

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2015 / V 00112	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, DEZ4, OB, OVA, OVE, OVK, OVR, PL
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Bü/EI/Di	30.04.2015, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Evaluation der Vergabekriterien für städtische Baugrundstücke				
Anlage: Anlage 1: Bisherige Vergabekriterien Anlage 2: neue Vergabekriterien Anlage 3: Auszüge Landeswohnraumförderungsgesetz Anlage 4: Verdienstbescheinigung (Vordruck) Anlage 5: Berechnungsbeispiele				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeig- net)

Referent und Zeitdauer: Büchler, Simon, ca. 10 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	08.06.2015	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Raderach	10.06.2015	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	10.06.2015	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	10.06.2015	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	11.06.2015	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.06.2015	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): TA 03.05.2011, GR 16.05.2011, DS-Nr. 2011/105 und 105/1
--

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereinst lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung evaluierten Vergabekriterien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken in der vorliegenden Form (Anlage 2).
2. Zur Vergabe der Grundstücke wird für jedes Baugebiet ein Vergabeausschuss mit je 1 Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen gebildet. Die Fraktionen bestimmen eigenverantwortlich den Vertreter und benennen diesen der Verwaltung. In dem Ausschuss ist das Amt für Vermessung und Liegenschaften beteiligt. Den Vorsitz des Ausschusses hat die Amtsleitung des Amtes für Vermessung und Liegenschaften inne. In dem Ausschuss wird die Reihenfolge der Bewerber nach Maßgabe der Vergabekriterien festgelegt.
3. Der Gemeinderat ermächtigt den Vergabeausschuss, diese Vergabekriterien bei der Vergabe künftiger städtischer Baugrundstücke anzuwenden.
4. Die unter Beschlussantrag Nr. 1 beschlossenen Vergabekriterien haben solange Bestand, bis eine Evaluierung durchgeführt und vom Gemeinderat beschlossen ist.

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen hat in seiner Sitzung vom 16.05.2011 letztmals die Vergabekriterien für städtische Baugrundstücke (DS 2011/105 + 105/1) beschlossen.

Nach diesen Vergabekriterien wurden von der Verwaltung bislang die Vergaben städtischer Baugrundstücke durchgeführt.

Zur Anwendung kam hierbei bislang ein Punktesystem, welches sich aus den Oberbegriffen Wohnort und Arbeitsort, Familienstand, Wohnverhältnisse, besondere Verhältnisse, Einkommensverhältnisse und Zuschlag für die Freimachung öffentlich-geförderten Wohnraums zusammengesetzt hat. Diese Kriterien und die Bepunktung sind aus Anlage 1 dieser Vorlage ersichtlich.

Mit dem interfraktionellen Antrag vom 10.04.2015 folgender Fraktionen des Gemeinderates: CDU, SPD, FWV, Bündnis 90/Die Grünen wurde die Verwaltung beauftragt, die o. g. beschlossenen Kriterien zu evaluieren und unter Einbeziehung von Neugewichtungen bzw. weiterer Kriterien dem Gemeinderat eine modifizierte Version der Vergabekriterien vorzulegen.

Die Verwaltung folgt diesem Antrag und legt die unter Anlage 2 beigefügten Vergabekriterien zur Entscheidung vor.

Besonders berücksichtigt wurde hierbei die Verzahnung der Ortszugehörigkeit als neues Kriterium mit den sozialen Komponenten des Landeswohnraumförderungsgesetzes (Wohnverhältnisse, besondere Verhältnisse, Einkommensverhältnisse).

Berücksichtigt werden soll die Wohnortszugehörigkeit sowohl in den Teilorten (Ailingen, Ettenkirch, Raderach, Kluftern) als auch im restlichen Stadtgebiet (z.B. Fischbach, Spaltenstein, Manzell, Allmannsweiler usw.)

