

Begründung der Bewertungskriterien der Vergaberichtlinie

1. Ausgangslage

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6 schafft die Inselgemeinde Juist öffentlich geförderten Mietwohnraum und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Dauerwohnraum auf der Insel.

Die Anzahl der verfügbaren Wohnungen ist begrenzt. Gleichzeitig ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach dauerhaftem Wohnraum davon auszugehen, dass die Zahl der Bewerbungen die Zahl der verfügbaren Wohnungen regelmäßig übersteigen wird.

Die Inselgemeinde Juist steht daher vor der Aufgabe, unter mehreren gleichermaßen antragsberechtigten Haushalten eine sachgerechte Auswahl zu treffen. Hierfür bedarf es objektiver Kriterien, die eine transparente, nachvollziehbare und faire Entscheidungsgrundlage schaffen.

Dabei ist zwischen den Fördervoraussetzungen für öffentlich geförderten Wohnraum und der Auswahlentscheidung der Gemeinde zu unterscheiden. Die Fördervoraussetzungen ergeben sich ausschließlich aus den jeweils geltenden Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung sowie den dort vorgesehenen Nachweisen, insbesondere dem Wohnberechtigungsschein.

Die Vergaberichtlinie regelt ausschließlich die Auswahl zwischen mehreren gleichermaßen förderberechtigten Haushalten und bildet die Grundlage für eine einheitliche, transparente und nachvollziehbare Vergabepaxis.

2. Rechtliche Einordnung

Die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Mietwohnung richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung. Die dort festgelegten Fördervoraussetzungen bestimmen, welche Haushalte grundsätzlich für eine Wohnraumvergabe in Betracht kommen.

Erfüllen mehrere Haushalte diese Voraussetzungen, erfolgt die Auswahl anhand der in dieser Vergaberichtlinie festgelegten Kriterien.

3. Zielsetzung der Vergaberichtlinie

Die Vergaberichtlinie entwickelt keine eigenständigen wohnungspolitischen Zielsetzungen. Sie setzt die Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 6 für die Vergabe der öffentlich geförderten Mietwohnungen in ein objektives, transparentes und nachvollziehbares Auswahlverfahren um.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 6 ist die Schaffung und langfristige Sicherung von Dauerwohnraum. Der geschaffene Wohnraum ist für Personen bestimmt, die ihren Lebensmittelpunkt auf Juist haben oder ihn dauerhaft auf der Insel begründen möchten. Hierzu zählen entsprechend den Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausdrücklich auch Saisonarbeitskräfte, sofern sie die Wohnungen dauerhaft als Hauptwohnsitz nutzen möchten.

Die Vergaberichtlinie trägt dazu bei, dass der geschaffene öffentlich geförderte Wohnraum möglichst dauerhaft entsprechend seinem Förderzweck genutzt wird. Gleichzeitig unterstützt sie das Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dauerhaftes Wohnen auf Juist zu sichern.

Das Punktesystem setzt diese Zielsetzungen in konkrete Bewertungskriterien um.

4.1 Allgemeine Leitgedanken

Das Punktesystem bildet die Grundlage für die Auswahl zwischen mehreren gleichermaßen antragsberechtigten Haushalten. Die ausgewählten Bewertungskriterien leiten sich aus den Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 6 ab und setzen diese in ein objektives und nachvollziehbares Auswahlverfahren um.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Herleitung der einzelnen Bewertungskriterien dar.

Bewertungskriterium	Zielsetzung / Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 6	Herleitung des Bewertungskriteriums
Kinder	Langfristige Sicherung des geschaffenen Dauerwohnraums	Familien mit Kindern tragen zu einer langfristigen Nutzung der geförderten Wohnungen entsprechend ihrem Förderzweck bei und unterstützen gleichzeitig eine nachhaltige Einwohnerentwicklung.
Ortsbezug	Dauerhafte Bindung an Juist	Berücksichtigt werden Haushalte, die ihren Lebensmittelpunkt bereits auf Juist haben oder ihn dauerhaft auf der Insel begründen möchten.
Erwerbstätigkeit	Leben und arbeiten auf Juist	Die Berücksichtigung einer Erwerbstätigkeit auf Juist unterstützt die Sicherung der örtlichen Arbeits- und Versorgungsstrukturen.
Freiwillige Feuerwehr / DGzRS	Sicherung wichtiger Aufgaben der Daseinsvorsorge	Die Berücksichtigung aktiver Mitglieder trägt dem besonderen öffentlichen Interesse an der Sicherstellung der Gefahrenabwehr und Rettungsdienste auf einer Insel Rechnung.
Ehrenamt: Vorstandstätigkeiten	Vorstandstätigkeiten in gemeinnützigen Vereinen und Organisationen	Die Berücksichtigung der ehrenamtlich tätigen Personen trägt dem besonderen öffentlichen Interesse

Die nachfolgenden Abschnitte erläutern die Ausgestaltung und Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien.

