



**Herrn
Bürgermeister Dr. Georg Ludwig
Rathaus**

51789 Lindlar

09.11.2021

**Änderungen am Entwurf der Richtlinien zur Vergabe von
Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Lindlar**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Ludwig,

im Bau- und Planungsausschuss am 28.09.2021 wurde von der Verwaltung der Entwurf eines Vergabekonzeptes für die Vergabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Lindlar und ihre Tochtergesellschaft BGW GmbH vorgestellt. Es wurde beschlossen, den Entwurf den Fraktionen zur weiteren Beratung vorzulegen.

Die SPD Fraktion begrüßt ausdrücklich den ersten Entwurf der Verwaltung aus dem Bau- und Planungsausschuss als erste Diskussionsgrundlage für die politischen Beratungen.

In einem intensiven Prozess hat die SPD Fraktion einen eigenen Entwurf eines Vergabekonzeptes erarbeitet, welcher diesem Antrag beigefügt wird.

Es wird daher beantragt, den Entwurf der SPD Fraktion als eigenständigen Entwurf im Bau- und Planungsausschuss zu beraten und als Beschlussvorschlag anzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet

Michael Scherer

Fraktionsvorsitzender

Renate Klinnert

stellv. Fraktionsvorsitzende

Pascal Reinhardt

Sachkundiger Bürger

[Hier eingeben]

Vorgeschlagene Änderungen am Entwurf der Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Lindlar

I. Allgemeines

Alternativvorschlag¹: „Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgt allein unter fristgerecht eingereichten Bewerbungen und auf der Grundlage des Kriterienkatalogs, ausgenommen der Fall, dass die Anzahl der Grundstücke höher ist als die Anzahl der Teilnehmenden am Vergabeverfahren.“

Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken, die nur für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vorgesehen bzw. geeignet sind, ist nicht Bestandteil dieser Richtlinie.

Über Beginn und Ende der Bewerbungsphase zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken informiert die Gemeindeverwaltung rechtzeitig und im geeigneten Maße (Mitteilungsblätter, Printmedien, Internetauftritt der Gemeinde, etc.) die Öffentlichkeit.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, sich kostenfrei und unverbindlich bei der Gemeindeverwaltung in eine allgemeine Interessensliste für geplante Baugebiete im Gemeindegebiet eintragen zu lassen. Alle Interessenten auf der Liste werden auf diesem Wege direkt von der Gemeindeverwaltung über den Beginn eines Vergabeverfahrens informiert und erhalten gleichzeitig ein Bewerbungsformular.

Um ein Vergabeverfahren möglichst bedarfsgerecht zu gestalten, müssen die Bewerber:innen angeben, an welchen Bebauungsarten sie interessiert sind. Hierbei sind Mehrfachnennungen möglich.“

¹ Der erste und der letzte Satz sollten dahingehend verändert werden, dass die Interessentenliste weniger Relevanz für den Gesamtprozess bekommt. Die aktuelle Formulierung lässt die Lesart zu, dass ausschließlich in der Liste aufgeführte Personen am Vergabeverfahren teilnehmen können. Die SPD-Fraktion spricht sich dafür aus, dass zwar eine Interessentenliste geführt wird, eine Teilnahme am Vergabeverfahren aber auch ohne Listeneintrag möglich ist.

Des Weiteren empfiehlt die SPD-Fraktion, einige weitere Aspekte unter dem Punkt „Allgemeines“ aufzunehmen. Werden in einem Baugebiet verschiedene Bauarten ausgeschrieben (alleinstehendes Einfamilienhaus, Einfamilienhaus im Carré, Reihenhaus, etc.), so sollen die Bewerber:innen bereits in der Bewerbung angeben, wofür sie sich bewerben, um die Vergabe bedarfsgerecht durchzuführen. Auch sollte stärker betont werden, dass ein Vergabeverfahren von Wohnbaugrundstücken allein aufgrund der Vergabekriterien erfolgt. Logischerweise muss eine Bewerbung fristgerecht erfolgen, aber der Zeitpunkt des Bewerbungseingangs innerhalb der Fristen darf für die Vergabe keine Rolle spielen.

