



öffentliche Sitzungsvorlage

Liegenschaftsausschuss am 16.07.2024

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Marc-Christopher Stolpe
Vorlagennummer: 2024/18/588

TOP 1

Baugebiet Halde - 4. Vergabeabschnitt;

a) Verschmelzung von Baugrundstücken - Beschluss

b) Überarbeitung des Punktekatalogs zur Vergabe von Baugrundstücken - Beschluss

Bericht:

a) Verschmelzung von Baugrundstücken

Der Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 beschlossen, die Grundstücke Flst.Nrn. 1024/328 /330 /332 /334, Gem. St. Lorenz, als Baugrundstücke zur Errichtung von Einzelhäusern zu vermarkten.

Die Bebauung der vorgenannten Grundstücke mit einem Einzelhaus ist laut Bebauungsplan 622 Halde zulässig.

Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt ist diese Umsetzung jedoch nur in der Theorie möglich – u.a. durch die sehr begrenzten Baufenster und der zwingenden Errichtung einer Gabione oder Doppelgarage zwischen den Flurstücken Nr. 1024/330 und 1024/332. Auf den Flurstück Nr. 1024/328 und 1024/334 ist hingegen die Errichtung einer Garage nicht zulässig.

Eine Vermarktung dieser Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften wird von Seiten der Verwaltung als problematisch eingeschätzt, da sich bereits zum Zeitpunkt der Bewerbung Bewerbungsgemeinschaften bilden müssten. Sollte bei der Vergabe und den damit verbundenen Kaufangeboten von einer Partei der Bewerbungsgemeinschaft das Angebot abgelehnt werden, würde folglich die andere Partei leer ausgehen.

Die Verwaltung der Stadt Kempten (Allgäu) schlägt daher vor die Baugrundstücke

- Flurstück Nr. 1024/328 u. Flurstück Nr. 1024/330 (jeweils Gem. St. Lorenz) sowie
- Flurstück Nr. 1024/332 u. Flurstück Nr. 1024/334 (jeweils Gem. St. Lorenz) zu zwei Baugrundstücken miteinander zu verschmelzen.

Nach der Verschmelzung ist weiterhin die Bebauung der neu gebildeten Grundstücke mit Doppelhaushälften zulässig. Damit durch diesen Vorgang kein potentieller Wohnraum verloren geht, müssen sich die Käufer der jeweils verschmolzenen Baugrundstücke dazu verpflichten, mindestens zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu errichten. Die Bauweise ist mit Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

b) Überarbeitung des Punktekatalogs zur Vergaben von Baugrundstücken

Die Vergabe von Baugrundstücken findet in vier Abschnitten statt. Ein Grundsatz bei der Vergabe von Baugrundstücken des Neubaugebiets Halde in Kempten (Allgäu) ist es bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und einheimische Familien sowie Fachkräfte an den Wirtschaftsstandort Kempten (Allgäu) dauerhaft zu binden.

Im dritten Vergabeabschnitt lag die Teilnehmerzahl mit 47 Bewerbern auf 25 Baugrundstücke deutlich unter jener für den ersten Vergabeabschnitt. Gründe für die geringe Teilnehmerzahl sind u.a. gestiegene Zinsen sowie Baukosten. Zudem war festzustellen, dass viele Bewerber von außerhalb des Allgäus (u.a. Raum Stuttgart, München) stammen. Durch das Erreichen einer hohen Punktzahl aufgrund von sozialen Kriterien – Familienstand; Anzahl Kinder; weitere Personen im Haushalt - erhielten diese Bewerber alle ein Kaufangebot.

Im Liegenschaftsausschuss vom 11.07.2023 wurde beschlossen, dass bei Baugrundstücken, welche nicht im Rahmen der Vergabe nach dem Punktekatalog vergeben werden konnten, eine freie Vergabe durchgeführt wird. Hierbei findet der Punktekatalog keine Anwendung.

Im dritten Vergabeabschnitt gingen vier Baugrundstücke in die freie Vergabe. Die Teilnehmerzahl bei diesem Vergabeverfahren lag bei 35. Die hohe Beteiligung lag u.a. daran, dass erneut viele Teilnehmer von außerhalb des Allgäus stammten und sich zudem viele Alleinstehende als auch junge, unverheiratete und kinderlose Paare aus dem Allgäuer Raum am Verfahren beteiligten. Diese Gruppen sahen durch den Punktekatalog keine reelle Chance auf die Zuteilung eines Baugrundstücks, weshalb sie nicht bzw. nur begrenzt an dem regulären Vergabeverfahren teilgenommen hatten.

