

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 138/2020 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Göbel Verfasser/in: Herr Göbel		Mitzeichnungen			
		II			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften				09.12.2020	

TOP	Punktesysteme für die Vergabe von einzelnen baureifen städtischen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhausgrundstücken für das Stadtgebiet Bergheim
------------	--

Beschlussvorschlag

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

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Zielsetzung ist die Lenkung und Steuerung der Vergabe von baureifen städtischen Einzelgrundstücken mittels differenzierten Punktevergabesystems.

2. Sachverhalt

Bisher erfolgte die Vergabe von städtischen Wohngrundstücken gemäß Beschluss des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen vom 10.04.2008 nach dem Eingang der schriftlichen Bewerbungen. Hierdurch war eine Steuerung und Lenkung der Vergabe dieser Grundstücke zur Erreichung struktur- und sozialpolitischer Ziele nicht möglich. Zudem gehen zurzeit aufgrund der hohen Nachfrage nach Grundstücken mehrere Anträge gleichzeitig ein. Eine Vergabe ausschließlich nach diesem Kriterium ist somit nicht mehr zeitgemäß, ermöglicht keine Steuerung und birgt Rechtsunsicherheiten.

Mit Beschluss des Baulandmanagements der Kreisstadt Bergheim durch den Rat am 16.12.2019 ist bei der Vergabe von städtischen Einzelgrundstücken zur Errichtung von Wohnraum ein Punktesystem anzuwenden.

Die Ziele der zwei entwickelten Punktevergabesysteme sind der Klimaschutz, die Förderung des Ehrenamtes, die Förderung von Familien, die Schaffung und Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Nachteilsausgleich beim Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle (Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit), die Wirtschaftsförderung sowie die Berücksichtigung von Eigentumsverhältnissen.

Es wurden zwei differenzierte Punktevergabesysteme für Grundstücke entwickelt, da bei Mehrfamilienhäusern nicht alle Bewerbungsmerkmale, die bei Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften zutreffen, anwendbar sind. Z. B. kann der Erwerber eines Grundstücks für Mehrfamilienhäuser nicht danach bewertet werden, wer dort zukünftig wohnen wird. Somit fallen personenbezogene Bewertungskriterien hier weg und machen somit ein gesondertes Punktevergabesystem erforderlich.

1. Fortsetzungsblatt zu TOP

Die zum Verkauf angebotenen Einzelgrundstücke werden grundsätzlich denjenigen Kaufinteressenten zugeteilt, die bis zu einer vorgegebenen Bewerbungsfrist einen konkreten Kaufantrag gestellt haben. Sofern sich mehrere Bewerber für ein bestimmtes Wohngrundstück interessieren (wovon bei der aktuellen Entwicklung stets auszugehen ist), sind sie bei der Vergabe im Punktesystem zu berücksichtigen. Der Zuschlag wird gemäß der Höchstpunktzahl erteilt. Im Zweifel oder in dem Fall, dass mehrere Bewerber die Höchstpunktzahl erreicht haben, wird per Losverfahren entschieden.

Vor Zuteilung des Grundstücks muss zudem die Sicherstellung der Finanzierung nachgewiesen werden.

Das nachfolgende, kumulative Punktevergabesystem ist für alle einzelnen stadteigenen baureifen Wohnbaugrundstücke (Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) in Stadtgebiet Bergheim anzuwenden.

Punktevergabesystem für Grundstücke (Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)				
Nr	Merkmal / Faktoren	Punktwert	Faktor	Summe
1.	Effizienzhaus: Heizwärmebedarf bzw. Energiebedarf des Hauses • ≤ 55 % Primärenergiebedarf, ≤ 70 % Transmissionswärmeverlust • ≤ 40 % Primärenergiebedarf, ≤ 55 % Transmissionswärmeverlust	P = 5 10	1	P
2.	Stromeigenerzeugung und -eigenverbrauch (Photovoltaikanlage, Solarthermie, Geothermie, Holz- oder Wärmepumpe)	10	1	10
3.	Reduktion CO ₂ -Ausstoß: Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätigkeit in Bergheim, bei signifikanter Reduzierung der Pendlerstrecke (Reduzierung um min. 20 km). Bei Selbstständigen: Einkommen mit sozialversicherungspflichtiger Tätigkeit vergleichbar, Sitz oder Betriebsstätte in Bergheim für jedes im Haushalt lebende Mitglied (X)	5	X	5*X (max.10)
4.	Ehrenamtliche Tätigkeit, welche nachweislich dem Allgemeinwohl zu Gute kommt (z.B. Freiwillige Feuerwehr, Technisches Hilfswerk), seit mehr als einem Jahr mit mind. fünf Arbeitsstunden pro Woche und ohne Aufwandsentschädigung für jedes im Haushalt lebende Mitglied (X)	5	X	5*X (max.10)
5.	Anzahl der im Haushalt lebenden, kindergeldberechtigten Kinder (X)	5	X	5*X (max.10)
6.	Anzahl (X) der Personen ab dem vollendeten 55. Lebensjahr (zum Zeitpunkt der Antragstellung)	5	X	5*X (max.10)

