

## **Vergaberichtlinie für Wohnbauland im Rahmen des Einheimischenmodells der Stadt Zehdenick**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer Sitzung am 30. 09. 2021 die *Vergaberichtlinie für Wohnbauland im Rahmen des Einheimischenmodells der Stadt Zehdenick* beschlossen.

### **Präambel**

Die Stadt Zehdenick plant die Entwicklung von Wohnstandorten. Dabei soll auch einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht werden. Dies ist erforderlich, da in den vergangenen Jahren die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken das Angebot deutlich überstieg.

Bislang wurde in der Regel dem Bewerber das Grundstück veräußert, der das höchste Angebot aus einer öffentlichen Ausschreibung abgegeben hat und sich zur Errichtung eines Wohngebäudes zur eigenen Wohnnutzung innerhalb von 3 Jahren ab Kauf verpflichtete. Hierbei wurden Preise über dem Bodenrichtwert erzielt. Die Abwanderung der für den sozialen Zusammenhalt wichtigen Bevölkerungsteile soll verhindert und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur der Stadt Zehdenick beibehalten werden. Der einheimischen Bevölkerung soll ein Vorteil bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Zehdenick verschafft werden.

Zudem wird das Ehrenamt, u. a. in der Feuerwehr der Stadt Zehdenick, besonders berücksichtigt. Mit der Vergaberichtlinie für Wohnbauland soll den einkommensschwächeren ortsansässigen Bürgern, die sich ehrenamtlich engagieren, die bevorzugte Möglichkeit gegeben werden, ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Zehdenick zu erwerben bzw. zu finanzieren.

Das Modell dient des Weiteren dazu, langfristig und dauerhaft Einwohner an die Stadt Zehdenick zu binden und den sozialen und familiären Zusammenhalt zu verstetigen sowie die Gemeinschaft zu stärken. Des Weiteren soll insbesondere jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben werden, in ihrer Heimat sesshaft zu bleiben oder wieder zu werden. Dadurch kann Wegzug sowie eine Überalterung in der Stadt verhindert werden.

Die Auswahl der Erwerber von Wohnbaugrundstücken erfolgt anhand der nachfolgenden Vergaberichtlinien in einem offenen und transparenten Verfahren. Dies bezieht sich selbstverständlich nicht auf datenschutzbezogene Auskünfte.

Diese Vergaberichtlinie basiert auf:

- die *zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen als Grundlage, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben*
- das Rundschreiben Nr. 570/2017 des Landkreistages Brandenburg vom 04. 09. 2017 und die

- *Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22. 02. 2017*

Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den in dieser Richtlinie konkretisierten Auswahlkriterien und Maßgaben.

## **1. Antragsberechtigte Bewerber**

### **1.1 Begriffsbestimmung**

Antragsberechtigt ist jede volljährige natürliche Person.

Ist ein Ehepartner, Lebenspartner oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft vorhanden, ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Die Antragsberechtigten werden in der Folge „der Bewerber“ genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt.

### **1.2 Vermögensobergrenze**

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe von 200.000 € verfügen.

Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Fonds, Immobilien und sonstige Geldwerte. Übersteigt das Vermögen des Bewerbers die Obergrenze von 200.000 €, ist er nicht antragsberechtigt.

### **1.3 Einkommensobergrenze**

Der Bewerber darf maximal über ein jährliches Einkommen nach § 2 Abs. 4 EStG<sup>1</sup>

— bei einem Antragsteller in Höhe von 50.000 €

— bei zwei Antragstellern in Höhe von 100.000 €

verfügen.

Der Betrag erhöht sich um 8.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind.

Maßgeblich ist der Durchschnittswert des zu versteuernden Einkommens der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.

Übersteigt das Einkommen des Bewerbers die vorgenannten Obergrenzen, ist er nicht antragsberechtigt.

### **1.4 Weitere Maßgaben**

Mit dem Bewerbungsverfahren ist eine In-Aussicht-Stellung der Kauf- und Baufinanzierung durch eine in Deutschland ansässigen Bank vorzulegen (Festlegung einer Finanzierungsobergrenze durch die Bank). Alternative Finanzierungsmöglichkeiten, z. B. Familienfinanzierung, sind durch eine privatrechtliche Vereinbarung nachzuweisen. Der entsprechende Liquiditätsnachweis des Dritten ist ebenfalls durch eine in Deutschland ansässige Bank zu bestätigen.

---

<sup>1</sup> Der Gesamtbetrag der Einkünfte, vermindert um die Sonderausgaben und die außergewöhnlichen Belastungen, ist das Einkommen.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten und oder eines bebaubaren Grundstücks in der Stadt Zehdenick sein. Immobilieneigentum außerhalb des Stadtgebietes wird als Vermögen angerechnet.