Es ist zu befürchten, dass die Bewerberanzahl aus dem Raum Kempten (Allgäu) ohne eine Anpassung der Vergabekriterien weiter abnehmen wird. In den ersten zwei Vergabeabschnitten lagen die Wohnorte der Bewerber nahezu ausschließlich in der Gemarkung Kempten (Allgäu) und im Allgäuer Umland. Durch die vorgenannte Entwicklung bzgl. des Bewerberkreises ist bei einer Beibehaltung der bisherigen Vergabekriterien, welche die sozialen Kriterien weitaus stärker gewichten als Ortsbezugs-kriterien, davon auszugehen, dass einer der Grundsätze der Vergabe, nämlich einheimische Familien sowie Fachkräfte mit Wohnraum zu fördern und zu binden, voraussichtlich verfehlt wird.

Um dem entgegenzuwirken, wird von der Verwaltung der Stadt Kempten (Allgäu) eine behutsame Anpassung des am 27.10.2022 vom Liegenschaftsausschuss der Stadt Kempten beschlossenen Punktekatalogs vorgeschlagen.

Als Zeichen, dass Bewerber jeglichen Familienstandes willkommen sind, sollen künftig sowohl Alleinstehende als auch Personen in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft mit einem gemeinsamen Wohnsitz Punkte erzielen können.

Um zudem das Verhältnis zwischen sozialen und Kriterien mit Ortsbezug in ein ausgewogeneres Verhältnis zu bringen, werden Punkte für

- Kinder leicht reduziert
- im Haushalt lebende Personen mit Schwerbehinderung und Pflegestufe gedeckelt
- weitere im Haushalt gemeldete Personen gedeckelt
- Kriterien mit Ortsbezug (Tätigkeit u. Wohnort) erhöht

Berücksichtigt wurde bei diesen Anpassungen, dass gemäß der EU-Kautelen die erreichbaren Punkte für Kriterien mit sozialem Bezug weiterhin mind. 50% der Gesamtpunktzahl betragen müssen.

Im Detail werden folgende Änderungen seitens der Verwaltung vorgeschlagen

(Zur besseren Orientierung ist die Nummerierung identisch mit der im nachfolgenden Punktekatalog – Änderungen sind rot und kursiv markiert):

Soziale Kriterien

1.) Familienstand

Punkte für dieses Kriterium sollen künftig auch Alleinstehende sowie unverheiratete Paare erhalten. Dies als Signalwirkung und damit Ermutigung zur Teilnahme am regulären Vergabeverfahren. Unverheiratete Paare werden als in eheähnlicher Gemeinschaft mit gemeinsamen Wohnsitz betrachtet. Dies ist nach der Vermutungsregel gem. § 7 Abs. 3a Nr. 1 SGB II bei einem Zusammenleben von mind. 1 Jahr gegeben und dementsprechend nachzuweisen.

2.) Kind(er)

Kinderreiche Familien haben bereits einen Großteil der Baugrundstücke im Baugebiet Halde erhalten. Im Kontext mit der vorgeschlagenen Anpassung beim Familienstand schlägt die Verwaltung eine Reduzierung der Punkte ab dem zweiten Kind sowie eine Absenkung der maximal erreichbaren Punktzahl für dieses Kriterium vor.

3.) Weitere Personen

Bei dem überwiegenden Teil der Bewerber, welche bisher auf Grundlage dieses Kriteriums Punkte erhalten hatten war festzustellen, dass weitere Personen wie beispielsweise die Eltern kurz vor dem Beginn des Bewerbungsverfahrens umgemeldet wurden. Um dem entgegenzuwirken müssen weitere Personen künftig bereits zu Beginn des Bewerbungsverfahrens mind. 1 Jahr im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sein. Zudem soll die maximal erreichbare Punktzahl gedeckelt werden.

4.) Person(en) mit Behinderung

Anpassung analog zu 3.) Person(en) mit Behinderung müssen künftig bereits zu Beginn des Bewerbungsverfahrens mind. 1 Jahr im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sein. Zudem soll die maximal erreichbare Punktzahl gedeckelt werden.

5.) Person(en) mit Pflegebedürftigkeit

Anpassung analog zu 3.) Person(en) mit Pflegebedürftigkeit müssen künftig bereits zu Beginn des Bewerbungsverfahrens mind. 1 Jahr im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sein. Zudem soll die maximal erreichbare Punktzahl gedeckelt werden.

