Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister			Vorlage Nr.: 25/2023 öffentlich		
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Frau Dr. Laengner					
AbtL: Herr Göbel Verfasser/in: Herr Göbel					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften	05.12.2023

TOP **Evaluation des Punktesystems für die Vergabe von einzelnen baureifen, unbebauten stadteigenen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäusern für das Stadtgebiet Bergheim**

Beschlussvorschlag

Die in dieser Vorlage dargelegten modifizierten Punktesysteme für die Vergabe von einzelnen baureifen, unbebauten stadteigenen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäusern für das Stadtgebiet Bergheim werden beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Zielsetzung ist die Evaluation der Lenkung und Steuerung der Vergabe von einzelnen baureifen, unbebauten stadteigenen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäusern für das Stadtgebiet Bergheim.

2. Sachverhalt

Mit Beschluss des Ausschusses für Soziales, Finanzen und Liegenschaften vom 09.12.2020 (Vorlage Nr. 138/2020) wurde das Punktevergabesystem für die Vergabe von einzelnen baureifen, unbebauten stadteigenen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhausgrundstücken für das Stadtgebiet Bergheim beschlossen. Nach Umsetzung des Baugebietes in Ahe 218.2/Ah An der Kapelle-2 ist eine Evaluation durchzuführen.

Das Punktevergabesystem wurde in dieser Weise zum ersten Mal angewendet. Aus den Erfahrungen, welche in der Praxis gemacht wurden, werden nun Änderungen vorgenommen. Die Änderungen sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die neu anzuwendenden Punktevergabesysteme sind in Anlage 2 hinterlegt.

Für die Punkte 1, 3 und 9 bei Grundstücken für Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie für den identischen Punkt 1 bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser wird eine Änderung vorgeschlagen. Darüber hinaus werden zumeist redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Grundsätzlich wird diese Vergabepraxis seitens der Verwaltung als zielführend bewertet. Die Punkte stellen klimarelevante und soziale Aspekte in den Fokus.

Bei der Vergabe der 47 Einfamilienhausgrundstücke bzw. der Doppelhaushälften ergab sich (Stand November 2023) folgende Verteilung. Bei Punktegleichstand wurde ausgelost.

Die verschiedenen Kriterien sind in der Punkteerzielung unterschiedlich stark ausgeprägt. Voraussichtlich alle Bewerber werden ein Effizienzhaus und eine Stromeigenerzeugung umsetzen.

Merkmal (max. 46)	
Punkt 1 (Effizienzhaus 55 oder 40):	46
Punkt 2 (Stromeigenerzeugung):	46
Punkt 3 („Reduzierung Pendlerstrecke“):	2
Punkt 4 (Ehrenamt):	12
Punkt 5 (Kinder im Haushalt):	35
Punkt 6 (Personen ab d. 55 Lebensjahr):	18
Punkt 7: (Schwerbehinderung):	7
Punkt 8 (Pflegebedürftigkeit):	3
Punkt 9 (Immobilienbesitz – max. eine)	45

Bei der Vergabe der zwei Mehrfamilienhausgrundstücke in Ahe mussten alle vier Punkte uneingeschränkt erfüllt werden, um die Chance der Zuweisung eines Grundstücks erhalten. Die Zuteilung erfolgte letztlich mittels Verlosung.

Somit wird die folgende Anpassung (siehe Anlage 1) für die Vergabe von Grundstücken zur Errichtung von **Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften** vorgeschlagen.

Punkt 1: Dieser Punkt wird entsprechend der geänderten Gesetzeslage angepasst. Gemäß aktueller Gesetzgebung darf 55 % des Primärenergiebedarfs des Referenzhauses nicht überschritten werden (Effizienzhaus 55). Somit wird die Erteilung von 5 Punkten für das Effizienzhaus 40 und die Erteilung von 10 Punkten für das Effizienzhaus 40 zzgl. Nachhaltigkeitszertifikat Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) erteilt.

Punkt 2: Das Kriterium der Stromeigenerzeugung und -eigenverbrauch wird beibehalten. Keine Punkte werden -nach wie vor - für fossile Träger erteilt. Es werden ebenfalls keine Punkte mehr für die Holzverbrennung vergeben.

