



Stadt Hennigsdorf

Grundlagen Einheimischenmodell

BPU 06.10. / HA 11.10.2022



Inhalt

1. Ausgangslage
2. Einheimischenmodelle für Wohnbauland
 - 2.1 Rechtliche Grundlagen
 - 2.2 Ausschluss und Zuschlagskriterien (EU-Leitlinie)
 - 2.2.1 Ausschlusskriterien
 - 2.2.2 Zuschlagskriterien (Bewertungskriterien)
 - 2.2.2.1 Soziale Kriterien
 - 2.2.2.2 Bindungskriterien
 - 2.3 Aufstellungsverfahren für Leitlinien
 - 2.4 Weitere Aspekte



1. Ausgangslage

Verfahren zur Vergabe von Grundstücken

- Vergabe zum Höchstgebot (Mindestgebot Verkehrswert)
- Vergabe zum Verkehrswert mit Auslosung der Bewerber
- Einheimischenmodelle

Ziele und Chancen von Einheimischenmodellen

- Versorgung mit Wohnraum unter Berücksichtigung sozialpolitischer Gründe
- Definition von sozialen Kriterien, die es einkommensschwächeren Teilen der Bevölkerung ermöglichen, angemessenen Wohnraum zu erwerben
- Berücksichtigung von ortsbezogenen Kriterien bei der Vergabe von Grundstücken



2. Einheimischenmodelle für Wohnbauland

2.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Ziel, Einheimische zu bevorzugen gab es schon immer.
- Neu ist, dass aufgrund eines Rechtsstreits in Bayern 2013 rechtliche Rahmenbedingungen innerhalb der EU festgelegt wurden

zu beachten:

- Grundgesetz
 - AEUV Vertrag über die Arbeitsweise der EU
 - EUGH-Urteil vom 08.Mai 2013
 - EU-Leitlinien
-
- Wenn sich eine Kommune für ein Einheimischenmodell entscheidet, ist sie an das EUGH-Urteil und die EU-Leitlinien gebunden.



2.2 Ausschluss- und Zuschlagskriterien

Ausschluss- und Zuschlagskriterien sind Kern der EU-Leitlinien. Sie untergliedern sich in 2 „Prüfebenen“

Prüfebene
1

Ausschlusskriterien

- Vermögens- und Einkommensgrenzen
- kein Grundstückseigentum in der Gemeinde
- Nur Bewerber:Innen, die die Ausschlusskriterien erfüllen (Obergrenzen nicht überschreiten), werden für die 2. Prüfebene zugelassen. In der ersten Prüfebene kann sich jede(r) – **unabhängig** vom Wohnort bewerben (Niederlassungsfreiheit in der EU)

Prüfebene
2

Zuschlagskriterien (Bewertungskriterien)

- soziale Kriterien
- Ortsbindung (Bindungskriterien)
- Ehrenamt

Die Kriterien, die im Rahmen der Grundstücksvergabe im Einheimischenmodell zur Anwendung kommen, sind so klar und eindeutig zu formulieren, dass jeder Bewerber sie gleichermaßen verstehen kann und seine Chancen auf erfolgreiche Teilnahme abschätzen kann.



2.2.1 Ausschlusskriterien

Ziel der Ausschlusskriterien

- Ausschluss derer, die sich auch auf dem freien Markt ein Grundstück leisten können

Kriterien (im weiteren Verfahren dann genauer auszuarbeiten)

- Einkommensgrenzen
 - max. Höhe z.B. in Orientierung am durchschnittlichen Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde, ggf. Kinderzuschläge
 - Örtliche Verhältnisse entscheidend: ab welcher Höhe kann auch am freien Markt ein Grundstück erworben werden
- Vermögensgrenzen
 - max. Höhe: Orientierung Vermögen in Höhe des Grundstückswertes
 - notwendig ist Definition, was zum Vermögen gehört
- Eigentum von Grund- und Boden
 - Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

2.2.2 Zuschlagskriterien / Bewertungskriterien

Gewichtung (EU Leitlinien)

- Sozialkriterien müssen **stärker** gewichtet sein als Bindungskriterien
- Ehrenamt ist Bestandteil der Bindungskriterien
 - Zu berücksichtigendes Zeitfenster Bindungskriterien < 5 Jahre

Anforderungen an die Kriterien

- Transparenz und Bestimmtheit
- Punktesystem als gutes Instrument zur Gewährleistung der Transparenz
- Kriterien und Punktesystem muss den Bewerber:Innen bei Ausschreibung der Grundstücke bekannt sein.
- **Zuschlags- und Bewertungskriterien sind immer im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der EU-Richtlinie zu prüfen > keine absolute Wahlfreiheit der Stadt!**
- **Enge Zusammenarbeit mit Fachanwalt wird empfohlen, um später rechtssicheres Vergabeverfahren zu gewährleisten!**



2.2.2 Zuschlagskriterien /Bewertungskriterien⁸ Soziale Kriterien

Mögliche Kriterien **(im weiteren Verfahren noch weiter zu konkretisieren)**

- Kinderzahl
 - Definition, welche Kinder zählen
 - Altersabhängige Bepunktung möglich
- Alleinstehend/Paarbewerbungen
 - Ehe? Eingetragene Lebenspartnerschaft?
 - Alleinerziehende mit Kind?
- Schwerbehinderte/Pflegebedürftige Haushaltsmitglieder
 - Pflegegrad als Differenzierung?
- Vermögens- und Einkommensverhältnisse



2.2.2 Zuschlagskriterien /Bewertungskriterien Bindung an die Gemeinde

Mögliche Kriterien **(im weiteren Verfahren noch weiter zu konkretisieren)**

- Hauptwohnsitz
 - Dauer (< 5 Jahre)
 - Differenzierung, ob bei Paaren, die beide den Hauptwohnsitz in HDF haben, mehr Punkte vergeben werden?

- Arbeitsstelle im Gemeindegebiet
 - Dauer (< 5 Jahre)
 - Differenzierung, ob bei Paaren, die beide ihren Arbeitsort in HDF haben, mehr Punkte vergeben werden?
 - Umgang mit mehreren Arbeitsstellen? Mit Selbstständigen?

- Ehrenamt
 - Klare und transparente Definition Ehrenamt als Herausforderung
 - Dauer (< 5 Jahre)



2.3 Aufstellungsverfahren für Leitlinie

- Vergaberichtlinie = Verwaltungsvorschrift
- Zuständigkeit Stadtverordnetenversammlung
- Öffentlichkeitsgrundsatz
 - Beratung in öffentlicher Sitzung
- Befangenheit (der SV selbst und Verwandtschaft)
 - Interessenkollision ausreichend
 - zeitlicher Zusammenhang ausreichend
 - Verwandtschaftsgrad



2.4 Weitere Aspekte

Vor konkreter Erarbeitung Vergaberichtlinie Definition von Rahmen- und Randbedingungen, z.B.:

- Grundstückswert (Verkehrswert oder subventionierter Wert)
- Geltungsbereich der Richtlinie
- Verkauf/Erbbaurecht
- Auswahl von Zuschlags- und Bewertungskriterien

Definition der Abwicklung des Vergabeverfahrens der Grundstücke in Vergaberichtlinie, z.B. :

- Punktebewertung
- Grundstückszuteilung (z.B. Angabe Wunschbauplatz, Wahlrecht nach Platzierung, Mischlösung)
- Ablauf Bewerbungsverfahren
- Vergabebedingungen
- Vertragsgestaltung (z.B. Wiederkaufsrecht)