Ortbezogene Kriterien

6.) Hauptwohnsitz

Um den Ortsbezug ausgewogener zu gewichten sollen die Punkte je vollem Kalenderjahr, in dem der Bewerber seinen Hauptwohnsitz in Kempten (Allgäu) gemeldet hat, verdoppelt werden. Damit einhergehend soll zudem die maximal erreichbare Punktzahl verdoppelt werden.

7.) Tätigkeit

Vor dem gleichen Hintergrund sollen zudem die Punkte, die für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Bewerber einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet Kempten (Allgäu) nachgegangen ist, verdoppelt werden. Damit einhergehend soll zudem die maximal erreichbare Punktzahl verdoppelt werden.

8.) Wohneigentum

Ohne Änderungen

Energetische Kriterien

9.) Energetische Bauweise

Die Bezeichnung Effizienzhaus 40 NH gem. KfW wird ersetzt durch Klimafreundlicher

Neubau – Wohngebäude* gemäß KfW. Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen muss hierbei nicht erfüllt sein, da auch ohne dieses der energetische Standard ähnlich zu Effizienzhaus 40 Plus gewährleistet ist und die Erfüllung der Voraussetzungen für das Siegel erhebliche Mehrkosten für die Käufer bedeuten würden.

Anpassungen Punktekatalog

Soziale Kriterien

1.) Familienstand	Punkte (bisher)	Punkte (Anpassung)
Verheiratet	10	10
In eingetragener Lebenspartnerschaft nach LPartG	10	10
Alleinerziehend mit Kind(ern)	10	10
<i>Hauptbewerber ist alleinstehend</i>	--	<i>5</i>
<i>Haupt- und Mitbewerber in eheähnlicher Gemeinschaft lebend mit gemeinsamen Wohnsitz*</i>	--	<i>10</i>
<i>*Wenn gemeinsam als Haupt- und Mitbewerber am Vergabeverfahren teilgenommen wird. Es gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a Nr. 1 SGB II, nachdem bis zum Bewerbungsbeginn ein Zusammenleben von mind. 1 Jahr nachgewiesen werden muss. Als Nachweis ist vorzulegen: Gemeinsamer Mietvertrag oder Meldebescheinigungen oder Bestätigung der Wohnungs-/Hauseigentümer.</i>	(max.: 10)	(max.: 10)

2.) Kind(er) - im Haushalt des Haupt- und Mitbewerbers gemeldet	Punkte (bisher)	Punkte (Anpassung)
Ein Kind	10	10
Zwei Kinder	20	<i>15</i>
Drei Kinder	30	<i>20</i>
	(max.: 30)	<i>(max.: 20)</i>

3.) Weitere Personen - zu Beginn des Bewerbungsverfahrens <i>mind. ein volles Jahr</i> im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet	Punkte (bisher)	Punkte (Anpassung)
Eltern	10	10
Schwiegereltern	10	10
Geschwister des Bewerbers	10	10
Pflegekind (u. 18)	10	10
	(max.: 30)	<i>(max.: 10)</i>

4. Person(en) mit Behinderung - zu Beginn des Bewerbungsverfahrens <i>mind. ein volles Jahr</i> im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet (Bewerber, Ehegatten, Kinder, Pflegekinder, Eltern, Schwiegereltern, Geschwister des Bewerbers)	Punkte (bisher)	Punkte (Anpassung)
ab 50% GdB	15	15
ab 80% GdB	20	20
	(kein max.)	<i>(max.: 20)</i>

5. Person(en) mit Pflegegrad zu Beginn des Bewerbungsverfahrens <i>mind. ein volles Jahr</i> im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet (Bewerber, Ehegatten, Kinder, Pflegekinder, Eltern, Schwiegereltern, Geschwisters des Bewerbers)	Punkte (bisher)	Punkte (Anpassung)

Pflegegrad 1 u. 2	10	10
Pflegegrad 3	15	15
Pflegegrad 4 u. 5	20	20
	(kein max.)	<i>(max.: 20)</i>

<i>Zu erreichende max. Punktzahl nach sozialen Kriterien</i>	110+	<i>80</i>
--	------	-----------