7.	Anzahl (X) der im Haushalt lebenden schwerbehinderten Personen (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des SGB IX)* ab GdB > oder = 50 % ab GdB > oder = 70 % ab GdB > oder = 80 % GdB = 100 %	P = 2 3 4 5	X	P*X (max.10)
8.	Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige (X)* ab Pflegegrad 3 ab Pflegegrad 4 ab Pflegegrad 5	P = 3 4 5	X	P*X (max.10)
9.	Kein Eigentum an bebautem oder bebaubarem Grundstück. Ausnahme: Eigentum wird nachweislich zur Finanzierung des geplanten Bauvorhabens veräußert.	10	1	10

**Eine gleichzeitige Gewährung für eine vorhandene Behinderung und Pflegebedürftigkeit ist nicht möglich. Die höhere Punktzahl wird für die Bewertung herangezogen.*

Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien:

1. Effizienzhaus: Heizwärmebedarf bzw. Energiebedarf des Hauses

Die Berücksichtigung von energetischen Gesichtspunkten dient dem Ziel einer Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden sowie der Minimierung des Transmissionswärmeverlustes. Als Nachweis ist ein entsprechendes Konzept vorzulegen. Als Referenz dient ein Effizienzhaus 100, das den Vorgaben der Energiesparverordnung Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Keine Punkte werden für fossile Träger erteilt.

2. Stromeigenerzeugung und -eigenverbrauch (Photovoltaikanlage, Solarthermie, Geothermie, Holz- oder Wärmepumpe)

Die Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien dient dem Ziel einer Minimierung des CO₂- Ausstoßes und des Klimaschutzes. Keine Punkte werden für fossile Träger erteilt. Die Errichtung ist im Bewerbungsbogen schriftlich zu bestätigen und wird im Nachhinein überprüft.

3. Reduktion des CO₂-Ausstoßes:

Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätigkeit in Bergheim, bei signifikanter Reduzierung der Pendlerstrecke (Reduzierung um min. 20 km). Bei Selbstständigen: Einkommen mit sozialversicherungspflichtiger Tätigkeit vergleichbar, Sitz oder Betriebsstätte in Bergheim
Dieses Bewertungsmerkmal honoriert, wenn sich durch Einzug in das neue Gebäude die Pendlerstrecke, also der Weg vom Wohnsitz bis zur Arbeitsstätte, um mind. 20 km im Vergleich zu bisher reduziert. Somit wird eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes (Klimaschutz) ermöglicht. Hierdurch wird zudem eine Annäherung des Erwerbstätigen zu seiner Arbeitsstätte gefördert (Wirtschaftsförderung). Mit dieser Wertung ist von einer positiven Einflussnahme auf den Berufsverkehr auszugehen. Bei einer Reduzierung der Autofahrer der Pendlerstrecke um min. 20 km und 440 Fahrten (bei durchschnittlichen 220 Arbeitstagen) folgt daraus, dass $8.800 \text{ km} \cdot 177 \text{ g} = 1.557.600 \text{ g}$ oder eine jährliche CO₂ Einsparung von mindestens 1.557,6 kg CO₂ resultiert. Derzeit pendeln in NRW in Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern 73,6 % aller Pendler mit dem PKW zur Arbeitsstätte.
Die Arbeitsstätte und der Wohnort sind der Verwaltung schriftlich nachzuweisen.

4. Ehrenamtliche Tätigkeit bzw. Tätigkeiten, welche dem Allgemeinwohl zu Gute kommen

Die Kreisstadt Bergheim ist auf das Engagement von Ehrenamtlichen angewiesen, sei es beim Dienst der Freiwilligen Feuerwehr, beim Technischen Hilfswerk, als Vorstandschaft, Übungsleiter oder in vergleichbarer Funktion in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen Organisation, Einrichtung oder Institution, o. ä.. Ohne den Dienst von ehrenamtlich tätigen Mitbürgern würde das soziale Miteinander in der Gesellschaft nicht funktionieren.