Sind die Eltern des Bewerbers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer mindestens eines weiteren mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks auf dem Gebiet der Stadt Zehdenick, ist der Bewerber nicht antragsberechtigt. Diesbezügliche Ausnahmen sind zu begründen und können zugelassen werden.

Nicht antragsberechtigt sind Bewerber, welche die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offengelegen und nachweisen bzw. falsche und unvollständige Angaben machen.

## **2. Vergabekriterien**

### **2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen**

#### **a) Vermögen**

Vermögen, mit nicht mehr als der Obergrenze nach Ziffer 1.2. **20 Punkte**

#### **b) Einkommen**

Einkommen, mit nicht mehr als der Obergrenze nach Ziffer 1.3. **20 Punkte**

Unterschreitung der Einkommensobergrenzen um jeweils 2.000 Euro bei einem Antragsteller bzw. 4.000 Euro bei zwei Antragstellern, **jeweils + 1 Punkt**

### **2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien**

#### **a) Anzahl der Kinder**

Zahl der Kinder und Jugendlichen, soweit sie im Haushalt des Bewerbers leben:

Bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres und durch Attest nachgewiesene Schwangerschaften des Antragstellers: **je Kind 6 Punkte**

Jugendliche im Alter zwischen dem vollendeten 18. und dem 25. Lebensjahr: je Kind **4 Punkte**

#### **b) Pflegebedürftige Personen**

Liegen bei *einer* Person eine Pflegebedürftigkeit *und* eine Behinderung vor, so erhält sie die jeweils höhere Punktzahl nach folgender Bemessung: Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder eines Angehörigen, der seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Bewerbers haben wird (pro Person):

Pflegegrad II	<b>2 Punkte</b>
Pflegegrad III	<b>3 Punkte</b>
Pflegegrad IV	<b>4 Punkte</b>
Pflegegrad V	<b>5 Punkte</b>

### **c) Behinderte Personen**

Behinderung des Bewerbers oder eines Angehörigen, der seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Bewerbers haben wird (pro Person):

GdB bis 70	<b>2 Punkte</b>
GdB bis 80	<b>3 Punkte</b>
GdB bis 90	<b>4 Punkte</b>
GdB bis 100	<b>5 Punkte</b>

## **2.3 Hauptwohnsitz, Arbeitsort und Ehrenamt**

### **a) Hauptwohnsitz**

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz im Gebiet des heutigen Stadtgebietes:

für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren	<b>25 Punkte</b>
4 Jahren	<b>23 Punkte</b>
3 Jahren	<b>21 Punkte</b>
2 Jahren	<b>19 Punkte</b>

haben bzw. hatten.

Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

### **b) Hauptwohnsitz der Eltern**

Bewerber, von denen mindestens ein Elternteil im Stadtgebiet mit Hauptwohnsitz für die Dauer von mindestens 5 Jahren ununterbrochen gemeldet ist. **5 Punkte**

### **c) Arbeitsort**

Bewerber, die im Stadtgebiet bereits für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren	<b>15 Punkte</b>
4 Jahren	<b>14 Punkte</b>
3 Jahren	<b>13 Punkte</b>
2 Jahren	<b>12 Punkte</b>

erwerbstätig sind. Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

#### **d) Ehrenamt in der Freiwilligen Feuerwehr**

Das Ehrenamt kann nur einmal bewertet werden, entweder als Ehrenamt in der Stadtfeuerwehr oder als sonstiges Ehrenamt im Stadtgebiet. Maßgebend ist die höhere zu erzielende Punktezahl nach folgender Bemessung: Bewerber, die ehrenamtlich in der Feuerwehr der Stadt für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren	<b>15 Punkte</b>
4 Jahren	<b>14 Punkte</b>
3 Jahren	<b>13 Punkte</b>
2 Jahren	<b>12 Punkte</b>

tätig sind.

Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

#### **e) Sonstiges Ehrenamt**

Bewerber, die seit ununterbrochen

5 Jahren	<b>15 Punkte</b>
4 Jahren	<b>14 Punkte</b>
3 Jahren	<b>13 Punkte</b>
2 Jahren	<b>12 Punkte</b>

eine ehrenamtliche Tätigkeit im Stadtgebiet

— als Vorstandsmitglied in einem Verein,

— im aktiven Dienst von Hilfsorganisationen (wie z. B. DRK und THW),

— als Jugendtrainer,

— als Schöffe,

— als kommunalpolitischer Vertreter

nachweislich ausüben.

Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

### **3. Auswertungskriterien**

Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der vorgenannten Vergabekriterien gilt das Datum der Antragstellung. Das Datum ist auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Zehdenick an der entsprechenden Stelle zu vermerken.