Ortsbezogene Kriterien

6. Hauptwohnsitz des Hauptbewerbers – im Gemeindegebiet Kempten (Allgäu)	Punkte (bisher)	Punkte (Änderung)
Je volles Jahr gemeldet für max. 5 Jahre	2	<i>4</i>
	(max.: 10)	<i>(max.: 20)</i>

7. Tätigkeit des Hauptbewerbers – im Gemeindegebiet Kempten (Allgäu)	Punkte (bisher)	Punkte (Änderung)
Je volles Jahr <i>sozialversicherte Erwerbstätigkeit für max. 5 volle Jahre</i>	2	<i>4</i>
Ehegatten, eingetragene Partnerschaft nach dem LPartG und <i>in eheähnlicher Gemeinschaft lebend (sofern Voraussetzung von Punkt 1 erfüllt) werden kumuliert berücksichtigt, wenn gemeinsam als Haupt- und Mitbewerber am Vergabeverfahren teilgenommen wird.</i>	(max.: 10)	<i>(max.: 20)</i>

8. Wohneigentum (Hauptbewerber und/oder Mitbewerber)	Punkte (bisher)	Punkte (Änderung)
Eigentumswohnung	-10	-10
Eigenheim	-20	-20
Baugrundstück	-20	-20
	(max.: -20)	(max.: -20)

<i>Zu erreichende max. Punktzahl nach ortsbezogenen Kriterien</i>	20	<i>40</i>
---	----	-----------

Energetische Kriterien

9. Energetische Bauweise	Punkte (bisher)	Punkte (Änderung)
Errichtung eines Effizienzhauses 40 gem. KfW	10	10
Errichtung eines Passivhauses	20	20
Errichtung eines Effizienzhauses 40 Plus gem. KfW	20	20
<i>Errichtung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude* gemäß KfW</i>	20	20
<i>*Ehm. Klimafreundlicher Neubau mit Nachhaltigkeitszertifizierung; Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG Siegel) muss bei der Gebäudeerrichtung nicht erfüllt sein.</i>	(max.: 20)	(max.: 20)

Beschluss:

a) Verschmelzung von Baugrundstücken

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Baugrundstücke

- Flurstück Nr. 1024/328 u. Flurstück Nr. 1024/330 (jeweils Gem. St. Lorenz) sowie
- Flurstück Nr. 1024/332 u. Flurstück Nr. 1024/334 (jeweils Gem. St. Lorenz) zu zwei Baugrundstücke miteinander zu verschmelzen.

Die Käufer müssen sich verpflichten, auf den neu gebildeten Baugrundstücken mind. zwei Wohneinheiten je verschmolzenem Grundstück zu errichten. Die Errichtung der zwei abgeschlossenen Wohneinheiten ist mit Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

Durch die Verschmelzung ergeben sich folgende Kaufpreise:

Flurstück Nummer	Straße + Hausnummer Zulässige Nutzung	Amtl. Grdst.-größe	Erschl.-kosten-pauschale	Kaufpreis Grdst.	Bodenwert einschl. Erschl.kosten-pauschale	Wert-ermittlungs-kosten	Kaufpreis*
Gem. St. Lorenz		qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR	EUR	EUR
1024/328	Starzlachweg 8 (E, D)	360	272,00	179,35	162.486,00	79,26	162.565,26
1024/330	Starzlachweg 10 (E, D)	384	272,00	179,35	173.318,40	84,54	173.402,94
Nach Verschmelzung:		744	272,00	179,35	335.804,40	163,80	335.968,20

Flurstück Nummer	Straße + Hausnummer Zulässige Nutzung	Amtl. Grdst.-größe	Erschl.-kosten-pauschale	Kaufpreis Grdst.	Bodenwert einschl. Erschl.kosten-pauschale	Wert-ermittlungs-kosten	Kaufpreis*
Gem. St. Lorenz		qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR	EUR	EUR
1024/332	Starzlachweg 12 (E, D)	388	272,00	179,35	175.123,80	85,42	175.209,22
1024/334	Starzlachweg 14 (E, D)	535	272,00	179,35	241.472,25	117,78	241.590,03
Nach Verschmelzung:		923	272,00	179,35	416.596,05	203,20	416.799,25

- Auf die Käufer umzulegende Kosten der Gabionen/Stützmauern stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und werden gesondert in Rechnung gestellt.

b) Überarbeitung des Punktekatalogs zur Vergaben von Baugrundstücken

Der Beschluss vom Liegenschaftsausschuss vom 27.10.2022 zu den bisher gültigen Kriterien zur Vergabe von Baugrundstücke des Baugebiets Halde wird aufgehoben und durch den Beschluss der nachstehenden Vergabekriterien ersetzt:

1. Familienstand

- a) Hauptbewerber ist alleinstehend **5**

- b) Bewerber ist/sind vor Ablauf der Bewerbungsfrist
 - verheiratet **10**
 - in eingetragener Partnerschaft nach dem LPartG **10**
 - alleinerziehend mit Kind/ern **10**
 - in eheähnlicher Gemeinschaft mit gemeinsamen Wohnsitz lebend* **10**

Es sind maximal 10 Punkte erreichbar.