Eine ehrenamtliche Tätigkeit soll mit der Berücksichtigung im Punktevergabesystem wertgeschätzt werden. Zudem soll die Ausübung für das gesellschaftlich wichtige Ehrenamt in der Kreisstadt Bergheim mit der Ansiedlung von ehrenamtlich aktiven Bürgern gefördert werden. Weiter sollen Bürger zudem hierdurch motiviert werden, im Ehrenamt tätig zu werden. Maximal können Punkte für zwei ehrenamtlich tätige Haushaltsmitglieder erzielt werden. Der durchschnittlich mindestens fünfstündige zeitliche Aufwand pro Woche (250 Stunden/Jahr) kann auch bei mehr als einer Trägerorganisation geleistet werden. Eine reine Vereinsmitgliedschaft in einem Sport- oder Kulturverein reicht hingegen nicht aus.

Der Bewerber hat der Verwaltung hierzu als Nachweis eine schriftliche Bestätigung der Trägerorganisation oder eine Kopie der Ehrenamtskarte vorzulegen.

5. Anzahl der im Haushalt lebenden, kindergeldberechtigten Kinder (bis 18 Jahre)

Durch diese Wertung werden Familien mit Kindern bei der Errichtung eines Eigenheimes in Bergheim gefördert. Die Bewertung dieses sozialen Entscheidungskriteriums betont die Familienfreundlichkeit der Kreisstadt Bergheim. Maximal können Punkte für zwei Kinder erzielt werden. Als Nachweise sind die entsprechenden Bescheide der Kindergeldstelle in Kopie vorzulegen.

6. Anzahl der Personen ab dem vollendeten 55. Lebensjahr

Durch sowohl eine Wertung von Familien mit Kindern (s. Nr. 5) als auch eine Wertung von Bürgern ab dem vollendeten 55. Lebensjahr beim Erwerb von Wohnbaugrundstücken soll die Heterogenität der Wohngebiete in Bezug auf die Altersstruktur und somit im weiteren Sinne die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in neuen Wohngebieten gestärkt werden. Maximal können Punkte für zwei Personen erzielt werden. Hierzu ist das entsprechende Geburtsjahr schriftlich nachzuweisen.

7. Anzahl der im Haushalt lebenden schwerbehinderten Personen

Hierdurch sollen stabile Bevölkerungsstrukturen geschaffen und erhalten werden. Eine gleichzeitige Gewährung für eine vorhandene Behinderung und Pflegebedürftigkeit ist nicht möglich. Die höhere Punktzahl wird für die Bewertung herangezogen. Punkte werden je nach Grad der Schwere der Behinderung vergeben. Maximal können Punkte für zwei Personen erzielt werden. Als Nachweis ist eine Kopie des Schwerbehindertenausweises vorzulegen.

8. Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige

Hierdurch sollen stabile Bevölkerungsstrukturen geschaffen und erhalten werden. Eine gleichzeitige Gewährung für eine vorhandene Behinderung und Pflegebedürftigkeit ist nicht möglich. Die höhere Punktzahl wird für die Bewertung herangezogen. Punkte werden je nach Höhe der Pflegebedürftigkeit vergeben. Maximal können Punkte für zwei Personen erzielt werden. Als Nachweis ist der Bescheid über die Pflegegrad in Kopie vorzulegen.

9. Kein Eigentum an bebautem oder bebaubarem Grundstück

Ausnahme: Eigentum wird nachweislich zur Finanzierung des geplanten Bauvorhabens veräußert.

Das vorliegende Modell möchte dazu beitragen, insbesondere denjenigen Interessenten Grundeigentum zu ermöglichen, die bislang kein Grundeigentum besitzen und die das zu er-

bauende Wohngrundstück selbst bewohnen möchten. Hierdurch kann eine nachhaltige Standortbindung der Bevölkerung erreicht werden. Bewerber, die noch kein Grundeigentum besitzen, sollten daher höher bewertet werden. Die Verwaltung verlässt sich insoweit auf die vom Bewerber gemachten Angaben, als sie sich deren Wahrheitsgehalt und Richtigkeit in der Bewerbung von dem Bewerber versichern lässt und die Angaben nicht offenkundig unwahr sind.

Es gelten folgende Vergabegrundsätze (Grundstücke für Einfamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften):

1. Für die Bewerbung um Grundstücke zugelassen sind nur natürliche Personen, die das entsprechende Grundstück selber nutzen wollen (Vermeidung von Spekulationen). Bei mehreren Bewerbungen von Mitgliedern eines gemeinsamen (zukünftigen) Haushaltes wird lediglich die mit der höchsten Punktzahl gewertet. Gewerblicher Immobilienhandel ist ausgeschlossen.
2. Ein Bewerber, ob alleine oder als Teil einer Bewerbergemeinschaft, muss immer Eigentümer des zu erwerbenden Grundstücks werden.
3. 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.
4. Jeder Grundstücksbewerber kann sich im jeweiligen Verkaufsverfahren nur um ein Grundstück bewerben.