[Hier eingeben]

III. Vergabekriterien / Punktekatalog

1. Familie

A. Familienstand²	
alleinstehend	2 Punkte ³
verheiratet, alleinerziehend, eheähnliche Gemeinschaft oder eingetragene Partnerschaft nach LpartG	4 Punkte
B. Kinder	
# Pro minderjähriges Kind, das im Haushalt der sich Bewerbenden mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, sind 3 Punkte zu erhalten. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Ein entsprechender Nachweis ist beizufügen.	
1 Kind	2 Punkte
3 Kinder	6 Punkte
C. Behinderung oder Pflegegrad	
# Berücksichtigung einer Behinderung oder eines Pflegegrades eines sich Bewerbenden oder eines Angehörigen im Haushalt der sich bewerbenden Person ⁴	
Grad der Behinderung bis 50 % oder Pflegegrad 1,2 oder 3	2
Grad der Behinderung bis 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	4

² Unter Familienstand sollen nicht nur verheiratete und eingetragene Lebenspartnerschaften höher bepunktet werden, sondern auch Alleinerziehende oder Menschen in einer eheähnlichen Gemeinschaft.

³ *Anmerkungen zu den Änderungen:* Zur Vereinheitlichung der Punktevergabe und für eine höhere Vergleichbarkeit der Gewichtung einzelner Kriterien wird ein System in Zweierschritten vorgeschlagen.

⁴ Unter Behinderung oder Pflegegrad wurde die relative maximal mögliche Punktzahl entfernt.

[Hier eingeben]

2. Wohnort oder Arbeitsort⁵

A. Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet	
# Menschen, die bereits einen beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Hauptwohnsitz in der Gemeinde Lindlar besitzen oder besessen haben, erhalten nach Dauer in vollen Kalenderjahren gestaffelt Punkte. Die anrechenbare Hauptwohnsitzdauer von in Gemeinschaft lebenden Personen wird kumuliert berücksichtigt, aber jeweils pro Person auf das volle Kalenderjahr gerundet.	max. 6 Punkte
1 bis 5 Jahre	2 Punkte
5 bis 10 Jahre	4 Punkte
über 10 Jahre	6 Punkte
B. Arbeitsort im Gemeindenähe	
#Bewerber:innen, die eine Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet oder in einer der an Lindlar angrenzenden Kommunen ausüben, erhalten nach Dauer in vollen Kalenderjahren gestaffelt Punkte. Die Erwerbstätigkeit von in Gemeinschaft lebenden Personen wird kumuliert berücksichtigt. Für die Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet gibt es ab dem ersten vollen Jahr und dann in Fünf-Jahres-Schritten zwei weitere Punkte. Für die Erwerbstätigkeit in einer an die Gemeinde angrenzenden Nachbarkommune gibt es nach der gleichen Staffelung jeweils die Hälfte der Punkte	max. 6 Punkte max. 3 Punkte
1-5 Jahre Erwerbstätigkeit in der Gemeinde	2 Punkte
über 10 Jahre Erwerbstätigkeit in einer Nachbarkommune	3 Punkte
über 10 Jahre Erwerbstätigkeit in der Gemeinde	6 Punkte

⁵ *Anmerkungen zu den Änderungen:* In dieser Variante wären automatisch auch solche Bewerber:innen inkludiert, die vielleicht zurzeit nicht in der Gemeinde Lindlar wohnen, aber in der Gemeinde aufgewachsen sind und daher einen Bezug zum Ort haben. Bezüglich der Erwerbstätigkeit vor Ort empfinden wir es als angemessen, auch Erwerbstätige in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinde Lindlar zu berücksichtigen.