Die Kriterien „Familienstand/Kinder“, „Wohnverhältnisse“, „Schwerbehinderung“ und „Einkommengrenzen“ orientieren sich an den aktuellen rechtlichen Definitionen im Landeswohnraumförderungsgesetz. Bewerber, die diese Kriterien erfüllen, sind zugleich antragsberechtigt für die zinsgünstigen Mittel des Landeswohnraumförderungsprogramms.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die Rechtsfolgen bei der Anwendung sogenannter Einheimischenmodelle, da hierdurch zumindest tatbestandlich das Freizügigkeitsgebot des Art. 11 Abs. 1 GG tangiert werden kann.

Die Grenzen der Zulässigkeit dürften dann überschritten sein, wenn ein solches Modell Auswärtigen praktisch die Möglichkeit nehmen würde, sich in der Gemeinde (Teilort) ansiedeln zu können.

Die Prüfung dieses Themenbereichs ist derzeit beim EuGH anhängig. Eine abschließende Entscheidung bzgl. der Anwendbarkeit von sogenannten Einheimischenmodellen ist bis dato von dort noch nicht erfolgt. Aufgrund verschiedener Anfragen und Sachverhalte bei der Europäischen Kommission kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Berücksichtigung des Wohnortes verknüpft mit Sozialen Komponenten rechtlich statthaft sein dürfte. Dies kann auch aus einer Mitteilung des Bayerischen Gemeindetages vom 13.11.2014 abgeleitet werden. Es wird hierin ebenfalls darauf verwiesen, dass die Europäische Kommission eine abschließende Entscheidung dieses Themenbereichs bislang noch nicht getroffen hat bzw. die Prüfung noch nicht abgeschlossen ist. Ob die Grundstücks- und Wohnungsvergaben über das Einheimischenmodell überhaupt eine Binnenmarktrelevanz aufweisen bleibt derzeit noch offen. Ferner weist der Bayerische Gemeindetag darauf hin, dass im Auswahlverfahren vorwiegend nach sozialen Gesichtspunkten entschieden werden sollte. Von einer Bepunktung für das Ehrenamt wird von Seiten des Bayerischen Gemeindetages abgeraten.

Generell wurde bei der Festlegung der neuen Vergabekriterien darauf geachtet, dass kein Kriterium überbewertet wird. Kein Kriterium darf so dominant sein, dass es nicht durch andere Kriterien wieder eingeholt werden kann. Dies führt ansonsten zu Ungleichgewichten in der Punkteverteilung.

Zudem muss die Auswertung der Vergabekriterien praktikabel bleiben. Die hohe Anzahl an Bewerbungen erfordert ein Auswertungsschema, das von der Verwaltung in relativ kurzer Zeit und

ohne Ermessensspielraum abgearbeitet werden kann.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen (Vergleich bisherige und neue Vergabekriterien):

Wegfall des Hinderungsgrundes „Bewerber außerhalb Friedrichshafen wohnhaft oder beschäftigt.“
Diese Fälle sollten nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Es gibt Fälle, in denen eine langjährige Einwohnerschaft vorliegt (Bsp.: eine Person wohnt z.Z. in Tett nang, lebte aber über 10 Jahre in Friedrichshafen und möchte wieder nach Friedrichshafen zurück). Der Arbeitsplatz der Person ist z.B. in Meckenbeuren. Dieser Personenkreis sollte ebenfalls die Chance erhalten, einen Bauplatz in Friedrichshafen zu bekommen.

Folgender Hinderungsgrund kommt bei den neuen Vergabekriterien hinzu: der Bewerber hat bereits einen städtischen Bauplatz erhalten. Diese Fälle erläutern sich anhand folgendem Beispiel: ein Bewerber hat vor vielen Jahren einen Bauplatz für ein Reihenhaus von der Stadt erworben und möchte nun ein Einfamilienhaus bauen. Grundsätzlich sollte diesen Bauwilligen nicht von vornherein die Möglichkeit genommen werden, sich zu vergrößern. Andererseits ist die Nachfrage nach Baugrundstücken sehr groß und für Bauinteressenten, die noch nie gebaut haben, ist es schwer verständlich, wenn ein Bewerber zum zweiten Mal einen Bauplatz von der Stadt erhält. Aus diesem Grund stellt dies in den neuen Vergabekriterien einen Hinderungsgrund dar. Eigentumswohnungen oder bebaute Grundstücke (vorausgesetzt es war kein städtischer Bauplatz) sind kein Hinderungsgrund.