Das nachfolgende, kumulative Punktevergabesystem ist für alle einzelnen stadteigenen Mehrfamilienhausgrundstücke in Stadtgebiet Bergheim anzuwenden.

Punktevergabesystem für Mehrfamilienhausgrundstücke				
Nr	Merkmal / Faktoren	Punktwert	Faktor	Summe
1.	Effizienzhaus: Heizwärmebedarf bzw. Energiebedarf des Hauses (Vorlage Konzept) • ≤ 55 % Primärenergiebedarf, • ≤ 70 % Transmissionswärmeverlust • ≤ 40 % Primärenergiebedarf, • ≤ 55 % Transmissionswärmeverlust	P = 5 10	1	P
2.	Stromeigenerzeugung und -Eigenverbrauch (Photovoltaikanlage, Solarthermie, Geothermie, Holz- oder Wärmepumpe)	10	1	10
3.	Seniorenrechtliches Wohnen • Konzept für betreutes Wohnen • Integratives Wohnkonzept	P = 5 5	X	5*X (max.10)
4.	Behindertengerechtes Wohnen (z. B. für Taubblinde)	10	1	10

Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien:

1. Effizienzhaus: Heizwärmebedarf bzw. Energiebedarf des Hauses

Die Berücksichtigung von energetischen Gesichtspunkten dient dem Ziel einer Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden sowie der Minimierung des Transmissionswärmeverlustes. Als Nachweis ist ein entsprechendes Konzept vorzulegen. Als Referenz dient ein Effizienzhaus 100, das den Vorgaben der Energiesparverordnung Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Für fossile Träger werden keine Punkte erteilt.

2. Stromeigenerzeugung und -eigenverbrauch (Photovoltaikanlage, Solarthermie, Geothermie, Holz- oder Wärmepumpe)

Die Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien dient dem Ziel einer Minimierung des CO₂- Ausstoßes und des Klimaschutzes. Keine Punkte werden für fossile Träger erteilt. Die Errichtung ist im Bewerbungsbogen schriftlich zu bestätigen und wird im Nachhinein überprüft.

3. Seniorengerechtes Wohnen

Die Berücksichtigung der Umsetzung von seniorengerechtem Wohnen soll die Bedürfnisse der Bevölkerung im gehobenen Alter, insbesondere die Möglichkeiten für betreutes Wohnen (Einplanung eines zusätzlichen Raumes für die Betreuungskraft sowie einer separaten Toilette) sowie integrative Wohnkonzepte, damit ist die Bildung nachbarschaftlich-sozialer Netzwerke gemeint, (z. B. u. a. bauliche Voraussetzungen für eine (Senioren-) Wohngemeinschaft wie z. B. ein Gemeinschaftsraum), aber auch separater Raum für externe mobile Dienstleistungen (wie z. B. Friseur, Fußpflege) fördern. Als Nachweis ist ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

4. Behindertengerechtes Wohnen

Die Berücksichtigung der Umsetzung von behindertengerechtem Wohnen (z. B. für Taubblinde oder Rollstuhlfahrer) soll den Bedürfnissen eingeschränkten Personen Rechnung und Wohnraum für diese Personen fördern. Als Nachweis ist ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

Es gelten folgende Vergabegrundsätze (Mehrfamilienhausgrundstücke):

1. 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.
2. Jeder Grundstücksbewerber kann sich im jeweiligen Verkaufsverfahren nur um ein Grundstück bewerben.

Für beide Punktevergabesysteme gilt, dass sofern die Grundstücksvergabe aufgrund von falschen oder unvollständigen Angaben des Bewerbers erfolgte, ein Rückkauf des Grundstücks durch die Kreisstadt Bergheim unter Einbehalt von 5% des Kaufpreises auszuüben ist.

Die Bewerbung für Baugebiete erfolgt 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.

Die Evaluation der Punktevergabe erfolgt wirkungsbezogen bei Bedarf. Ausgehend von den Evaluationsresultaten werden allenfalls bestehende Anpassungs- und Fortschreibungserfordernisse benannt und aufgearbeitet. Eine Fortschreibung dieser Punktevergabesysteme im Zeitverlauf ist grundsätzlich beabsichtigt und vorgesehen, um auf zukünftige Entwicklungen zügig und bedarfsgerecht reagieren zu können. Sinnvolle und notwendige Modifikationen werden dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Anm. Im Vorfeld der Beratungen hat die Verwaltung am 18.11.2020 Vertreter der Fraktionen eingeladen, um die einzelnen Inhalte des vorliegenden Modells und möglichen Fragen dazu besprechen zu können.

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

Entfällt.

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.

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

Entfällt.

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 vorgelegt.