

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 22/1740-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 10.11.2022

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	22.11.2022	
Finanzausschuss	06.12.2022	
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	07.12.2022	
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	08.12.2022	
Stadtrat der Stadt Jena	14.12.2022	beschlossen am 15.12.22

1. Betreff:

Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheim-Grundstücke

2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- 18/2070-BV Bevorzugung bauwilliger Familien beim Verkauf städtischer Grundstücke; hier: An der Oelste
- 19/2279-BV bzw. 19/2324-BV Wohnungspolitische Grundsätze für Jena
- 20/0482-BV Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: BGB, ThürKO

6. Mitwirkung / Beratung:

Fachdienst Stadtentwicklung Fachdienst Recht
Fachdienst Stadtplanung Kommunale Immobilien Jena

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR) ja nein

Haushalt Stadt Jena Wirtschaftsplan KIJ (siehe Begründung)

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant

9. Bürgerbeteiligung: keine

10. Realisierungstermin:

fortlaufend, für zukünftige Grundstücksvergaben der Stadt Jena

11. Anlagen:

Anlage 1: Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke

gez. Dr. Thomas Nitzsche
Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei der zukünftigen Vergabe von städtischen Baugrundstücken, die für den kleinteiligen Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern geeignet sind, die als Anlage 1 beigefügte Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke nach deren öffentlicher Bekanntmachung anzuwenden.
- 002 *Nach einem Zeitraum von fünf Jahren findet eine Evaluierung der Auswirkungen der kriterienbasierten Vergabe nach o.g. Richtlinie und eine Prüfung möglicher Sanktionen bei Verstößen gegen die Selbstnutzungs-verpflichtung statt.*

Begründung:

Die positive Entwicklung der Stadt Jena im Verlauf der letzten Dekaden und das damit einhergehende Wachstum sowie die aus attraktiven Lebens- und Arbeitsverhältnissen resultierende Anziehungskraft stellen den Jenaer Wohnungsmarkt fortwährend vor große Herausforderungen. Die topografischen Gegebenheiten des Stadtgebietes, welche sich durch eine stark eingeschränkte Verfügbarkeit an bebaubaren Flächen kennzeichnen, verstärken diese Problematik zusätzlich.

Seitens Politik und Verwaltung wurden in den letzten Jahren eine Vielzahl an Instrumenten und Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Jenaer Wohnungsmarktsituation zu entspannen. Hervorzuheben ist hierbei der Grundsatzbeschluss 20/0482-BV: *Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe*, mit welchem u.a. das Mittel der Konzeptvergabe im Geschosswohnungsbau, in Kombination mit einem Pflichtanteil (20 %) an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, eingeführt wurde. Darüber hinaus waren weitere flankierende wohnungspolitische Richtlinien Bestandteil der Beschlussfassung, durch welche die sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie des Wohnungsbaus gefördert und abgesichert werden sollen.

In Anlehnung an den vorgenannten Grundsatzbeschluss und unter Bezugnahme auf eine sozial gerechte Wohnungspolitik als vordringliches Ziel der Stadt Jena, wird mit der als Anlage 1 beigefügten *Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke* ein weiteres entscheidendes Instrument als Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung etabliert. Im Zuge dessen findet auch der durch den Jenaer Stadtrat mit Beschluss 18/2070-BV (*„Bevorzugung bauwilliger Familien beim Verkauf städtischer Grundstücke; hier: An der Oelste“*) formulierte Auftrag Umsetzung, wonach die Verwaltung im Vorfeld der öffentlichen Grundstücksausschreibungen für 49 gereichte Stadthäuser im Wohngebiet „Am Oelste“ einen Kriterienkatalog erarbeiten soll und dem Stadtrat zur Bestätigung vorzulegen hat.

