



Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke

I. Einführender Sachstand

Die Gewährleistung einer sozial gerechten Wohnungspolitik stellt eines der vordringlichen Ziele der Stadt Jena dar. Im Bereich des kleinteiligen Wohnungsbaus in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern wird daher angestrebt, einer größtmöglichen Bandbreite an Haushalten die Bildung von Wohneigentum in Jena zu ermöglichen.

Auf Grundlage von kriterienbasierten Vergaben für diesbezüglich geeignete städtische Baugrundstücke, bei welchen es zu einer Priorisierung sozialer Aspekte kommt, wird ein Fokus auf die Unterstützung von Bewerberhaushalten gelegt, die sich am freien Markt bzw. im Rahmen einer ausschließlich am Kaufpreis ausgerichteten Vermarktung nicht ausreichend mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Neben einer ausgewogenen Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit legt die Stadt Jena einen besonderen Schwerpunkt auf die Förderung von Haushalten mit Kindern, um somit den demographischen Herausforderungen für die zukünftige Stadtentwicklung zu begegnen. Darüber hinaus soll auch der Jenaer Bevölkerung sowie den in der Stadt Beschäftigten eine attraktive Möglichkeit zur Eigentumbildung eröffnet werden, womit den Problemstellungen einer in fehlenden Entwicklungsperspektiven begründeten Abwanderung ins Umland sowie des vermeidbaren Pendlerverkehrs entgegengewirkt wird.

Unter Beachtung der vorgenannten Zielstellungen greift diese Vergaberichtlinie den unter § 67, Absatz 1, Satz 4 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) definierten Sachverhalt zur „Förderung der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten“, als Tatbestandsmerkmal des besonderen öffentlichen Interesses, auf. Ausgehend davon begründet sich für die im Folgenden definierten Vergabekategorien (VK) 1 und 2 die Abweichung von dem Prinzip einer öffentlichen Ausschreibung, in Verbindung mit einem bedingungsfreien Gebotsverfahren, als dem sich aus § 67 der ThürKO ableitbaren regulären Vergabemodus kommunaler Grundstücke.

II. Vergabekategorien

Bei der Vergabe von städtischen Bauparzellen für den kleinteiligen Wohnungsbau werden die zur Verfügung stehenden Grundstücke gleichmäßig, zu je einem Drittel (1/3), auf drei Vergabekategorien verteilt. Die konkrete Zuordnung der Grundstücke in die Kategorien erfolgt durch die Stadt im Vorfeld der Ausschreibungsphase zu den jeweiligen Vermarktungslosen. Sofern eine exakte Aufteilung numerisch nicht möglich ist, erfolgt der Ausgleich zugunsten von Vergabekategorie 2.

Die drei Vergabekategorien stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

Vergabekategorie 1	Vergabemodus:	Zugangsvoraussetzungen:	Nutzungsaufgaben:
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksverkauf zum Festpreis* • Rangfolge der Bewerberauswahl gemäß kriterienbasierten Scoringverfahren • Gewährung Kaufpreisreduzierung von 2.500 € je Kind unter 16 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereinigtes Jahreseinkommen der Bewerberhaushalte übersteigt die Einkommensgrenzen nach § 10 Thüringer Wohnraumfördergesetz um max. 80 % • Vermögensverhältnisse überschreiten 150 % des Grundstückswertes nicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverpflichtung • Selbstnutzungsverpflichtung der zu errichtenden Immobilie von mind. 10 Jahren

Vergabekategorie 2	Vergabemodus:	Zugangsvoraussetzungen:	Nutzungsaufgaben:
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksverkauf zum Festpreis* • Rangfolge der Bewerberauswahl gemäß kriterienbasierten Scoringverfahren 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverpflichtung • Selbstnutzungsverpflichtung der zu errichtenden Immobilie von mind. 10 Jahren

Vergabekategorie 3	Vergabemodus:	Zugangsvoraussetzungen:	Nutzungsaufgaben:
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksvergabe nach Höchstbieterprinzip • Mindestpreisvorgabe* 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverpflichtung • Selbstnutzung nicht verpflichtend

* Die Höhe der Festpreis- sowie der Mindestpreisvorgabe entspricht dem durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gutachterlich ermittelten Verkehrswert des Grundstücks.