Im Punkt 3 zur Reduktion des CO_2-Ausstoßes mittels Reduzierung der Pendlerstrecke mit Arbeitsstätte / Betriebssitz in Bergheim um mind. 20 km entfällt die Verortung des Betriebssitzes / Sitz der Arbeitsstätte in Bergheim. In lediglich zwei Fällen waren Punkte zur verteilen. Jedoch wurden mehrere Anträge zu diesem Punkt gestellt. Die Signifikanz zur Zielerreichung wird somit nicht der ursprünglichen Erwartung gerecht. Da der Klimawandel ein nicht lokal begrenztes Problem ist und um Arbeitnehmer in anderen Städten nicht zu benachteiligen, wird der ortgebundene Bezug in diesem Punkt entfernt, auch um die Signifikanz und Wirkmächtigkeit deutlich zu erhöhen.

Punkt 4: Es werden weiterhin 5 Punkte für jedes im Haushalt lebende Mitglied (insgesamt maximal 10 Punkte) vergeben, welches einer ehrenamtlichen Tätigkeit, die nachweislich dem Allgemeinwohl zu Gute kommt (z. B. Freiwillige Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, sozial-karitative Einrichtung), seit mehr als einem Jahr ausgeübt wird und mindestens 5 Arbeitsstunden pro Woche bzw. 250 Stunden pro Jahr beinhaltet. Eine Punktevergabe für eine ehrenamtliche Tätigkeit für Gewerbetreibende bzw. gewinnorientierte Unternehmen wird ausgeschlossen. Die Auszahlung einer reinen Aufwandsentschädigung, wie sie beispielsweise bei den Freiwilligen Feuerwehren eingeräumt wird (oder Übungsleiterpauschalen), ist dabei unschädlich. Eine reine Vereinsmitgliedschaft in einem Sport- oder Kulturverein reicht weiterhin hingegen nicht aus. Hierbei ist zur Vergabe von Punkten die Ausübung einer Sonderaufgabe (z. B. geschäftsführender Vorstand, Übungsleiter) erforderlich.

Die Punkte 5, 6 und 7 werden nicht verändert.

Punkt 8: Es werden weiterhin Punkte für im Haushalt lebende pflegebedürftige Personen bzw. Angehörige vergeben. Um allen Pflegebedürftigen, egal ob mit körperlichen, geistigen oder psy-

chischen Einschränkungen, gerecht zu werden, wurden mit der Einführung der Pflegegrade die ehemaligen Pflegestufen in Pflegegrade umgewandelt. Eine gleichzeitige Gewährung von Punkten für Schwerbehinderung (Nr. 7) ist nicht möglich, die höhere Punktzahl ist für die Bewertung dann maßgebend.

Punkt 9: Die Entfernung des Punktes „Kein Eigentum an baureifem, aber noch nicht bebauten Grundstück sowie kein Eigentum an bebautem Grundstück mit Ausnahme: max. eine zuvor eigengenutzte Eigentumsimmobilie in Bergheim verbleibt im Eigentum“, welcher mit 5 Punkten gewertet wurde, wird vorgeschlagen, da eine relevante Signifikanz nicht festgestellt werden konnte. In lediglich drei Fällen waren fünf Punkte zur verteilen. Zudem werden Besitzer einer Eigentumsimmobilie in anderen Städten benachteiligt.
Der Punkt „Kein Eigentum an baureifem, aber noch nicht bebauten Grundstück sowie kein Eigentum an bebautem Grundstück mit Ausnahme: Eigentum wird nachweislich zur Finanzierung des geplanten Bauvorhabens veräußert“, welcher mit 10 Punkten bewertet wird, wird unverändert beibehalten.

Es wird folgende (zumeist redaktionelle) Anpassung für die Vergabe von Grundstücken zur Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** vorgeschlagen.

Punkt 1: Dieser Punkt wird - analog zu den Einfamilienhausgrundstücken - entsprechend der geänderten Gesetzeslage angepasst. Gemäß aktueller Gesetzgebung darf 55 % des Primärenergiebedarfs des Referenzhauses nicht überschritten werden (Effizienzhaus 55). Somit wird die Erteilung von 5 Punkten für das Effizienzhaus 40 und die Erteilung von 10 Punkten für das Effizienzhaus 40 zzgl. Nachhaltigkeitszertifikat Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) erteilt.