Die Zielstellung der hier gegenständlichen Richtlinie besteht darin, bei zukünftigen Vergaben von Bauparzellen für den kleinteiligen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) durch Berücksichtigung spezieller Kriterien und der Priorisierung sozialer Aspekte auch jenen Haushalten die Bildung von selbst-

genutztem Wohneigentum zu ermöglichen, welche sich am freien Markt resp. im Rahmen einer ausschließlich am Kaufpreis ausgerichteten Vermarktung nicht ausreichend mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Um dies zu ermöglichen wurden **drei Vergabekategorien** konzipiert, welche das Kernstück der Richtlinie bilden. Im Folgenden werden diese kurz zusammengefasst:

Vergabekategorie 1:

Der Zugang in diese Kategorie ist beschränkt auf Haushalte, deren bereinigtes Jahreseinkommen und deren Vermögen die vorgegebenen Grenzwerte (siehe Anlage 1) nicht überschreiten. Die Rangfolge der Bewerberhaushalte wird auf Grundlage eines kriterienbasierten Scorings (Punktevergabe) ermittelt. Eine Kaufpreiswertung entfällt, da die Vergabe zum vorgegebenen Festpreis erfolgt. Für jedes Kind (jünger als 16 Jahre) kommt es zu einer Kaufpreisreduzierung von 2.500 €. Die zu errichtende Immobilie unterliegt einer Selbstnutzungsverpflichtung von 10 Jahren.

Vergabekategorie 2:

Auch in Vergabekategorie 2 wird die Rangfolge der Bewerberhaushalte anhand eines Scoringverfahrens (analog zu Kategorie 1) ermittelt. Einkommens- oder vermögensseitige Zugangsvoraussetzungen bestehen nicht. Auch hier handelt es sich um Festpreisvergaben, wodurch keine Wertung von Kaufpreisgeboten erfolgt. Die Selbstnutzungsverpflichtung über 10 Jahre findet ebenfalls Anwendung.

Vergabekategorie 3:

Die Vergabe der Grundstücke richtet sich nach dem bedingungsfreien Höchstbieterprinzip. Ausgehend von einem vorgegebenen Mindestgebotspreis sind durch die Bewerberhaushalte entsprechende Kaufpreisgebote einzureichen. Der Zuschlag erfolgt an das Höchstgebot. Sonstige Kriterien werden nicht herangezogen. Eine Selbstnutzungsverpflichtung der zu errichtenden Immobilie besteht nicht.

Den drei Vergabekategorien wird gleichmäßig je ein Drittel des zur Verfügung stehenden Grundstücksvolumens eines jeweiligen Vermarktungsloses zugeordnet. Die Zuordnung wird seitens KIJ im Vorfeld der Ausschreibungsphase vorgenommen. Sofern eine exakte Aufteilung numerisch nicht möglich ist, erfolgt der Ausgleich zugunsten von Vergabekategorie 2.

Infolge der beschriebenen Verfahrensweise wird ein ausgewogenes, faires und nachvollziehbares Vergabeverfahren ermöglicht, welches die gesamte Bandbreite an möglichen Bewerberhaushalten abdeckt und niemanden benachteiligend ausschließt.

Durch das Scoringverfahren in Kategorie 1 und 2 wird ein klarer Fokus auf die Unterstützung von Haushalten gelegt, welche sich beispielsweise durch Kinder, pflegebedürftige Familienmitglieder oder einem konkreten Bezug zu Jena (Arbeitsplatz, Wohnort oder Ehrenamt) kennzeichnen. Mit zwei Dritteln wird der über-

wiegende Grundstücksanteil an diese Haushalte zu einem Festpreis und somit einzig anhand sozial orientierter Kriterien vergeben. Zusätzlich erfolgt in Vergabekategorie 1 eine Würdigung von finanziell weniger leistungsfähigen Haushalten, welchen auch eine kinderbezogene Kaufpreisreduzierung zugute kommt.

Infolge einer bedingungslosen Vergabekategorie 3 wird jedoch auch jenen Haushalten die Eigentumsbildung und Investition in Jena ermöglicht, welche eine hohe finanzielle Leistungsfähigkeit bzw. eine anhand der Kriterien eher niedrige Punktzahl im Scoringverfahren aufweisen resp. welche über beide Sachverhalte ggf. auch keine detaillierte Auskunft geben möchten.