Die Verbundenheit zum Ort ist für die SPD-Fraktion ein wichtiges Kriterium, allerdings empfinden wir die Gewichtung im Entwurf der Verwaltung als zu hoch. Aus diesem Grund empfehlen wir die maximal mögliche Bepunktung unter den Aspekten „Wohnort und Arbeitsort“ zu reduzieren, damit diese Kategorie nicht den Charakter einer Trumpfkarte bekommt. Im von der Verwaltung vorgelegten Entwurf konnten in den Kategorien Wohnort und Arbeitsort insgesamt 70 Punkte erworben werden. Eine Familie ohne Lindlarer Ortsbezug müsste bei voller Ehrenamtspunktzahl (schwierig ohne Ortsbezug) und voller Behinderung/Pflegegrad Punktzahl noch 5 Kinder haben, um eine höhere Punktzahl zu erzielen als ein Paar ohne Kinder, bei dem beide Partner seit jeweils 5 Jahren in Lindlar wohnen und arbeiten.

[Hier eingeben]

3. Ehrenamtliche Tätigkeiten⁶

# Für ehrenamtliche Tätigkeiten der sich bewerbenden Personen in der Gemeinde können pro ausgeübtes Ehrenamt 2 Punkte erworben werden. Das Engagement von in Gemeinschaft lebenden Bewerber:innen wird kumuliert berücksichtigt. Ein Nachweis durch Bescheinigung der Organisation ist erforderlich.	max. 6 Punkte
1 bis 3 Jahre Ausübung eines Ehrenamts	1 Punkt
ab 3 Jahren Ausübung eines Ehrenamts	2 Punkte
Ausübung eines Ehrenamtes über 3 Jahre und Ausübung eines zweiten Ehrenamtes seit 2 Jahren.	3 Punkte

⁶ *Anmerkung zu den Änderungen:* Die SPD-Fraktion empfindet es als richtig und sinnvoll, dass die Ausübung eines Ehrenamtes in der Gemeinde Lindlar bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken wertgeschätzt wird. Da es sich aber auch hier im engeren Sinne um ein ortsbezogenes Kriterium handelt, sollte es nicht höher bepunktet werden als die anderen ortsbezogenen Kriterien. Des Weiteren sollte auch hier nicht vergessen werden, dass viele Menschen aufgrund ihrer beruflichen Situation (z.B. durch Schichtbetrieb) oder aufgrund ihrer privaten Situation (z.B. Pflege von Angehörigen, alleinerziehend) nicht in der Lage sind, ein Ehrenamt auszuüben. Diese Menschen dürfen nicht durch eine zu hohe Gewichtung des Ehrenamtes benachteiligt werden.

[Hier eingeben]

4. Sonstige Kriterien⁷

# Besitzen sich bewerbende Personen bereits eine Wohnimmobilie in Lindlar, so verpflichten sie sich entweder zur Abgabe (Verkauf oder Schenkung an nahestehende Angehörige) dieser Immobilie spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung des im Verfahren vergebenen Wohnbaugrundstückes oder erhalten einen Abzug von 12 Punkten.	- 12 Punkte
# Befinden Bewerber:innen sich bereits auf der alten und mit Inkrafttreten dieser Vergaberichtlinien nicht mehr gültigen Interessenliste der Gemeinde Lindlar, so erhalten sie einen zusätzlichen Punkt.	max. 1 Punkt
# Haben Bewerber:innen bereits erfolglos an einem oder mehreren Vergabeverfahren der Gemeinde Lindlar teilgenommen, so erhalten sie pro erfolglosem Vergabeverfahren einen Punkt. Nehmen Bewerber:innen erfolgreich an einem Vergabeverfahren teil und lehnen das ihnen angebotene Wohnbaugrundstück ab, so erlöschen mit der Ablehnung sämtliche bis dahin kumulierten Wartepunkte. Sollten Bewerber:innen der Täuschung verdächtigt werden, bspw. durch Falschangaben in vorangegangenen Bewerbungen zur Ansammlung von Wartepunkten, so erlöschen alle bis dahin kumulierten Wartepunkte ⁸ .	pro Verfahren 1 Punkt

