

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2905/2019

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

Haushaltswirksamkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	10.04.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	16.04.2019	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Auftrag zur Erarbeitung und Anwendung von Vergaberichtlinien bei der Vergabe von kommunalen Baugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodelles „Wohnen für Speyer“

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt bei der zukünftigen Vergabe von kommunalen Baugrundstücken Vergaberichtlinien im Rahmen des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ zu erarbeiten und anzuwenden.

Begründung und Ziel:

Die Wohnungsnachfrage und das derzeitige Wohnungsangebot in Speyer erzeugen einen großen Druck auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der hohen Attraktivität und der guten Lage in der Metropolregion gehört Speyer zu den Schwarmstädten. Mit dem Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ soll es der mit Speyer verwurzelten Bevölkerung ermöglicht werden Grundstücke zu Wohnzwecken zu erwerben. So sind vor allem junge Familien mit mehrjähriger Bindung zu Speyer, die auch in Zukunft in Speyer wohnen und leben möchten, auf das Einheimischenmodell angewiesen. Mit dem Modell wird eine Abwanderung in die Umlandgemeinden entgegen gewirkt.

Im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer ist das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ eine Schlüsselmaßnahme zum Erreichen des Leitziels 3 – Zielgruppenspezifische Angebotssicherung- und Verbesserung. Des Weiteren ist das Einheimischenmodell ein Baustein der Baulandstrategie die im Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen bearbeitet wurde.

Eckpunkte und des Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen

Die Vergabe von kommunalen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilien-, Punkt- und Reihenhäuser, soll zukünftig nach dem Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ erfolgen. Folgende Punkte sind bei der Anwendung von „Wohnen für Speyerer“ grundsätzlich zu berücksichtigen.

1) Festlegung einer Baugebietsbezogenen Vergaberichtlinie

- Der Stadtrat entscheidet über die Vergaberichtlinie
- Je nach Baugebiet und entsprechend zu erreichender Zielgruppe wird die Stadtverwaltung individuelle Kriterien zusammenstellen
- Die Kriterien und das Verfahren werden vorab offen und transparent der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Vergaberichtlinien)
- Die Bewertung der einzelnen Bewerber erfolgt punktebasiert
- Im Falle eines Punkt Gleichstandes entscheidet das Losverfahren
- Letztentscheidung beim Vergabeverfahren hat der Stadtrat
- Regelung zu Sicherungen des Förderzwecks, Rücktrittsrechten, zu Eigennutzung und Weiterverkauf bzw. anderweitiger Überlassung werden vertraglich festgeschrieben

2) Kriterien für die Vergabe nach Bodenrichtwert oder bei der vergünstigten Abgabe von Grundstücken

Bei der Anwendung des Einheimischenmodells kann in zwei Varianten unterschieden werden. Im Standardfall vergibt die Kommune das Baugrundstück nach Bodenrichtwert. Die Kommune hat bei der Konzeptionierung der Vergaberichtlinie einen freien und individuellen Gestaltungsraum **(A)**. Sollen Grundstücke vergünstigt abgegeben werden, so müssen dabei die Leitlinien der Europäischen Kommission berücksichtigt werden **(B)**.

Über Grundstückspreis, -vergabe und Konditionen entscheidet grundsätzlich der Stadtrat. Mögliche Baugebiete bei denen das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ angewendet werden sollen, sind der Russenweiher, Mausbergweg, Pannonia und das Gebiet im Bereich des Sportplatzes/ Versickerungsbecken Normand (bei Einfamilienhäusern).

