



Vorlage

XIII/192/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.07.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2022	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022	

Überarbeitung der Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken - erneute Beratung

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.02.2018 zuletzt die Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken geändert. Die Vergabe erfolgt seither nach folgenden Kriterien:

1. Bevorzugte Berücksichtigung von stadtdansässigen Bürgern oder in der Stadt Berufstätige
2. Bevorzugte Berücksichtigung von Bewerbern, die weder über Wohnungs- noch Hauseigentum in Neu-Anspach verfügen
3. Bevorzugte Berücksichtigung von Familien mit 2 und mehr Kindern unter 18 Jahren
4. Bevorzugte Berücksichtigung von stadtdansässigen Bürgern die aufgrund veränderter Lebensumstände eine Wohnveränderung anstreben

Die Vergabekriterien 1 bis 4 sind gleichwertig. Die Bewerber können maximal 4 Punkte erreichen. Bei Punktegleichstand verschiedener Bewerber werden folgende weitere Tatbestände als weitere Punkte berücksichtigt:

- ein nachweisbares Ehrenamt in Vereinen oder Institutionen der Stadt Neu-Anspach
- ein nachweisbares soziales Engagement in Vereinen oder Institutionen der Stadt Neu-Anspach
- Familienmitglied mit Behinderung / in häuslicher Pflege

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Neu-Anspach ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Auf der Interessentenliste stehen aktuell über 300 Grundstücksinteressenten. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der Ausweisung eines neuen Baugebiets, sich viele Interessenten auf verhältnismäßig wenige Baugrundstücke bewerben werden.

Die aktuellen Vergabekriterien sind im Hinblick auf die Punkteverteilung nicht differenziert genug. Da jedes Kriterium nur einen Punkt wert ist und der Bewerber maximal 4 Punkte erhalten kann, kommt es häufig zu Punktegleichstand zwischen den Bewerbern. Die Vergabekommission muss dann im Einzelfall nach den ehrenamtlichen oder sozialen Tätigkeiten der Bewerber entscheiden.

Die Verwaltung hat daher die Vergabekriterien beim Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) prüfen lassen, um eine Beurteilung zu erhalten, welche Kriterien für eine genauere und nachvollziehbare Vergabe überarbeitet werden sollten.

Der HSGB weist darauf hin, dass die Stadt verpflichtet ist, den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) anzuwenden. Es ist insofern darauf zu achten, dass es nicht zu einer Diskriminierung von EU-Ausländern bzw. nicht ortsansässigen Bürgern kommt. Es ist außerdem darauf zu achten, dass die Tatsache der Ortsansässigkeit nicht mehr als 50 % der anderen Vergabekriterien beträgt.

Die Punkteverteilung hat der HSGB ebenfalls kritisch angemerkt. Es sind konkret die Punkte anzugeben, die man erhält, wenn man ein bestimmtes Kriterium erfüllt. Die Vergabekriterien sollten daher mit einem Punktesystem ergänzt werden.

Es sollten auch die Formulierungen klar und eindeutig sein und für keine Auslegungsschwierigkeiten Raum lassen. Laut HSGB ist die Regelung Nr. 4 insoweit unklar und er empfiehlt diese Regelung zu streichen oder konkrete Fälle zu benennen, wann eine Wohnveränderung erforderlich ist.

Bei den ehrenamtlichen bzw. sozialen Tätigkeiten müsste im Einzelnen festgelegt werden, welche Punkte gegeben werden. Dabei ist festzustellen, dass sich die beiden Punkte nicht unterscheiden und es ausreichend ist, wenn der erste Punkt formuliert ist.

Weitere rechtliche Grundlagen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken sind nicht zu beachten. Die Verwaltung hat sich bei der Auswahl der Kriterien und des Punktesystems u.a. an den neugefassten Vergabekriterien der Gemeinde Weilrod orientiert.