⁷ *Anmerkung zur Änderung:* Die SPD-Fraktion empfiehlt die Aufnahme eines Abzugskriteriums bei bereits vorhandenem Wohnimmobilienbesitz in Lindlar. Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken durch die Gemeinde soll in erster Linie dazu dienen, solchen Menschen Wohneigentum zu ermöglichen, die bisher noch kein Wohneigentum besitzen. Um jedoch auch ältere Menschen nicht auszuschließen, deren primäres Interesse in einer bedarfsgerechten Wohnimmobilie und nicht in der Wertanlage besteht, könnte eine solche Zusatzklausel eingefügt werden. Die Verwaltung möge bitte überprüfen, ob eine solche Verpflichtung zur Abgabe der bisherigen Wohnimmobilie in einer Vergaberichtlinie rechtlich möglich ist. Für einen Platz auf der alten Interessensliste ist die Vergabe eines einzelnen Punktes vorgesehen, damit dieses Kriterium nicht mehr, aber auch nicht weniger, als das Zünglein an der Waage bei einem eventuellen Gleichstand zwischen Bewerber:innen sein kann.

⁸ Unterschlägt eine sich bewerbende Person beispielsweise bei einer Scheinbewerbung (d.h. es besteht kein echtes Interesse an einer erfolgreichen Vergabe) einen Arbeitsplatz in der Gemeinde und gibt dann aber bei einer kurze Zeit später folgenden Bewerbung einen Arbeitsplatz in der Gemeinde seit 10 Jahren an, so würde dies als Täuschung zählen und zum Verlust der Wartepunkte führen.

[Hier eingeben]

5. Auswahl bei Punktegleichheit⁹

#Bei gleicher Punktzahl von Bewerber: innen wird nach Reihenfolge der folgenden Kriterien ermittelt, wer den Vorzug erhält:	
---	--

1. Wer besitzt die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern?

2. Wer besitzt die größte Zahl an vollen Kalenderjahren mit in der Gemeinde gemeldetem Wohnsitz?

3. Wer besitzt die größte Zahl an vollen Kalenderjahren einer Erwerbstätigkeit in Gemeindenähe?

4. Wer besitzt die größte Zahl an vollen Kalenderjahren eines in der Gemeinde ausgeübten Ehrenamts?

⁹ *Anmerkung zur Änderung:* Die SPD-Fraktion empfiehlt die Rangfolge der Kriterien in der Formulierung der Richtlinie stärker zu betonen. Dies erspart eventuelle Streitigkeiten und Unannehmlichkeiten aufgrund von Fehlinterpretationen der bisherigen Formulierung.

[Hier eingeben]

Abschließende Bemerkungen und Beispielfälle

Die SPD-Fraktion begrüßt den Entwurf der Vergaberichtlinien durch die Verwaltung. Bezogen auf die Auswahl der Kriterien stimmt die SPD-Fraktion mit dem größten Teil überein. Bei der Gewichtung der einzelnen Kriterien vertreten wir jedoch an einigen Stellen eine andere Priorisierung. Wir finden es richtig, dass der Gemeindebezug ein wichtiges Kriterium für die Vergabe darstellt. Im Entwurf der Gemeinde können über den Gemeindebezug (Wohnort, Arbeitsort, Ehrenamt) insgesamt 100 Punkte erworben werden. Die anderen Kriterien, ohne Berücksichtigung des nicht gedeckelten Kinder-Kriteriums, vergeben gerade einmal 21 Punkte. In unserem Entwurf wird das Verhältnis angeglichen, wobei der Gemeindebezug immer noch stärker gewichtet ist. Über den Gemeindebezug können 18 Punkte erworben werden, über die anderen Kriterien (ohne Berücksichtigung der Anzahl an Kindern und **4. Sonstige Kriterien**) können 12 Punkte erworben werden.