Das bisherige Kriterium „der Bewerber hat ein Baugrundstück in Friedrichshafen und den angrenzenden Gemarkungen“ wird in den neuen Vergabekriterien nicht mehr als Hinderungsgrund aufgeführt. Das Kriterium wird geändert in: „Der Bewerber verfügt über ein unbebautes Wohnbaugrundstück in Friedrichshafen oder einer angrenzenden Gemarkung“. Liegt dies vor, erhält der Bewerber einen Punktabzug von 20 Punkten.

Arbeitsplatz: die Vergabe von 30 Punkten für den Arbeitsplatz Friedrichshafen wird beibehalten (siehe auch Vorlage DS-Nr. 2011/105). Es genügt, wenn der Arbeitsplatz eines Ehepartners in Friedrichshafen ist, um die Punkte für den Arbeitsplatz zu erhalten. Es zählen auch Teilzeitbeschäftigungen oder Arbeitsverhältnisse, bei denen sich der Arbeitnehmer in Mutterschutz oder Elternzeit befindet.

Bonus für Einwohnerschaft im Teilort (Ailingen, Ettenkirch, Kluffern, Raderach) des Baugebietes bzw. im restlichen Stadtgebiet (die Einwohnerschaft muss mindestens die letzten 5 Jahre vor Bewerbungsdatum bestehen):

Häufig wird von den Anwohnern der Ortschaften der Wunsch geäußert, innerhalb der jeweiligen Ortschaften bauen zu können. Mit dieser Punkteverteilung werden die Ortschaften gestärkt und die Bevölkerungsstruktur der Ortschaften berücksichtigt.

Im Zuge des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird der Wohnort im restlichen Stadtgebiet bei dortigen Baugebieten mit der gleichen Punktzahl berücksichtigt.

Der Bonus für eine allgemeine dreijährige Einwohnerschaft in Friedrichshafen wird dafür gestrichen.

Kinderzahl: die Höchstpunktzahl wird auf 60 beschränkt. Liegt eine Schwangerschaft vor, wird das Kind ab dem 4. Schwangerschaftsmonat mitgerechnet. Die Punktezahl 100 für mehr als drei Kinder wurde gestrichen, da diese hohe Punktzahl zu einem Ungleichgewicht in der Punkteverteilung führte und nicht durch andere Kriterien eingeholt werden konnte.

Der Familienbegriff ist im § 4 Abs. 16 Landeswohnraumförderungsgesetz sehr klar gefasst. Es werden nur Personen angerechnet, welche zum engeren Familienkreis gehören. Die Personen, die somit angerechnet werden, werden bei der Bepunktung des Familienstandes und der Berechnung der Einkommensgrenze berücksichtigt.

Das Kriterium „Wohnverhältnisse“ umfasst die aktuelle Wohnung. Bewerber erhalten dann Punkte, wenn die Wohnung für die Größe der Familie nicht mehr angemessen ist (z.B. weniger als 90 m² für einen Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern).

Personen mit Schwerbehinderung werden nur dann mit einem besonderen Punktezuschlag berücksichtigt, wenn sie aufgrund der Behinderung spezielle Wohnbedürfnisse hinsichtlich Grundriss und Ausstattung haben. Dies ist insbesondere bei Rollstuhlfahrern, Blinden und an Multiple Sklerose Erkrankten der Fall.

Um eine unsachgemäße Punktvergabe zu vermeiden, wird das Merkmal nur bei dem Antragsteller, dessen Partner sowie den Kindern angewandt.

Die Einkommensgrenzen, welche gleichzeitig die Grenzen der Wohnraumförderung darstellen, ergeben sich aus dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm. Diese Grenzen sind dynamisch angelegt und passen sich der allgemeinen Einkommensentwicklung an. Im Regelfall handelt es sich hierbei um das Bruttojahreseinkommen abzgl. der Werbungskosten.