III. Vergabeverfahren

III. a) Wahl der Vergabekategorie

Den Bewerberhaushalten steht es frei, sich während der Ausschreibungsphase auf mehrere Vergabekategorien zu bewerben, sofern die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen erfüllt werden. Im Rahmen des Verfahrens wird jedoch maximal ein Baugrundstück je Bewerberhaushalt vergeben.

Die Vergabekategorien werden in aufsteigender Reihenfolge ausgewertet, d.h. zunächst erhalten erfolgreiche Bewerbungen in VK 1 den Zuschlag. Bewerberhaushalte die in VK 1 unberücksichtigt bleiben, nehmen automatisch an der sich anschließenden Auswertung von VK 2 teil, sofern sie dieser Verfahrensweise zugestimmt haben.

Bei der abschließenden Wertung von VK 3 werden alle eingegangenen Kaufpreisgebote auf Grundlage des Höchstbieterprinzips berücksichtigt. Sollten sich darunter Gebote von Bewerberhaushalten befinden, die vorher bereits Zuschläge in VK 1 oder VK 2 erhalten haben, werden diese nicht mehr mit einbezogen.

III. b) Zugangsvoraussetzungen

Eine Teilnahme von Bewerberhaushalten an Ausschreibungen der VK 1 ist nur möglich, sofern die Zugangsvoraussetzungen hinsichtlich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse erfüllt werden. Ist dies nicht der Fall, werden entsprechende Bewerbungen automatisch der VK 2 zugeordnet. Folgende Grenzwerte zur finanziellen Leistungsfähigkeit sind für VK 1 maßgebend:

1. Das gesamte Vermögen der Angehörigen des Bewerberhaushaltes darf 150 % des Grundstückswertes nicht überschreiten.

Beispiel: Ein Grundstückswert von 110.000 € (als Festpreis) führt in VK 1 zu einer Vermögensobergrenze von 165.000 €.

2. Das bereinigte Jahreseinkommen der Bewerberhaushalte darf die unter § 10 des Thüringer Wohnraumfördergesetzes (ThürWoFG) definierten Einkommensgrenzen nur um max. 80 % überschreiten.

Dies führt mit Stand 11/2022 zu den folgenden Grenzwerten in VK 1:

1-Personen-Haushalt:	max. 25.920 € bereinigtes Jahreseinkommen
2-Personen-Haushalt:	max. 38.880 € bereinigtes Jahreseinkommen
3-Personen-Haushalt:	max. 47.880 € bereinigtes Jahreseinkommen
4-Personen-Haushalt:	max. 56.880 € bereinigtes Jahreseinkommen
5-Personen-Haushalt:	max. 65.880 € bereinigtes Jahreseinkommen

Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöht sich der Grenzwert um jeweils 9.000 €. Sofern es sich bei Haushaltsangehörigen um Kinder im Sinne von § 32 des Einkommensteuergesetzes (EStG) handelt, erhöhen sich die vorgenannten Werte je Kind zusätzlich um 1.800 €.

Die Berechnung des bereinigten Jahreseinkommens erfolgt, indem das Jahresbruttoeinkommen (Summe der positiven Einkünfte aller dem Haushalt zuzurechnenden Personen gem. § 2, Abs. 1 und 2 EStG), um die Werbungskostenpauschale gemäß § 9a EStG sowie einen Pauschalbetrag von 30 % für die Entrichtung von Lohnsteuer-, Krankenversicherungs- u. Rentenversicherungsbeiträgen (je 10 %) reduziert wird.