A) Kriterienbaukasten des Einheimischenmodelles bei der Vergabe von städtischen Grundstücken mindestens nach dem Bodenrichtwert

Verzichtet die Stadt Speyer auf eine vergünstigte Abgabe von Grundstücken im Zusammenhang mit dem Einheimischenmodell, kann von Vermögens- und Einkommensgrenzen abgesehen werden. Jedoch könnte je nach zu erreichender Zielgruppe das Einkommen ein Kriterium sein. Eine Gewichtung der Kriterien entsprechend der zu erreichenden Zielgruppen im Baugebiet muss erfolgen. Folgend mögliche Kriterien, die in einer Vergaberichtlinie mitaufgenommen werden könnten:

1. Kriterien mit Ortsbezug

- Hauptwohnsitz in Speyer (gestaffelt nach Jahren)
- Arbeitnehmer/ Selbstständiger in Speyer (gestaffelt nach Jahren)
- Angehörige im Quartier (Seniorenwohnheime, Betreutes Wohnen)
- Ehrenamt in Speyer

2. Soziale Kriterien

- Einkommen (zu versteuerndes Jahreseinkommen)
- Anzahl der Kinder
- Alleinerziehende
- Schwangerschaften
- Menschen mit Behinderung
- Pflegebedürftige Menschen im Haushalt

Dieses Modell kann auch angewendet werden, wenn die Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden.

B) Leitlinien des Einheimischenmodells bei der vergünstigten Abgabe von städtischen Baugrundstücken

Bei der vergünstigten Abgabe von kommunalen Baugrundstücken müssen die Vorgaben der Europäischen Kommission beachtet werden.

1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hier gelten folgende Maßgaben:

1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein

1.2 Einkommensgrenze

- Eine Obergrenze des durchschnittlichen Jahreseinkommen darf von den Bewerbern nicht überschritten werden
- Unterhaltspflichtige Kinder werden mit einem Freibetrag berücksichtigt

2. Auswahlkriterien und ihre punktbasierte Gewichtung

Die folgenden Kriterien sind anzuwenden und zu gewichten.

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen

- Je mehr die Vermögens- und Einkommensgrenze nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

- Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z.B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige und Behinderungen

2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

- Erstwohnsitz in Speyer
- Erwerbstätigkeit in Speyer
- Ehrenamt Speyer
- es kann maximal eine Zeitdauer von 5 Jahren berücksichtigt werden
- die Kriterien mit Ortsbezug (2.3) dürfen zu maximal 50% in die Gesamtbewertung miteinfließen

3. Sicherung des Förderzwecks

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigungen zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20%).

Praxisbeispiel:

Um zu veranschaulichen wie das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ angewendet werden könnte, folgend ein Praxisbeispiel:

Im gezeigten Praxisbeispiel wird die Variante **A** des Einheimischenmodells verwendet. Auf eine vergünstigte Abgabe des kommunalen Grundstückes wird verzichtet. Die Einkommenshöhe wird mit einer geringen Gewichtung berücksichtigt. In diesem Fall sollen Familien (Kinder) mit Ortsbezug (Hauptwohnsitz und Arbeitsplatz) angesprochen werden (Gewichtung der Punkte). Es können maximal 100 Punkte erreicht werden.

Grundstück in Speyer Süd - Nähe Russenweiher
Größe ca. 200qm

1. Kriterien mit Ortsbezug:

1.1 Hauptwohnsitz in Speyer

- bis 2 Jahre 8 Punkte
- 3 – 5 Jahre 14 Punkte
- 6 – 9 Jahre 20 Punkte
- mehr als 10 Jahre 26 Punkte

1.2 Arbeitnehmer/ Selbstständiger in Speyer

- bis 2 Jahre 2 Punkte
- 3 – 5 Jahre 6 Punkte
- 6 – 9 Jahre 10 Punkte
- mehr als 10 Jahre 14 Punkte

1.3 Angehörige im Quartier

- Angehörige im Betreuten Wohnen, Seniorenwohnheim oder Lebenshilfe 5 Punkte

1.4 Ehrenamt in Speyer

- 5 Punkte

2. Soziale Kriterien

2.1 Einkommen im Haushalt (Brutto)

- mehr als 50.000 Euro 2 Punkte
- 50.000 – 40.000 Euro 4 Punkte
- 40.000 – 35.000 Euro 6 Punkte
- unter 35.000 Euro 8 Punkte

2.2 Anzahl der Kinder (Schwangerschaften werden berücksichtigt)

- 1 Kind 12 Punkte
- 2 Kinder 24 Punkte
- ab 3 Kindern 36 Punkte

2.3 Menschen mit Behinderung/ Pflegebedürftige Menschen im Haushalt

- 6 Punkte

Die dazugehörigen Bestätigungen/ Nachweise sind vorzulegen.