Entsprechend den Maßgaben der Leitlinien, Ziff. 2.4, dürfen die Auswahlkriterien zu Ziff. 2.3 der Zeitdauer und des Ehrenamtes zu höchstens 50% in die Gesamtbewertung einfließen.

Damit darf die Summe der erreichten Punkte im Abschnitt 2.3. maximal der erreichten Punktezahl in den Abschnitten 2.1 und 2.2. betragen (Kappungsgrenze).

Erzielen mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet die höhere Punktzahl in den Auswahlkriterien 2.1 und 2.2. Sollte sich auch hier die gleiche Punktzahl ergeben, entscheidet das Los.

#### **4. Kaufpreisermittlung für Wohnbaugrundstücke**

Ziel der Vergaberichtlinie ist es, dass einkommensschwächere ortsansässige Bürger eine Möglichkeit haben, ein Wohnbaugrundstück im Stadtgebiet zu erwerben.

Nach § 79 Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg sollen Grundstücke durch die Kommunen nur zu ihrem vollen Wert verkauft werden.

Der volle Wert gilt als nachgewiesen, wenn gemäß § 2 Absatz 1 Punkt 3 der Genehmigungsfreistellungsverordnung der Verkauf auf der Grundlage des Bodenrichtwertes erfolgt.

Darüber hinaus sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten zu ermitteln. In diese Bewertung fließen die Grundstückswerte aus der Anlagenbuchhaltung und alle Aufwendungen wie Planung, Baufreimachung und Erschließung, die Voraussetzung für einen Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken sind, ein.

Der Verkaufspreis soll den Anschaffungs- und Herstellungskosten, mindestens jedoch dem aktuellen Bodenrichtwert entsprechen.

#### **5. Bewerbungsverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick entscheidet bei jedem Baugebiet neu, ob und in welchem Umfang die Vergabe der Wohnbaugrundstücke nach dieser Vergaberichtlinie erfolgen soll.

Das Bewerbungsverfahren wird mit Benennung des Ortes, wo das Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Zehdenick erhältlich ist, und der entsprechenden Abgabefrist für einen Zeitraum von mind. 1 Monat auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.

Der Antrag ist grundsätzlich mit dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken und den entsprechenden Nachweisen in der Stadtverwaltung Zehdenick, Sachgebiet Liegenschaften, zu stellen.

Mit der Abgabe der Bewerbung bewirbt sich die/der Antragsteller/in auf die Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks im jeweils benannten Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht generell nicht.

#### **6. Vergabe der Grundstücke**

Das Vergabeverfahren bezieht sich auf die unter Punkt 5. ausgewählten Baugrundstücke des Bebauungsplangebietes. Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Grundstücke erfolgt gemäß § 15 der Hauptsatzung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Hauptausschusses oder der Stadtverordnetenversammlung Zehdenick.

Die Vergabe der Baugrundstücke wird in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl vorgenommen. Die Vergabeentscheidung wird sowohl den erfolgreichen als auch den nicht erfolgreichen Bewerbern schriftlich mitgeteilt.

Können im Bewerbungsverfahren (gem. der Vergaberichtlinie) nicht alle Grundstücke verkauft werden, erfolgt der Verkauf auf dem Weg einer öffentlichen Ausschreibung – mit der Verpflichtung zur Errichtung eines Wohngebäudes zur eigenen Wohnnutzung innerhalb von 3 Jahren ab Kauf.

## **7. Sicherung des Förderungszweckes im Kaufvertrag**

Im Kaufvertrag ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren. Der Käufer muss sich verpflichten, das Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Notartermin) mit einem Wohnhaus im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen und das Baugrundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern. Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt.

Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist die Stadt Zehdenick zum Wiederkauf des Grundstückes zum gleichen Kaufpreis berechtigt. Die Kosten trägt der Käufer des ursprünglichen Kaufvertrages.

Wahlweise kann die Stadt Zehdenick einer Weiterveräußerung an einen Dritten mit der entsprechenden Bauverpflichtung unter Zahlung des Mehrerlöses an die Stadt Zehdenick zustimmen.

## **8. Sonstiges**

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht nicht.

Jeder Bewerber kann seinen Antrag vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens (jedoch nur vor Erarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes durch das Notariat) kostenfrei zurückziehen.

Mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Zehdenick erklärt der Bewerber an Eides statt, dass er alle für die Ermittlung der Punkte maßgeblichen Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß angegeben hat.

## **9. Inkrafttreten**

Diese Vergaberichtlinie tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Zehdenick, den *11.* 11. 2021

  
Dirk Wendland  
Stellv. Bürgermeisters