Sofern dem Haushalt eine Person mit einem Grad der Behinderung von mind. 50 angehört, erfolgt ein einmaliger Abzug von 8.100 €. Darüber hinaus werden Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichten von Haushaltsangehörigen in Abzug gebracht.

Maßgebender Zeitraum für die Prüfung ist die Einkommenssituation innerhalb der letzten 12 Monate vor der Gebotsabgabe. Gebotsabgabe definiert sich im Rahmen dieser Richtlinie als Datum der rechtsverbindlichen Unterzeichnung der Bewerbungsunterlagen. Abweichend hiervon erfolgt im Falle von selbstständiger oder freiberuflicher Tätigkeit eine Berücksichtigung des durchschnittlichen Einkommens der letzten 3 Jahre vor der Gebotsabgabe.

Für die Vergabekategorien 2 und 3 bestehen keine Zugangsvoraussetzungen in Bezug auf die finanzielle Leistungsfähigkeit.

III. c) Kriterienbasiertes Scoringverfahren

Innerhalb der Vergabekategorien 1 und 2 wird die Rangfolge der Bewerberhaushalte anhand eines kriterienbasierten Scoringverfahrens ermittelt. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt demnach an jene Haushalte, die unter Beachtung der im Folgenden aufgeführten, jeweils einzeln zu bewertenden Kriterien die höchste Gesamtpunktzahl erreichen:

1. Kinder

je im Haushalt lebenden Kind unter 10 Jahre	je 15 Punkte
je im Haushalt lebenden Kind zwischen 10 und unter 16 Jahre	je 8 Punkte

Berücksichtigt werden Kinder, die gemäß meldebehördlicher Bescheinigung im Bewerberhaushalt leben, sowie ärztlich attestierte Schwangerschaften, die zum Zeitpunkt der Gebotsabgabe bestehen. Maßgebender Berechnungszeitpunkt für das Alter ist die Gebotsabgabe.

2. Gesundheitliche und körperliche Beeinträchtigungen

2.1 Haushaltsangehörige mit Behinderung

je Person mit einem Grad der Behinderung ab 50	je 7 Punkte
je Person mit einem Grad der Behinderung ab 70	je 9 Punkte
je Person mit einem Grad der Behinderung ab 80	je 12 Punkte
je Person mit einem Grad der Behinderung von 100	je 15 Punkte

Berücksichtigt werden dem Bewerberhaushalt angehörige Personen mit einer Schwerbehinderung, welche gemäß den Regelungen des Neunten Sozialgesetzbuches zur Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderung (SGB IX) nachgewiesen und bescheinigt wurde.

2.2 Pflegebedürftige Haushaltsangehörige

je Person mit dem Pflegegrad 1	je 3 Punkte
je Person mit dem Pflegegrad 2	je 6 Punkte
je Person mit dem Pflegegrad 3	je 9 Punkte
je Person mit dem Pflegegrad 4	je 12 Punkte
je Person mit dem Pflegegrad 5	je 15 Punkte
je pflegebedürftigen Kind gemäß § 32 EStG	je 15 Punkte

Berücksichtigt werden dem Bewerberhaushalt angehörige Personen mit einer Pflegebedürftigkeit, welche gemäß den Regelungen des Elften Sozialgesetzbuches zur sozialen Pflegeversicherung (SGB XI) nachgewiesen und bescheinigt wurde. Handelt es sich dabei um im Haushalt lebende Kinder gemäß § 32 EStG, werden diese, unabhängig vom jeweiligen Pflegegrad, mit der Höchstpunktzahl (15 Punkte) berücksichtigt.

Sofern auf Haushaltsangehörige sowohl das Kriterium 2.1 (Vorliegen einer Behinderung), als auch Kriterium 2.2 (Pflegebedürftigkeit) zutrifft, findet nur das mit der jeweils höheren Punktzahl bewertete Merkmal Anwendung.

