

Abteilung 4.2 - Liegenschaften  
Sachbearbeiter(in): Boxler, Heike  
24.09.2021

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ortschaftsrat Feckenhausen (öffentlich)	11.10.2021
Ortschaftsrat Gölldorf (öffentlich)	11.10.2021
Ortschaftsrat Hausen (öffentlich)	11.10.2021
Ortschaftsrat Neufra (öffentlich)	11.10.2021
Ortschaftsrat Neukirch (öffentlich)	11.10.2021
Ortschaftsrat Zepfenhan (öffentlich)	11.10.2021
Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (öffentlich)	13.10.2021
Gemeinderat (öffentlich)	27.10.2021

### **Änderung der Allgemeinen Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt den Allgemeinen Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil, gemäß Anlagen 1-3, zu.

#### **Vorgang:**

- 22.07.2020 Vorlage Nr. 120/2020 Festlegung von Allgemeinen Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil
- 19.05.2021 Vorlage Nr. 076/2021 Änderung der Allgemeinen Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil.

#### **Begründung:**

##### **a) Allgemeines:**

In der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 wurde über die Änderungen der Vergaberichtlinie sowie den Vergabekriterien (Vorlage 076/2021) beraten und nachfolgende Beschlüsse gefasst:

- Die Vorlage der Finanzierungsbestätigung als Teilnahmebedingung für das Bewerbungsverfahren soll gestrichen werden
- Der Arbeitsplatzbonus soll gestrichen werden

- Studierende oder sich in Ausbildung befindliche volljährige Kinder (kindergeldberechtigt) sollen grundsätzlich unabhängig von ihrem Wohnsitz berücksichtigt werden

#### **b) Hinweis zu den Änderungen in Anlage 1, Vergaberichtlinie:**

Vom Gemeinderat wurde beschlossen, die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung als Teilnahmebedingung für das Bewerbungsverfahren zu streichen, weil eine solche ohne Kenntnis des konkreten Baugrundstücks nicht möglich sei. Gleichzeitig hat sich in der Praxis gezeigt, dass es für das weitere Vergabeverfahren elementar ist, dass sich die Bewerber möglichst frühzeitig mit der Finanzierbarkeit eines Baugrundstücks im Allgemeinen auseinandersetzen.

Dies dient auch und gerade der Gerechtigkeit bei der Grundstücksvergabe insgesamt. Muss ein Bewerber beispielsweise mit einer hohen Punktzahl – mit einem vergleichsweise schönen Grundstück – später auf Grund mangelnder Finanzierbarkeit (was ggf. bei genauer Betrachtung leicht zu erkennen gewesen wäre) ausscheiden, geht das Grundstück im Nachrückverfahren an einen Bewerber mit vergleichsweise niedriger Punktzahl.

Wir schlagen deshalb vor, auch weiterhin eine Finanzierungsauskunft einer beliebigen Bank einzufordern. Allerdings nicht als Teilnahmebedingung für das Vergabeverfahren, sondern zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahrensablauf. Die konkrete Finanzierung des Baugrundstücks/ Neubaus kann beim späteren Grundstückserwerb und Umsetzung des Bauvorhabens dann auch mit einem anderen Kreditinstitut vereinbart werden. Diese muss nicht zwingend mit derselben Bank abgeschlossen werden, welche die Finanzierungsauskunft erteilt hat.

Der Hinweis zur Finanzierungsauskunft ist in § 2 Nr. 5 der Vergaberichtlinie geregelt und wurde entsprechend geändert. Es wird vorgeschlagen, dass die Finanzierungsauskunft künftig vorgelegt werden muss, sobald der Bewerber die Info erhalten hat, dass er auf Grund des Punkterankings berechtigt ist, seine favorisierten Baugrundstücke zu benennen. Zu diesem Zeitpunkt ist den Kreditinstituten bekannt, welche Grundstücke für den Erwerb in Frage kommen. Auch die Bewerber sollten sich zu diesem Zeitpunkt darüber informiert haben, ob die Grundvoraussetzungen für eine Finanzierung des vorgesehenen Bauvorhabens bestehen. Liegt bis zum Ende der Frist für die Nennung der favorisierten Baugrundstücke keine ausreichend hohe Finanzierungsauskunft vor, erfolgt der Ausschluss des Bewerbers vom weiteren Verfahren.