Die Verwaltung schlägt vor bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke künftig folgende Kriterien anzuwenden:

1. Bewerber mit einer sozialen Verankerung in der Stadt Neu-Anspach, nach sozialen Kriterien wie z.B. Anzahl der Kinder
2. Bewerber ohne Wohnungs- und Hauseigentum in Neu-Anspach
3. Bezug der Bewerber zur Stadt Neu-Anspach unter Berücksichtigung der Zeitdauer
 - des Hauptwohnsitzes in der Stadt Neu-Anspach
 - Arbeitsplatz oder Gewerbeansiedlung in der Stadt Neu-Anspach
 - der Ausübung eines Ehrenamtes in der Stadt Neu-Anspach
4. Familienmitglied der Bewerber mit Behinderung oder in häuslicher Pflege
5. Bewerber mit veränderten Lebensumständen, wie z.B. altersbedingte Wohnveränderung

Die soziale Verankerung, aber auch der Bezug zur Stadt Neu-Anspach unter Berücksichtigung der Zeitdauer, wird nun bei der Vergabe mit einbezogen. Die Tatsache der Ortsansässigkeit wird dabei allerdings nicht mehr als 50 % der anderen Vergabekriterien betragen.

Zusätzlich werden die Kriterien mit einem Punktesystem ergänzt, welches eine genaue und nachvollziehbare Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken ermöglichen soll.

Aufgrund zahlreicher Anregungen und Änderungsvorschlägen wurde die Vorlage im Haupt- und Finanzausschuss am 09.09.2021 von Bürgermeister Thomas Pauli zurückgezogen, um sie im Magistrat überarbeiten zu lassen. Nachfolgend sind die Anregungen und Änderungsvorschläge mit den entsprechenden Antworten der Verwaltung (*kursiv*) aufgelistet:

Anregungen und Änderungsvorschläge aus dem Haupt- und Finanzausschuss:

Zu 1.

Statt Kinder unter 18 Jahren – Kinder, für die Kindergeld bezogen wird. (C. Scheer)

Die Verwaltung hat diesen Vorschlag übernommen.

... Kindergeld berechtigt. Ist aber von der Verwaltung zu prüfen. (F. Schmidt)

Die Verwaltung wird die Berechtigung auf Kindergeld nicht prüfen.

Zu 2.

Neu-Anspach streichen. Es könnte jemand den Zuschlag erhalten, der mehrere Häuser anderswo besitzt (U. Kraft)

Die Verwaltung kann nur Grundstückseigentum in Neu-Anspach prüfen. Wird daher nicht übernommen.

Zu 3.

Hier sind drei wichtige Punkte zusammengefasst. Sollten die nicht alle separate Punkte sein? (C. Scheer)

Die Verwaltung hat diesen Vorschlag übernommen.

Von der Ehrenamtscard lösen und mit Stunden der ehrenamtlichen Tätigkeit festlegen (T. Kirberg)
...oder gleichwertiger Nachweis (K. Kulp)

Die Ehrenamtscard wird gestrichen. Der Nachweis soll über eine Bestätigung durch den Vereinsvorstand erfolgen.

Was ist mit Fachärzten oder anderen Berufsgruppen die sich in N-A niederlassen möchten, weil sie hier auch praktizieren? Diese bekommen keinen Bonus. (U. Kraft)

Die Bevorzugung von bestimmten Berufsgruppen widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Wird daher nicht übernommen.

Öffnungsklausel konkretisieren mit beispielsweise Arzt, Gewerbetreibende,... damit deutlich wird was gewollt ist. (H. Bellino)

Die Bevorzugung von bestimmten Berufsgruppen widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Wird daher nicht übernommen.

Punkt ergänzen für Bewerber, die ein Gewerbe in N-A ansiedeln möchten (B. Töpferwien)

Dieser Vorschlag wird nicht übernommen. Könnte grundsätzlich in Betracht gezogen werden, wenn gleichzeitig Gewerbegrundstücke vergeben werden.

Klausel für besondere Fälle, die für die Infrastruktur von Vorteil sind. (A. Moses)

Dieser Vorschlag wird nicht übernommen, da er zu unspezifisch formuliert ist.

Zu 5.

Ergänzung, die bereits in Neu-Anspach wohnen. (C. Scheer)

Splitten - Neu-Anspach (10 Punkte) und nicht Neu-Anspach (5 Punkte). (T. Pauli)

Weitere Punkte für Einheimische sind hier nicht notwendig. Unter 3. erhalten diese bereits Punkte. Wird daher nicht übernommen.