3. Lebens- und Wohnverhältnisse

3.1 Wohneigentum

kein (nutzbares) Wohneigentum in Jena vorhanden	10 Punkte (einmalig)
---	-------------------------

Die dem Bewerberhaushalt angehörenden Personen verfügen im Stadtgebiet von Jena nicht über bestehendes Wohneigentum bzw. können vorhandenes Eigentum nicht selbst bewohnen (z.B. aufgrund räumlicher Nichteignung oder einer unauflösbaren schuldrechtlichen Überlassung an Dritte).

3.2 Sozialwohnungsaufgabe

je mietpreis- und belegungsgebundener Wohnung in Jena die durch den Bewerberhaushalt aufgegeben wird	je 5 Punkte
--	-------------

Berücksichtigt werden aktuell durch den Bewerberhaushalt bewohnte und infolge der Grundstücksvergabe frei werdende Sozialwohnungen in Jena, deren Mietpreis- und Belegungsbindung zu dem im Vergabeverfahren benannten Stichtag für den Einsendeschluss von Geboten noch mindestens 5 Jahre fortbesteht.

3.3 Ungeeignete Wohnverhältnisse

die aktuellen Wohnverhältnisse werden den Anforderungen des Bewerberhaushalts nicht gerecht	10 Punkte (einmalig)
---	-------------------------

Trifft zu, sofern die Zahl der Haushaltsangehörigen die momentane Zimmeranzahl übersteigt oder aber die derzeitige Wohnung nicht an den ggf. vorliegenden Grad der Behinderung bzw. der Pflegebedürftigkeit angepasst ist.

3.4 Wohnsitz in Jena

eine der zukünftig im Bewerberhaushalt lebenden Personen ist seit mind. einem Jahr in Jena wohnhaft (Haupt- oder Nebenwohnsitz)	10 Punkte (einmalig)
---	-------------------------

Der Nachweis ist in Form einer aktuellen Meldebescheinigung zu erbringen. Die Fristberechnung (ein Jahr) richtet sich nach der Gebotsabgabe.

3.5 Arbeitsplatz in Jena

eine der zukünftig im Bewerberhaushalt lebenden Personen verfügt über ein sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis (oder Selbstständigkeit) in Jena	10 Punkte (einmalig)
---	-------------------------

Der Nachweis ist in Form einer schriftlichen, formlosen Bestätigung des Arbeitgebers zu erbringen und kann sich auch auf ein in der Zukunft beginnendes Arbeitsverhältnis beziehen. Die selbstständige Ausübung eines in Jena ansässigen Gewerbes bzw. einer freiberuflichen Tätigkeit mit Sitz im Jenaer Stadtgebiet wird in diesem Kriterium ebenfalls berücksichtigt und gewertet. Hierzu ist ein Nachweis in geeigneter Form (z.B. Gewerbeanmeldung) zu erbringen.

3.6 Ehrenamtliches Engagement

für jedes zeitaufwändige ehrenamtliche Engagement bei einem ortsansässigen Verein bzw. einer gemeinnützigen Organisation	je 5 Punkte (max. 10 Punkte)
für jedes zeitaufwändige ehrenamtliche Engagement in einer Organisation mit anerkannten Hilfs- und Rettungsdiensten	je 7 Punkte (max. 14 Punkte)

Berücksichtigt werden ehrenamtliche Tätigkeiten von Angehörigen eines Bewerberhaushaltes, sofern diese seit mindestens 3 Jahren (gerechnet ab Gebotsabgabe) ununterbrochen ausgeübt werden und mit einem jährlichen Zeitaufwand von jeweils mindestens 100 Stunden verbunden sind. Beide Angaben sind im Rahmen einer aktuellen Bescheinigung durch die jeweilige Organisation zu bestätigen. Ehrenamtliche Tätigkeiten im Hilfs- und Rettungsdienst werden mit der höheren Punktzahl (7 anstatt 5 Punkte) bewertet.