Antragsteller, deren Einkommen unterhalb der Grenzen liegt, erhalten die hierfür vorgesehene Punktzahl. Bei Überschreitung der Grenzen werden keine Punkte vergeben. Die maximal mögliche Punktzahl wurde entsprechend geringer angesetzt.

Mit der Verknüpfung zum Familienbegriff, welcher bis dato bei kinderreichen Familien (mit mehr als 3 Kindern) sowohl bei Kriterium Familiengröße als auch bei der Einkommensgrenze punktete, führt die Neuausrichtung nicht mehr zu einem dominanten Kriterium.

Zuschlag für die Freimachung einer öffentlich geförderten Mietwohnung und Belegungsrecht für die Stadt: Beide Kriterien kamen in den letzten Jahren nicht zum Tragen, weshalb sie gestrichen werden.

Wie bereits erwähnt, soll von einer Bepunktung des Ehrenamtes abgesehen werden. Die Gründe hierfür wurden in den Sitzungsvorlage DS.-Nr. 2011/105 dargelegt und vom Gemeinderat zusammen mit der Vorlage 105/1 am 16.05.2011 einstimmig beschlossen.

Nachfolgend ein Auszug aus der damaligen Begründung, die sowohl auf das Ehrenamt als auch auf die Vereinstätigkeit zutrifft:

Die Vielfalt an Ehrenämtern und Vereinen ist immens. Nachfolgend sind nur einige aufgeführt: Sportvereine, Musikvereine, Tierzucht und -schutzvereinen, Naturschutzvereinigungen, Brauchtumsvereinen, ausländische Kulturvereinigungen, Kunst- und Kulturvereine, Ehrenämter in sozialen Einrichtungen und Vereinen für gemeinnützige Zwecke, in politischen Vereinigungen, in Selbsthilfeorganisationen usw.

Wie in der Vorlage DS.-Nr. 2011/105 dargelegt, müsste genau festgelegt werden, ob für alle oder für welche Ehrenämter/Vereine Punkte vergeben werden. Es müsste auch geregelt werden, ob nur der Vorstand, der Schriftführer, der Kassierer oder auch aktive und passive Mitglieder Punkte erhalten bzw. wie viele. Der Nachweis, ob jemand im Verein ist bzw. seit wann und welche Aufgaben er übernimmt ist zudem schwierig (schriftliche Bestätigung des Vorstandes? Großer Aufwand für die Vereine).

Zudem müssen nachvollziehbare Gründe dargelegt werden, warum das Ehrenamt, das dem Wortlaut nach der Ehre wegen ausgeübt wird, beim Auswahlverfahren für einen Bauplatz berücksichtigt wird.

Die Auswertung des Kriteriums Ehrenamt/Vereinstätigkeit führt in der Praxis zu vielen Problemen und schwammiger Auslegung und wird nicht befürwortet.

Statt dem Kriterium Ehrenamt/Vereinstätigkeit wird das Kriterium Einwohnerschaft in den Ortschaften bzw. in der Kernstadt eingeführt. Auf diese Weise werden die Ortschaften treffsicherer gestärkt als mit einer Bepunktung des Ehrenamtes / der Vereinstätigkeit.

Grundsätzliches:

- erreichen mehrere Bewerber die gleich hohe Punktzahl, so ergibt sich die Rangfolge innerhalb dieser Punktzahl nach dem Bewerbungsdatum auf der allgemeinen Interessentenliste, die bei der Stadt Friedrichshafen für städtische Bauplätze geführt wird. Bei gleichem Bewerbungsdatum auf der allgemeinen Interessentenliste der Stadt Friedrichshafen (und gleicher Punktzahl) entscheidet das Los.

- Im Bewerbungsverfahren muss eine Gesamtfinanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes beigelegt werden. Diese muss sowohl die ca.-Kosten des Grundstückskaufs als auch die ca.-Kosten des Hausbaus berücksichtigen. Vor der Beurkundung des Kaufvertrages beim Notar muss dann ein konkreter Finanzierungsnachweis vorliegen.
- falsche Angaben im Bewerbungsbogen führen zum Ausschluss im Vergabeverfahren (auch in zukünftigen).

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.