



Kriterien zur Vergabe von städtischen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen:

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-170 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss

13.12.2022 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Kriterien zur Vergabe von städtischen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern gemäß des Verwaltungsvorschlages (Variante 1) der Anlage zur Vorlage werden beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Durch die Vorbereitung und Abwicklung des Grundstücksgeschäftes entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

In der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalausschusses am 25.08.2022 wurde die Entscheidung bezüglich der Kriterien zur Vergabe von städtischen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zurückgestellt (siehe Vorlage 2022/0250 und Niederschrift zur Sitzung).

Die Fraktionen wurden durch das Büro des Bürgermeisters mittels E-Mail vom 08.09.2022 gebeten, ihre Ideen für eine faire Punktevergabe der Verwaltung mitzuteilen. Eine Eingabe der CDU-Fraktion erfolgte am 20.09.2022. Weitere Eingaben sind nicht eingegangen.

Die CDU-Fraktion schlägt vor, die Punktevergabe in 3 Kategorien zu verändern. Kinder über 12 Jahre soll mit 3 Punkten bepunktet werden. Die Kategorien „Grad der Behinderung mindestens 80 Prozent oder Pflegegrad 4 oder 5“ soll mit 6 Punkten bepunktet werden. Die Kategorie „Grad der Behinderung mindestens 50 Prozent oder Pflegegrad 1, 2 oder 3“ soll mit 3 Punkten bepunktet werden. Eine Gegenüberstellung der Punktezahlen kann der Anlage zur Vorlage entnommen werden.

Nach Prüfung und Bewertung des Vorschlages kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass dieser teilweise zu Benachteiligungen einzelner Zielgruppen führt und die Zielerreichung abschwächt. Es wird daher an der Vergabematrix aus der Vorlage 2022/0250 festgehalten (Variante 1).

Begründung

Die Zielsetzungen (siehe Vorlage 2022/0250) der Stadt Beckum werden bei der von der Verwaltung vorgeschlagenen Punktevergabe besser erreicht. Die Bepunktung berücksichtigt die Dauer der bestehenden Bedarfe in einem ausgewogeneren Verhältnis.

1. Mehrfachbelegung der Punktzahlen:

Wird das von der CDU-Fraktion vorgeschlagene Punktesystem (Variante 2) angewandt, kommt es häufiger zu einer Mehrfachbelegung von Rängen (Punktgleichstand) und somit zum Losentscheid. Eine Häufung von Losentscheiden führt zu einer Abschwächung der Zielerreichung. Mehrere Fallgruppen erreichen eine gleiche Punktzahl, tragen aber nicht im gleichen Maße zur Erreichung der Ziele bei.

2. Kinder über 12 Jahre:

Bei Variante 2 erhalten Bewerbungen von Familien mit Kindern über 12 Jahren eine höhere Punktzahl. Dies führt dazu, dass diese Bewerbungen häufiger einen Zuschlag erhalten werden, als bei Variante 1. Entsprechend weniger häufig werden Bewerbungen ohne Kinder und teilweise auch die Bewerbungen mit nur einem Kind unter 12 Jahren berücksichtigt. Ziel ist es jedoch, möglichst junge Menschen und auch junge Familien mit Kinderwunsch an den Standort Beckum zu binden.

Es gilt einen zeitlichen Aspekt bei der Festlegung der Punktzahl für Kinder zu berücksichtigen. Die Kinder der Bewerbenden sind unter Umständen zum Zeitpunkt des Einzuges deutlich älter als zum Bewerbungszeitpunkt. Von der Bewerbung bis zum Abschluss des Kaufvertrages verstreichen voraussichtlich rund 6 Monate. Ab hier gibt es eine Bauverpflichtung, welche 3 Jahre umfasst. Mit Verzögerungen vergehen bis zu einem endgültigen Einzug somit gegebenenfalls 4 Jahre. War das Kind zum Zeitpunkt der Bewerbung 13 Jahre, ist es am Einzugsdatum 17 Jahre alt und nur noch 1 Jahr an den Wohnort der Erziehungsberechtigten gebunden. Der Bedarf für diese Kinder besteht daher nur kurz- bis mittelfristig. Es wird auch für andere Kriterien unterstellt, dass eine Standortverbundenheit nach mindestens 2 Jahren gefestigt ist.

Je jünger das Kind ist, umso länger ist es an den Standort der Erziehungsberechtigten gebunden und umso stärker wird die dauerhafte Standortverbundenheit. Dementsprechend sollte das Alter deutlich in der Punktevergabe Berücksichtigung finden.

Die Punktzahl ist so zu wählen, dass auch Familien mit Kinderwunsch zum Beispiel durch Punkte für Ehrenamt oder Ortsbezug die Chance haben, ein Baugrundstück zu erwerben (diskriminierungsfrei). Denn auch für diese Zielgruppe besteht der Platzbedarf langfristig.

3. Pflegestufe und/oder Behinderung:

Variante 2 sieht vor, die Punktzahl für eine Pflegestufe und/oder eine Behinderung herabzusetzen. Das Heruntersetzen dieser Punktzahlen führt dazu, dass die Bewerbungen von oder mit Menschen mit Behinderung und/oder Pflegestufe im Ranking nach unten rutschen und seltener bei der Vergabe eine Berücksichtigung finden.

Laut Erhebungen des Statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2021 rund 9,4 Prozent der Menschen in Deutschland eine Behinderung über 50 Prozent. Ferner hatten im gleichen Jahr rund 4,1 Prozent der Menschen eine Pflegestufe. Diese Personengruppen haben in der Regel nachweislich einen erhöhten Platzbedarf, welcher nur schwer auf dem Wohnungsmarkt abzubilden ist.

Darüber hinaus handelt es sich hierbei um einen langfristigen Bedarf, den es zu berücksichtigen gilt.

Kinder mit Behinderung und/oder Pflegestufe sind durchschnittlich länger von der Unterstützung der Erziehungsberechtigten abhängig als ein Kind ohne Beeinträchtigung. Teilweise leben diese bis an ihr Lebensende im Haushalt der Erziehungsberechtigten. Bewerbende mit Behinderung und/oder Pflegestufe leben dauerhaft in dem eigenen Bewerberhaushalt. Auch pflegebedürftige Familienangehörige werden voraussichtlich langfristig in dem Haushalt verbleiben, denn wer aufrichtig in Erwägung zieht, entsprechende Investitionen zu tätigen, wird dies langfristig planen. Die Pflege im familiären Umfeld trägt ferner dazu bei, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser und Tagespflegeeinrichtungen zu entlasten.

Die Personengruppen haben eine außergewöhnliche Belastung im Alltag. Paare mit Behinderung und/oder Pflegestufe werden gegebenenfalls erst dann mit einer Kinderplanung beginnen, wenn geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Familien mit durchschnittlichen Ansprüchen an den Wohnraum hingehen werden das Risiko, vorübergehend auf engem Raum zu leben, eher in Kauf nehmen, da diese schneller geeigneten Wohnraum finden werden.

Das Kriterium soll aufgrund der Langfristigkeit nicht nur untergeordnet mitgedacht werden. Das Kriterium fördert die Diskriminierungsfreiheit, die Gleichbehandlung, die Inklusion, die Diversitätsförderung und stärkt den familiären Zusammenhalt.

Einige andere Kommunen, wie beispielsweise Everswinkel, Ostbevern, Ahaus und Recklinghausen vergeben jeweils für jede Person mit Behinderung und/oder Pflegestufe Punkte. Auch die Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags Baden-Württemberg „Muster des Gemeindetags für kommunalen Bauplatzvergabekriterien zur Umsetzung der EU-Kautelen (Muster-Bauplatzvergabekriterien)“ aus dem Jahr 2019 sehen eine Punktevergabe pro betroffene Person vor. Die Stadtverwaltung Beckum sieht hingegen vor, diese Punkte nur einmalig je Bewerbung zu vergeben und mit einer entsprechend hohen Punktzahl zu versehen. Das Kriterium sollte angemessen berücksichtigt werden, ohne die weiteren Zielsetzungen der Vergabekriterien übertreffen zu können.

Anlage(n):

Gegenüberstellung der Punktesystematiken