4. Wohnraumschaffung

innerhalb der zu errichtenden Immobilie wird zusätzlicher Wohnraum in Form einer Einliegerwohnung geschaffen	10 Punkte (einmalig)
--	-------------------------

Durch den Bewerberhaushalt wird ein Eigenheim geplant und errichtet, welches eine gesonderte Einliegerwohnung beinhaltet und somit zusätzlichen Wohnraum für Dritte schafft. Die Umsetzung wird als Bestandteil der kaufvertraglich verankerten Bauverpflichtung abgesichert.

III. d) Verfahrensweise bei Punktgleichheit

Sofern das Scoringverfahren in den Vergabekategorien 1 und 2 zu einem Punktegleichstand zwischen Bewerberhaushalten führt, ist die Anzahl der gemäß Kriterium Nr. 1 im Haushalt lebenden Kinder ausschlaggebend für die Zuschlagserteilung. Eine höhere Anzahl an Kindern wird bezuschlagt.

Besteht auch in diesem Punkt Ausgeglichenheit zwischen den Haushalten, wird in Vergabekategorie 1 das bereinigte Jahreseinkommen als Entscheidungsgrundlage herangezogen: den Zuschlag erhält der Bewerberhaushalt mit der geringeren finanziellen Leistungsfähigkeit. In Vergabekategorie 2 entscheidet das Los über den Zuschlag.

III. e) Höchstbieterprinzip

Innerhalb der Vergabekategorie 3 richtet sich die Rangfolge der Zuschlagsempfänger allein nach dem Höchstbieterprinzip:

Ausgehend von einem als Grundvoraussetzung zu bietenden Mindestgebot reichen die Bewerberhaushalte nach eigenem Ermessen definierte Kaufpreisgebote ein. Die Gebote, welche unter keinerlei Vorbehalten oder Abhängigkeiten stehen dürfen, müssen den Kaufpreis eindeutig und in einem in Euro (€) lautenden Betrag ausweisen. Die Grundstücksvergabe erfolgt an den Bewerberhaushalt mit dem höchsten Kaufpreisgebot. Im Falle von identischen Gebotshöhen, entscheidet das Los über die Zuschlagserteilung.

Aufgrund der Festpreisvorgaben in den Vergabekategorien 1 und 2 entfällt bei diesen ein Gebotsverfahren im Sinne des vorgenannten Höchstbieterprinzips.

III. f) Ausschlussgründe

In den folgenden Fällen werden Bewerbungen vom Verfahren ausgeschlossen bzw. nicht für dieses zugelassen:

1. Die Bewerbung enthält nachweislich falsche Angaben.
2. Der geforderte Festpreis (VK 1 und VK 2) bzw. der zu bietende Mindestpreis (VK 3) wird durch den Bewerberhaushalt nicht zugesichert oder unterschritten.
3. Die Angehörigen des Bewerberhaushalts verfügen bereits über ein baureifes Grundstück in Jena (ggf. vorhandene Ausnahmetatbestände sind detailliert darzulegen). Dieser Ausschlussgrund findet nur in VK 1 und VK 2 Anwendung.
4. Im Rahmen der Prüfung des bereinigten Jahreseinkommens (in VK 1) wird festgestellt, dass dieses die unter § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenzwerte um mehr als 20 % unterschreitet. In diesem Fall wird unterstellt, dass infolge des kostenintensiven Bauvorhabens von einer Gefährdung der finanziellen Existenzgrundlage des Bewerberhaushalts ausgegangen werden muss.
5. Die Angehörigen des Bewerberhaushalts erteilen keine Negativerklärung zur Mitgliedschaft in extremistischen Gruppierungen.

IV. Finanzielle und vertragliche Rahmenbedingungen

IV. a) Kaufpreis / kinderbezogene Reduzierungen

Nach Abschluss des Vergabeverfahrens wird der Kaufpreis (entweder die Festpreisvorgabe aus VK 1 bzw. VK 2 oder das bezuschlagte Höchstgebot aus VK 3) im Rahmen des Grundstückskaufvertrages fixiert. Er ist in der Regel binnen weniger Wochen nach der notariellen Vertragsbeurkundung vollständig zu entrichten.