Im Rahmen der Richtlinienarbeit erfolgte eine intensive und kritische Auseinandersetzung mit den vergleichbaren Grundsatzbeschlüssen der Städte Erfurt („Eigenheimrichtlinie“) und Münster („Vergaberichtlinie Eigenheimgrundstücke“) sowie auch mit der Thematik des zwischen dem Freistaat Bayern und der Europäischen Kommission ausgehandelten Leitlinienkompromisses zur europarechts-konformen Ausgestaltung sogenannter „Einheimischenmodelle“. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich der Ansatz einer Kriterienvergabe in einem erheblichen Spannungsfeld aus sozialpolitischen, rechtlichen und finanziellen Belangen bewegt und entsprechende Abwägungen und Priorisierungen erforderlich macht. Entscheidend für eine rechts-sichere Anwendung sind Transparenz im Verfahren und die klare, eindeutige und allgemeinverständliche Definition der inhaltlichen Rahmenbedingungen.

Zahlreiche Ansatzpunkte der o.g. Referenzgebietskörperschaften wurden aufgrund der gut ineinandergreifenden, praxiserprobten, rechtssicheren sowie schlüssigen Inhalte auch in die Jenaer *Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke* integriert. Einige Aspekte waren jedoch für eine Adaption auf Jena ungeeignet. Beispielhaft wird auf die teils erheblichen Kaufpreisreduzierungen (bis zu 75 %) der Stadt Erfurt verwiesen, welche mit Blick auf die haushalts-rechtlichen Rahmenbedingungen Jenas, speziell auch in Anbetracht der aktuellen wirtschaftlichen Situation infolge der Covid-19-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges, weder darstellbar noch vertretbar sind. Darüber hinaus hat auch KIJ bereits erste Erfahrungswerte mit Vergabekriterien sammeln können (Vermarktung von vier Baugrundstücken in der Artur-Becker-Straße in 2021) und daraus Lehren gezogen, welche ebenfalls in die beigefügte Richtlinie eingeflossen sind.

Betont werden muss, dass die Veräußerung kommunaler Grundstücke grundsätzlich dem Prinzip von öffentlicher Ausschreibung und bedingungsfreiem Gebotsverfahren folgt, um somit den Anforderungen der Thüringer Kommunalordnung (§ 67, Abs. 1 ThürKO – Veräußerung i.d.R. nur zum vollen Wert) sowie den Grundsätzen sach-gerechter Haushaltsführung gerecht zu werden. Infolge der ggf. zur Anwendung kommenden kinderbezogenen Kaufpreisreduzierungen in Vergabekategorie 1 kann es zu Veräußerungen unterhalb des vollen Wertes (entspricht dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert als Festpreisvorgabe in den Vergabekategorien 1 und 2)

kommen. Derartige Unterwertvergaben sind gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde zu begründen.

Es wird daher angeraten, die *Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke* dem Thüringer Landesverwaltungsamt zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen und dabei begründend auf den in § 67, Abs. 1, Satz 4 ThürKO definierten Sachverhalt: „Förderung der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten“, als Tatbestandsmerkmal des besonderen öffentlichen Interesses, abzustellen.

Hinsichtlich der Vermarktungserlöse wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Kaufpreisreduzierungen sowie auch die Tatsache, dass bei zwei Drittel der vermarkt-baren Grundstücke das Höchstbieterprinzip außer Kraft gesetzt wird (stattdessen Festpreisvergabe), unmittelbare Auswirkungen auf den KIJ-Wirtschaftsplan haben. Es kommt zu entsprechenden Erlösschmälerungen, welche ergebniswirksam sind und ggf. die Refinanzierung von Erschließungsmaßnahmen mindern.

KIJ wird im Rahmen der Grundstückskaufverträge neben den bisher bereits Anwendung findenden Bauverpflichtungen auch entsprechende Vertragsstrafen, Rück-erstattungsverpflichtungen (in Bezug auf die gewährten Kaufpreisreduzierungen) sowie Wiederkaufsrechte verankern, um potenzielle Verstöße gegen die Teilnahmebedingungen der kriterienbasierten Vergabe sanktionieren zu können.

Nach einem Zeitraum von fünf Jahren wird es zu einer Evaluation darüber kommen, in wie weit die sozialpolitischen Ziele durch die kriterienbasierte Vergabe erreicht werden, welche zeitlichen und rechtlichen Auswirkungen auf den Vergabeprozess zu verzeichnen sind und wie sich die finanziellen Auswirkungen für die Stadt gestalten. Ausgehend von den Ergebnissen kann darüber entschieden werden, ob und in welcher Form das Instrument der Kriterienvergabe fortgeführt wird.