Punkt 2: Das Kriterium der Stromeigenerzeugung und -eigenverbrauch wird beibehalten. Keine Punkte werden für fossile Träger erteilt. Es werden ebenfalls keine Punkte für die Holzverbrennung vergeben.

Die Punkte 3 und 4 werden unverändert beibehalten.

Bei zusätzlich hinzukommenden Punkten, ist individuell stets die Rechtssicherheit (insbesondere hinsichtlich Diskriminierungstatbeständen) und Zweckdienlichkeit bzw. tatsächliche Zielerreichung eingehend zu prüfen. Unter diesen Vorgaben konnten seitens der Verwaltung bisher keine weiteren rechtssicheren, sinnvollen Punkte identifiziert werden.

Die beiden Punktesysteme sind als Anlage 2 beigefügt.

Für beide Punktesysteme gilt weiterhin, dass eine Grundstücksvergabe aufgrund von falschen oder unvollständigen Angaben des Bewerbers, der Kreisstadt Bergheim ein Rückkaufsrecht bzw. Sanktionen einräumt. Zudem erfolgt die Bewerbung für Baugebiete zunächst nicht auf ein „bestimmtes“ konkretes Grundstück, sondern um die generelle Baumöglichkeit in einem Gebiet. Die Konkretisierung folgt erst in einem Vermarktungsgespräch nach erfolgter Punktevergabe. Die Grundstücke werden an die Bewerberinnen und Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktezahl zum Kauf angeboten. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los. Für die Bewerbung um Grundstücke zugelassen sind bei Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften nur natürliche Personen, die das entsprechende Grundstück selber nutzen wollen und auch Eigentümer des zu erwerbenden Grundstück werden müssen. Bei Mehrfamilienhäuser sind auch Gewerbetreibende als Bewerber zugelassen. Bei Abgabe der Bewerbung sind sämtliche Nachweise beizufügen. Werden zu einem nachweispflichtigen Vergabekriterium keine Nachweise erbracht, so erhält der Bewerber keine Punkte. Eine nachträgliche Ergänzung der Unterlagen ist nach Abgabe der Bewerbung nur bis zum Ende der Bewerbungsfrist möglich. Weiterhin kann sich jeder Grundstücksbewerber im jeweiligen Verkaufsverfahren nur um ein Grundstück bewer-

ben.

Sofern das zuständige politische Gremium keine anderweitigen, gesonderten Punktesysteme für die Vergabe von einzelnen baureifen, unbebauten stadteigenen Grundstücken für bestimmte Gebiete beschließt, gilt dieses Punktesystem für das gesamte Stadtgebiet der Kreisstadt Bergheim.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Die Anwendung eines Punktevergabesystems wurde im Rahmen des Bergheimer Baulandmanagements vom Rat am 16.12.2019 (Vorlage Nr. 408/2019) beschlossen. Grundsätzlich könnte alternativ eine Vergabe mittels Verlosung beschlossen werden. Hierbei besteht jedoch keine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Entfällt. Durch die Anwendung des Punktevergabesystems sind keine zusätzlichen Einnahmen oder Kosten zu erwarten.
Bei einer späteren Beschlussfassung und einem dadurch möglichen späteren Beginn des Vergabeverfahrens der Grundstücke im Baugebiet „Am Gilbach“ Nr. 270 in Hüchelhoven ist fraglich, ob die im Haushalt angemeldeten Einnahmen für 2024 noch realisiert werden können.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Durch die zahlreiche Umsetzung von Effizienzhäusern sowie Stromeigenerzeugung ist von einer erheblichen positiven Relevanz für den Klimaschutz auszugehen.

6. Bürgerbeteiligung

Entfällt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und -zeitpunkt)

Eine Zielerreichung wird kontinuierlich nach dem Bezug eines jeden Wohnbaugebietes überprüft. Sollte sich ein Handlungsbedarf ergeben, wird dieser dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorgeschlagen.