren Betriebsstätte als auch Arbeitsort in Kempten (Allgäu) liegt und ausgeübt wird. Eine Home-Office Tätigkeit im Gemeindegebiet bei gleichzeitiger Betriebsstätte in einem anderen Gemeindegebiet als der Stadt Kempten (Allgäu) wird nicht berücksichtigt.
- 7.) Definition „Eigentum“ anhand der Wohnförderungsbestimmungen des Landes Bayern, wurde gestrichen. Eigentumswohnung 10 Minuspunkte, bei Eigenheim 20 Minuspunkte. „Nähere Umgebung“ wurde mit „30 km von Wohneigentum zu Stadtgrenze per Navigation“ definiert. Minuspunkte unabhängig von Eigen- oder Fremdnutzung des Wohneigentums.
- 8.) Energetische Kriterien: Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat energetische Standards definiert, auf deren Grundlage Förderungsmöglichkeiten bestanden und auch noch bestehen. Die anschließende Bauverpflichtung erfolgt unabhängig der Förderungsmöglichkeiten durch die KfW. Zum besseren Verständnis wurde die Formulierung jeweils geändert in „Errichtung.... gemäß KfW“. Zudem soll der Bewerber die Möglichkeit haben, eine andere der gewählten energetischen Bauweisen durchzuführen, sofern sich der Punktestand hierdurch nicht verringert. Der Standard gemäß KfW „Effizienzhaus 40 NH“ wurde hinzugefügt.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt nachstehende Vergabekriterien für das Baugebiet „Halde“ und ersetzt somit die bislang gültigen Vergabekriterien vom 17.03.2022:

	PUNKTE
1. Bewerber ist vor Ablauf der Bewerbungsfrist	10
– verheiratet	
– in eingetragener Partnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz	
– alleinerziehend mit Kind/ern	
2. Zahl der im Haushalt des Haupt- und Nebenbewerbers gemeldeten Kinder, welche vor Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	
– ein Kind	10
– zwei Kinder	20
– drei Kinder	30
<p>Jedes weitere Kind erhält keine zusätzlichen Punkte mehr. Es sind maximal 30 Punkte erreichbar. Punkte erhalten auch Bewerber, die bis zum Ende der Bewerbungsfrist eine Schwangerschaftsbescheinigung vorlegen.</p>	
3. Weitere Personen, welche zu Beginn der Bewerbungsfrist im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sind	
– Eltern	
– Schwiegereltern	
– Geschwister des Bewerbers	
– Pflegekind, das vor Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat	
Je weitere Person 10 Punkte. Es sind maximal 30 Punkte erreichbar.	10
4. Behinderte Bewerber bzw. Ehegatten, Kinder, Pflegekinder, Eltern, Schwiegereltern oder Geschwister des Bewerbers mit einem Behinderungsgrad, welche zu Beginn der Bewerbungsfrist im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sind	
– ab 50 %	15
– ab 80 %	20
5. Pflegebedürftige Bewerber bzw. Ehegatten, Kinder, Pflegekinder, Eltern, Schwiegereltern oder Geschwister des Bewerbers mit einem Pflegegrad, welche zu Beginn der Bewerbungsfrist im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sind	

- Pflegegrad 1 u. 2 **10**
- Pflegegrad 3 **15**
- Pflegegrad 4 u. 5 **20**

6.a) Befindet sich der Hauptwohnsitz des Hauptbewerbers innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist in der Stadt Kempten (Allgäu)

- 2 Punkte pro vollem Kalenderjahr, es sind maximal 10 Punkte erreichbar **10**

6.b) Bewerbern, die innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet der Stadt Kempten (Allgäu) ausüben

- 2 Punkte pro vollem Kalenderjahr, es sind maximal 10 Punkte erreichbar **10**

Ehegatten und eingetragene Partnerschaft nach Lebenspartnerschaftsgesetz werden kumuliert berücksichtigt.
Sowohl die Ausübung der Tätigkeit als auch der Standort des Arbeitgebers/ Betriebs, muss sich im Gemeindegebiet der Stadt Kempten (Allgäu) befinden. Die reine Ausübung einer Home-Office Tätigkeit im Gemeindegebiet ist hiervon nicht erfasst.

7. Sind die Bewerber bereits im Grundbuch eingetragene Eigentümer einer Eigentumswohnung, eines Eigenheimes oder eines Baugrundstücks in der näheren Umgebung (= 30 km von Wohneigentum zur Stadtgrenze per Navigation) von Kempten (Allgäu)

- Eigentumswohnung → 10 Minuspunkte **-10**
- Eigenheim → 20 Minuspunkte **-20**
- Baugrundstück → 20 Minuspunkte **-20**

Es ist unerheblich, ob das Wohneigentum durch den Bewerber selbst oder durch Dritte bewohnt wird.

8. Bauweise nach energetischen Kriterien:

- Errichtung eines Effizienzhauses 40 gemäß KfW **10**
- Errichtung eines Passivhauses **20**
- Errichtung eines Effizienzhauses 40 Plus gemäß KfW **20**
- Errichtung eines Effizienzhauses 40 NH gemäß KfW **20**

Die energetische Bauweise ist bindend. Sofern sich die erzielte Punktezahl nicht verringert, kann auch eine andere Bauweise als die gewählte durchgeführt werden.

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 einem 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 schriftliche verbindliche Finanzierungsbestätigung eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts i. S. d. § 1 KWG vorlegen. Aus den Richtlinien können keine direkten Ansprüche und Verpflichtungen abgeleitet werden. Die Anwendung untersteht dem freien Ermessen der Stadt Kempten (Allgäu).