Versteigerung ist ein Hemmschuh. Eventuell erhalten Auswärtige den Zuschlag. Auch wenn der Haushalt schwierig ist, eventuell auf Versteigerung von guten Grundstücken verzichten. (B. Strutz)

Die Art der Vergabe sollte vor der Vermarktung von Baugebieten entschieden werden. Grundsätzlich können die neuen Vergabekriterien auch bei einem Bieterverfahren angewendet werden.

Ist es möglich aufzunehmen, dass die Vergabekommission ein gewisses Punktekontingent freihändig vergeben kann? (K. Kulp)

Der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) rät dringend davon ab, da so ein gewisses Potential für Willkür geschaffen wird.

Besondere Fallkonstellationen, z.B. Familie nimmt Oma auf und dadurch wird eine andere Wohnung frei. Dafür muss es Ausnahmen geben. Das muss formuliert werden. (A. Moses)

Diese Fallkonstellation ist zu spezifisch und für die Verwaltung nicht prüfbar. Wird daher nicht übernommen.

Laut HSGB kann grundsätzlich alles in die Vergabekriterien mit aufgenommen werden. Allerdings werden rechtliche Konsequenzen nicht ausgeschlossen.

Die Verwaltung hat nach Prüfung der Anregungen und Änderungsvorschlägen, die Vergabekriterien entsprechend überarbeitet. Alle Änderungen, auch die vom Magistrat beschlossen wurden, sind **rot** gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Vergabekriterien zu überarbeiten und künftig bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke folgende Kriterien anzuwenden:

1. Bewerber mit einer sozialen Verankerung in der Stadt Neu-Anspach, nach sozialen Kriterien wie z.B. Anzahl der Kinder, **für die Kindergeld bezogen wird**
2. Bewerber ohne Wohnungs- und Hauseigentum in Neu-Anspach
3. **Bewerber mit Hauptwohnsitz in der Stadt Neu-Anspach**
4. **Bewerber mit Arbeitsplatz oder Gewerbeansiedlung in der Stadt Neu-Anspach**
5. **Bewerber übt ein Ehrenamt in der Stadt Neu-Anspach aus**
6. Familienmitglied der Bewerber mit Behinderung oder in häuslicher Pflege
7. Bewerber mit veränderten Lebensumständen, wie z.B. altersbedingte Wohnveränderung

Folgendes Punktesystem wird dabei angewendet:

1.	Familienstand/ Anzahl der Kinder im Haushalt	Punkte
	Einzelperson/ Paar mit 2 Kindern, für die Kindergeld bezogen wird	20
	Einzelperson/ Paar mit 1 Kind, für das Kindergeld bezogen wird	15
	Paare ohne Kinder oder Paare mit Kindern, für die kein Kindergeld bezogen wird	10
	Einzelperson ohne Kinder oder Einzelperson mit Kindern, für die kein Kindergeld bezogen wird	5
2.	Wohnungs- und Hauseigentum in Neu-Anspach	Punkte
	Kein Wohnungs- und Hauseigentum in Neu-Anspach vorhanden	10
3.	Hauptwohnsitz in Neu-Anspach	Punkte
	Hauptwohnsitz in Neu-Anspach seit 10 Jahren	10
	Hauptwohnsitz in Neu-Anspach seit 1 Jahr	5
	Hauptwohnsitz in der Vergangenheit war länger als 10 Jahre in Neu-Anspach	10
	Hauptwohnsitz in der Vergangenheit war in Neu-Anspach	5
4.	Arbeitsplatz oder Gewerbeansiedlung in Neu-Anspach	Punkte
	Anstellung oder Gewerbe in Neu-Anspach seit 10 Jahren	10
	Anstellung oder Gewerbe in Neu-Anspach seit 1 Jahr	5
5.	Ehrenamtliche Tätigkeit in Neu-Anspach	Punkte
	Seit mindestens 10 Jahren (Punkte nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern. Nachweis durch Vorstand)	10
	Seit mindestens 3 Jahren (Punkte nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern. Nachweis durch Vorstand)	5

6.	Behinderung und Pflegebedürftigkeit	Punkte
	Familienmitglied mit Behinderung oder in häuslicher Pflege	10
7.	Veränderte Lebensumstände	Punkte
	Altersbedingte Wohnveränderung (ab 60 Jahren)	10

Thomas Pauli
Bürgermeister