*Wenn gemeinsam als Haupt- und Mitbewerber am Vergabeverfahren teilgenommen wird. Es gelten die Vermutungsregel nach § 7 Abs. 3a Nr. 1 SGB II, nachdem bis zum Bewerbungsbeginn ein Zusammenleben von mind. 1 Jahr nachgewiesen werden muss. Als Nachweis ist vorzulegen: Gemeinsamer Mietvertrag, Meldebescheinigungen oder Bestätigung der Wohnungs-/Hauseigentümer.

2. Kinder

Zahl der im Haushalt des Haupt- und Mitbewerbers gemeldeten Kinder, welche vor Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

- ein Kind **10**
- zwei Kinder **15**
- drei Kinder **20**

Jedes weitere Kind erhält keine zusätzlichen Punkte mehr.

Punkte erhalten auch Bewerber, die bis zum Ende der Bewerbungsfrist eine Schwangerschaftsbescheinigung vorlegen.

Es sind maximal 20 Punkte erreichbar.

3. Weitere Personen

Weitere Personen, welche zu Beginn der Bewerbungsfrist mind. ein volles Jahr im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sind

- Eltern **10**
- Schwiegereltern **10**
- Geschwister des Bewerbers **10**
- Pflegekind, das vor Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat **10**

Es sind maximal 10 Punkte erreichbar.

4. Behinderung

Bewerber bzw. Ehegatten, Kinder, Pflegekinder, Eltern, Schwiegereltern oder Geschwister des Bewerbers mit einem Grad der Behinderung, welche zu Beginn der Bewerbungsfrist mind. ein volles Jahr im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sind

- ab 50 % GdB **15**
- ab 80 % GdB **20**

Es sind maximal 20 Punkte erreichbar.

5. Pflegegrad

Pflegebedürftige Bewerber bzw. Ehegatten, Kinder, Pflegekinder, Eltern, Schwiegereltern oder Geschwister des Bewerbers mit einem Pflegegrad, welche zu Beginn der Bewerbungsfrist mind. ein volles Jahr im Haushalt des Hauptbewerbers gemeldet sind

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

Es sind maximal 20 Punkte erreichbar.

6. Hauptwohnsitz

Hauptwohnsitz des Hauptbewerbers befindet sich innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist in der Stadt Kempten (Allgäu)

- 4 Punkte pro vollem Kalenderjahr;
es sind maximal 20 Punkte erreichbar **20**

7. Tätigkeit

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

- 4 Punkte pro vollem Kalenderjahr;
es sind maximal 20 Punkte erreichbar **20**

Der Tätigkeitszeitraum muss vollständig nachgewiesen werden.

Ehegatten, eingetragene Partnerschaft nach dem LPartG und in eheähnlicher Gemeinschaft lebend (sofern Voraussetzung von Punkt 1 erfüllt) werden

kumuliert berücksichtigt, wenn gemeinsam als Haupt- und Mitbewerber am Vergabeverfahren teilgenommen wird.

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.

8. Wohneigentum

Sind die Bewerber bereits im Grundbuch eingetragene Eigentümer einer

Eigentumswohnung, eines Eigenheimes oder eines Baugrundstücks in der näheren Umgebung = 30 km von Wohneigentum zur Landkreis Grenze 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.

Es werden maximal 20 Minuspunkte vergeben.

9. Energetische Kriterien

Verpflichtende Bauweise nach energetischen Kriterien:

- Errichtung eines Effizienzhauses 40 gemäß KfW 10
- Errichtung eines Passivhauses 20
- Errichtung eines Effizienzhauses 40 Plus gemäß KfW 20
- Errichtung Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude* gemäß KfW 20

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

*Ehm. Klimafreundlicher Neubau mit Nachhaltigkeitszertifizierung; Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG Siegel) muss bei der Gebäudeerrichtung nicht erfüllt sein.