Bei Grundstücksverkäufen im Rahmen der Vergabekategorie 1 gewährt die Stadt Jena eine freiwillige Kaufpreisreduzierung in Höhe von 2.500 € für jedes im Bewerberhaushalt lebende Kind, welches das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Darüber hinaus werden auch ärztlich attestierte Schwangerschaften bei der Reduzierung berücksichtigt. Maßgebender Zeitpunkt ist, analog zu Kriterium Nr. 1, die Gebotsabgabe.

IV. b) Bauverpflichtung

Die für eine Grundstücksvergabe ausgewählten Bewerber verpflichten sich kaufvertraglich dazu, unter Einhaltung vorgegebener Fristen ein Eigenheim zu errichten und bezugsfertig herzustellen, das den im Rahmen der öffentlichen Grundstücksausschreibung erläuterten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten entspricht. Die Ausgestaltung der Fristbindung kann je nach Grundstückssituation variieren.

IV. c) Selbstnutzungsverpflichtung

Bewerberhaushalte der Vergabekategorien 1 und 2 unterliegen für die Dauer von 10 Jahren einer Selbstnutzungsverpflichtung des zu errichtenden Wohngebäudes, beginnend ab der bezugsfertigen Herstellung. Wird die Immobilie während dieses Zeitraums nicht selbst bewohnt, sondern stattdessen vermietet (davon ausgenommen ist eine ggf. vorhandene Einliegerwohnung), verkauft oder aber an ihr ein grundstücksgleiches Recht bestellt, führt dies zu einem Verstoß gegen die Selbstnutzungsverpflichtung im Sinne dieser Richtlinie.

IV. d) Sanktionen

Der Stadt Jena steht ein kaufvertraglich verankertes Recht auf Rückübertragung des vergebenen Baugrundstücks zu, für den Fall, dass der Bauverpflichtung nicht nachgekommen wird. Das Recht wird dinglich gesichert und als Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrages eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Grundstückskaufpreises vereinbart, falls es zu einem Verstoß gegen die vorgenannte Selbstnutzungsverpflichtung der Immobilie kommt oder eine im Bewerbungsverfahren zugesicherte Einliegerwohnung (gemäß Kriterium Nr. 4) nicht errichtet wird.

Führen nachweislich falsche Angaben von Bewerberhaushalten zur Vergabe des Baugrundstücks, steht der Stadt wahlweise ein Rückübertragungsrecht am Grundstück oder aber das Mittel einer Vertragsstrafe in Höhe von 50 % des Grundstückskaufpreises zu.

Sofern es zu einem Verstoß gegen die Bau- oder Selbstnutzungsverpflichtung kommen sollte oder sich Verfahrensangaben nachträglich als falsch herausstellen, besteht die Verpflichtung zur vollständigen Rückerstattung von seitens der Stadt Jena gewährten Kaufpreisreduzierungen.

Von den vorgenannten Sanktionsregelungen kann seitens der Stadt in einzelfallbezogenen Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern dies anderenfalls zu besonderen Härten für die Angehörigen von Bewerberhaushalten führen würde.

V. Erbbaurechtsbestellung

Diese Richtlinie findet ebenfalls Anwendung, sofern die Stadt Jena im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens Grundstücke, die für den kleinteiligen Wohnungsbau geeignet sind, im Wege von Erbbaurechtsbestellungen vergibt.

Bei der Ermittlung des Erbbauzinses werden die unter IV. a) erläuterten kinderbezogenen Reduzierungen bei der Berechnungsgrundlage (Verkehrswert) berücksichtigt.

VI. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Jena in Kraft.

gez.

Dr. Thomas Nitzsche

Oberbürgermeister