Eine weitere starke Änderung erfolgt bei den Bepunktungen nach Zeit. Hier wurde zum einen ein gröberer Maßstab angesetzt (5- oder 3-Jahresschritte, statt jährliche Bepunktung) und zum anderen wird die mögliche Höchstpunktzahl teilweise früher erreicht. Im Entwurf der Verwaltung ergibt ein volles Kalenderjahr Ortsverbundenheit (Wohnort, Arbeitsort, Ehrenamt) 10 Punkte. Das sind über 8% der maximal möglichen Gesamtpunktzahl (ohne Berücksichtigung des Kinderkriteriums). Wir als SPD-Fraktion finden, ob jemand seit 5 Jahren in der Gemeinde aktiv und verwurzelt ist oder seit 7 Jahren, darf keinen Unterschied von 20 Punkten ausmachen.

Um die Änderungsvorschläge weiter zu veranschaulichen, seien hier noch einige weitere fiktive Beispiele genannt. Zuerst folgt eine Bepunktung nach dem Verwaltungsentwurf:

*Ein junges Ehepaar (6 Punkte) mit 2 Kindern (10 Punkte). Sie hat einen Großteil ihrer Jugend (15 Jahre) in Lindlar verbracht, ist dann vor 7 Jahren zum Studium nach Köln gezogen (0 Punkte), trainiert aber schon seit 3 Jahren eine Jugendmannschaft beim TuS Lindlar (9 Punkte), Er kommt aus Engelskirchen und arbeitet auch seit 10 Jahren dort (0 Punkte). Insgesamt kommt diese Bewerbung auf **25 Punkte**.*

*Eine alleinstehende Person (3 Punkte), die seit 6 Jahren in Lindlar zur Miete wohnt (24 Punkte) und sonst keine weiteren Kriterien in irgendeiner Form erfüllt, hat also schon bessere Chancen (**27 Punkte**) als diese Familie.*

*Ein auf die Spitze getriebenes Beispiel sei hier einmal dargestellt: Eine alleinstehende gut situierte Person, die bereits mehrere Immobilien in Lindlar besitzt (kein Abzug), möchte ein bedarfsgerechtes kleineres Haus bauen. Sie wohnt bereits seit 30 Jahren in Lindlar (40 Punkte), besitzt seit 20 Jahren ein kleines Unternehmen im Industriegebiet Lindlar (30 Punkte) und ist seit 10 Jahren im Vorstand einer Schützenbruderschaft und eines Gesangsvereins aktiv (30 Punkte). Diese Person kommt auf eine Gesamtpunktzahl von **100 Punkten**.*

Mit der in diesem Dokument dargestellten Gewichtung würden sich die gleichen Beispiele folgendermaßen rechnen:

[Hier eingeben]

*Junges Ehepaar (4 Punkte) mit zwei Kindern (4 Punkte). Sie hat ihre Jugend in Lindlar verbracht (6 Punkte) und übt seit 3 Jahren ein Ehrenamt aus (2 Punkte), er arbeitet seit 10 Jahren in Engelskirchen (3 Punkte). Insgesamt ergibt dies **17 Punkte**.*

*Eine alleinstehende Person (2 Punkte), die seit 6 Jahren in Lindlar wohnt (4 Punkte) und sonst keine weiteren Kriterien erfüllt, kommt auf **6 Punkte**. Würde diese Person seit über 3 Jahren ein Ehrenamt ausüben (2 Punkte), seit über 10 Jahren in Wipperfürth arbeiten (3 Punkte) und ihre schwer pflegebedürftige Mutter betreuen (4 Punkte), so käme sie auf immerhin **15 Punkte**.*

*Für die alleinstehende (2 Punkte) Person aus dem Extrembeispiel gilt: Seit 30 Jahren wohnhaft in Lindlar (6 Punkte), 20 Jahre selbstständig in Lindlar (6 Punkte) und seit 10 Jahren zwei Ehrenämter ausübend (6 Punkte). Wenn diese Person sich zum Verkauf der bisherigen Wohnimmobilie (nicht aller Immobilien!) verpflichtet, erhält sie **20 Punkte**, möchte sie ihre alte Wohnimmobilie behalten, dann sind es nur **8 Punkte**.*

Diese Beispiele zeigen hoffentlich auf, dass die hier vorgeschlagene Gewichtung des Kriterienkataloges fair und sinnvoll ist.

[Hier eingeben]