#### **c) Hinweis zu den Änderungen in Anlage 2 und 3, Vergabekriterien:**

Bei den Vergabekriterien wurde beschlossen, den Arbeitsplatzbonus ersatzlos zu streichen und dass beim Kriterium „Studierende oder sich in Ausbildung befindliche volljährige kindergeldberechtigte Kinder“ eine Berücksichtigung der Kinder unabhängig von ihrem Wohnsitz erfolgen soll.

Durch den Wegfall des Kriteriums „Arbeitsplatz/Selbständigkeit in Rottweil“ reduziert sich die bei den ortsbezogenen Kriterien erreichbare Gesamtpunktzahl von bisher insgesamt 900 Punkten auf insgesamt 600 Punkte.

##### Bisherige Punkteverteilung:

Wohnsitz 300 Punkte, Arbeitsplatz 300 Punkte und Ehrenamt 300 Punkte = 900 Punkte.

##### Neue Punkteverteilung:

Wohnsitz 300 Punkte und Ehrenamt 300 Punkte = **600 Punkte**

Bei der Erstellung von Vergabekriterien wird darauf geachtet, ein ausgewogenes Punkteverhältnis zwischen ortsbezogenen und sozialbezogenen Kriterien herzustellen, wobei die Gesamtpunktzahl der sozialbezogenen Kriterien höher sein muss, damit die Bewerber ohne Ortsbezug ebenfalls eine Chance auf Zuteilung eines Baugrundstücks haben.

##### Bisherige Punkteverteilung bei den sozialbezogenen Kriterien:

Familienstand 200 Punkte, Kinder 300 Punkte, Pflege- und Behinderungsgrade 300 Punkte und Ehrenamt im Blaulichtbereich für Bewerber mit Wohnsitz und Ehrenamt außerhalb von Rottweil 150 Punkte = 950 Punkte

Um nach dem Wegfall des Kriteriums „Arbeitsplatz/Selbständigkeit“ wieder ein ausgewogenes Punkteverhältnis bei den ortsbezogenen Kriterien mit insgesamt 600 Punkten und den sozialbezogenen Kriterien herzustellen, wird die Streichung bzw. Punktereduzierung bei den nachfolgend genannten, sozialbezogenen Kriterien, vorgeschlagen:

1. Beim Kriterium Familienstand wird die Bepunktung zur Frage „Werden Eltern und/oder sonstige Angehörige der Bewerber dauerhaft im Haushalt leben und den Neubau mit Erstbezug dauerhaft mitbewohnen“ mit 100 Punkten“ gestrichen.
2. Beim Kriterium Pflege und Behinderungsgrad können künftig 250 statt insgesamt 300 Punkte generiert werden.
3. Das Kriterium „Ehrenamt im Blaulichtbereich für Bewerber mit Wohnsitz und Ehrenamt außerhalb von Rottweil“ mit 150 Punkten wird ebenfalls gestrichen.

Außerdem wird vorgeschlagen, auch die Bewertung mit 150 Punkten für die externen Bewerber, die bereits als praktizierender Arzt/Ärztin arbeiten und beabsichtigen, diese Tätigkeit in Rottweil auszuüben, zu streichen. In der Praxis hatte dieser Punkt nahezu keine Relevanz.

Nach Streichung der vorgenannten Kriterien ergibt sich für die sozialbezogenen Kriterien nachfolgende Punkteverteilung:

Familienstand 100 Punkte, Kinder 300 Punkte, Pflegebereich 250 Punkte = **650 Punkte**

Somit wäre wieder eine punktemäßige Ausgewogenheit zu den ortsbezogenen Kriterien mit insgesamt 600 Punkten hergestellt.

**Zuständigkeit:**

Die Angelegenheit ist von grundsätzlicher Bedeutung, so dass nach § 2 Nr. 3.1 der Hauptsatzung, der Gemeinderat zuständig ist. Die Ortschaftsräte sind nach § 15 Nr. 1 der Hauptsatzung zu hören.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Allgemeine Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städt. Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil

Anlage 2 – Vergabekriterien KERNSTADT

Anlage 3 – Vergabekriterien ORTSTEILE