Auswertung Bewerbungsbogen:

Bewerber X1

Ehepaar, leben seit 7 Jahre, Mann arbeitet seit 11 Jahren in einem Unternehmen in Speyer, Einkommen von 43.000 Euro, zwei Kinder, Ehrenamt

Bewerber	X1		
1.Kriterien mit Ortsbezug			
1.1 Hauptwohnsitz in Speyer			
Anzahl der Jahre	7	Punkte:	20
1.2 Arbeitnehmer/ Selbstständiger in Speyer			
Anzahl der Jahre	11	Punkte:	14
1.3 Angehörige im Quartier			
ja	nein	Punkte:	-
1.4 Ehrenamt in Speyer			
ja	nein	Punkte:	5

2.Soziale Kriterien			
2.1 Einkommen im Haushalt (Brutto)			
Einkommen	43.000	Punkte:	4
2.2 Anzahl der Kinder (Schwangerschaften werden berücksichtigt)			
Anzahl der Kinder	2	Punkte:	24
2.3 Menschen mit Behinderung/ Pflegebedürftige Menschen im Haushalt			
ja	nein	Punkte:	-
Summe:			67

Bewerber X23

Paar, Frau arbeitet seit mehr als 10 Jahren in Speyer, Einkommen 60.000 Euro, zwei Kinder, wohnen in Altlußheim

Bewerber	X23		
1.Kriterien mit Ortsbezug			
1.1 Hauptwohnsitz in Speyer			
Anzahl der Jahre	-	Punkte:	-
1.2 Arbeitnehmer/ Selbstständiger in Speyer			
Anzahl der Jahre	10	Punkte:	14
1.3 Angehörige im Quartier			
ja	nein	Punkte:	-
1.4 Ehrenamt in Speyer			
ja	nein	Punkte:	-

2.Soziale Kriterien			
2.1 Einkommen im Haushalt (Brutto)			
Einkommen	60.000	Punkte:	2
2.2 Anzahl der Kinder (Schwangerschaften werden berücksichtigt)			
Anzahl der Kinder	2	Punkte:	24
2.3 Menschen mit Behinderung/ Pflegebedürftige Menschen im Haushalt			
ja	nein	Punkte:	-
Summe:			40

Bewerber X 61

Paar, lebt seit 5 Jahren in Speyer, arbeiten in Mannheim, kinderlos, Einkommen 150.000 Euro

Bewerber	X61		
1.Kriterien mit Ortsbezug			
1.1 Hauptwohnsitz in Speyer			
Anzahl der Jahre	5	Punkte:	14
1.2 Arbeitnehmer/ Selbstständiger in Speyer			
Anzahl der Jahre	-	Punkte:	-
1.3 Angehörige im Quartier			
ja	nein	Punkte:	-
1.4 Ehrenamt in Speyer			
ja	nein	Punkte:	-
2. Soziale Kriterien			
2.1 Einkommen im Haushalt (Brutto)			
Einkommen	150.000	Punkte:	2
2.2 Anzahl der Kinder (Schwangerschaften werden berücksichtigt)			
Anzahl der Kinder	-	Punkte:	-
2.3 Menschen mit Behinderung/ Pflegebedürftige Menschen im Haushalt			
ja	nein	Punkte:	-
Summe:			16

- ⇒ Listenplatz Grundstück Nähe Russenweiher
Nr.1: X1
Nr. 2: X23
Nr. 3: X61