4.2 Kinder

Die Berücksichtigung von Haushalten mit Kindern trägt dazu bei, den mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6 geschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum langfristig entsprechend seinem Förderzweck zu nutzen.

Mit der Berücksichtigung von Haushalten mit Kindern trägt die Vergaberichtlinie zugleich dazu bei, jungen Familien eine langfristige Wohnperspektive auf Juist zu ermöglichen und sie dauerhaft an die Insel zu binden. Dies unterstützt die nachhaltige Einwohnerentwicklung sowie den Erhalt der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Kindertagesstätte und Schule.

Innerhalb des Bewertungskriteriums erfolgt eine abgestufte Punktevergabe nach dem Alter der Kinder. Jüngere Kinder werden höher bewertet, da bei ihnen regelmäßig von einer längeren Nutzung der im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Drei-Personen-Haushalte geschaffenen und einer Belegungsbindung unterliegenden Wohnungen entsprechend ihrem Förderzweck auszugehen ist. Gleichzeitig erhöht eine frühzeitige Sicherung geeigneten Wohnraums die Wahrscheinlichkeit, dass Familien ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft auf Juist begründen oder erhalten.

4.3 Ortsbezug

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V 6 verfolgt das Ziel, Dauerwohnraum für Menschen zu schaffen, die ihren Lebensmittelpunkt auf Juist haben oder diesen dauerhaft auf der Insel begründen möchten. Das Bewertungskriterium „Ortsbezug“ setzt diese Zielsetzung unmittelbar um.

Eine dauerhaft ansässige Bevölkerung entsteht nicht ausschließlich durch bereits bestehende Einwohnerinnen und Einwohner. Auch Rückkehrer sowie langjährige Saisonarbeitskräfte können durch die Begründung eines dauerhaften Hauptwohnsitzes wesentlich zur langfristigen Entwicklung der Inselgemeinde beitragen.

Aus diesem Grund berücksichtigt das Punktesystem neben einem bestehenden Hauptwohnsitz auf Juist auch Rückkehrerinnen und Rückkehrer sowie nachweislich mehrjährige Saisonarbeitskräfte, die ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft nach Juist verlegen möchten. Dadurch wird das Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 6 umgesetzt, sowohl bestehende Einwohner zu halten als auch dauerhaft neue Einwohner für die Insel zu gewinnen.

Die höhere Bewertung eines seit mindestens drei Jahren bestehenden Hauptwohnsitzes trägt dem bereits über einen längeren Zeitraum nachgewiesenen Lebensmittelpunkt auf Juist Rechnung. Die übrigen Fallgruppen erhalten eine einheitliche Bewertung, da sie bereits eine nachvollziehbare Bindung an die Insel aufweisen und zugleich das Ziel verfolgen, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft auf Juist zu begründen oder wieder zu begründen.

Die Berücksichtigung langjähriger Saisonarbeitskräfte setzt voraus, dass bereits über einen längeren Zeitraum eine saisonale Erwerbstätigkeit auf Juist ausgeübt wurde und mit Bezug der Wohnung der dauerhafte Hauptwohnsitz auf Juist begründet wird. Dadurch wird dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6 ausdrücklich genannten Personenkreis Rechnung getragen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass nicht eine lediglich vorübergehende Tätigkeit auf der Insel, sondern eine bereits gewachsene Bindung an Juist sowie die dauerhafte Verlagerung des Lebensmittelpunkts berücksichtigt werden.

4.4 Erwerbstätigkeit

Eine dauerhaft ansässige Bevölkerung setzt voraus, dass Menschen auf Juist leben und arbeiten können. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V 6 verfolgt deshalb ausdrücklich das Ziel, Wohnraum auch für Saisonarbeitskräfte bereitzustellen und ihnen eine dauerhafte Wohnperspektive auf der Insel zu eröffnen.

Fehlt geeigneter Wohnraum, besteht die Gefahr, dass Arbeitskräfte die Insel verlassen oder sich trotz bestehender Beschäftigung gegen einen dauerhaften Lebensmittelpunkt auf Juist entscheiden. Dies wirkt sich unmittelbar auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Aufrechterhaltung wichtiger Dienstleistungen und Versorgungsstrukturen aus.

Mit der Berücksichtigung einer Erwerbstätigkeit auf Juist trägt die Vergaberichtlinie dazu bei, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer langfristig an die Insel zu binden und den geschaffenen Dauerwohnraum denjenigen zur Verfügung zu stellen, die durch ihre berufliche Tätigkeit zum Gemeinwesen beitragen.

Die höhere Bewertung von Haushalten, in denen mindestens zwei volljährigen Haushaltsmitglieder auf Juist erwerbstätig sind, trägt dem besonders engen Bezug zum Arbeits- und Lebensstandort Juist Rechnung. Haushalte mit nur einem volljährigen Haushaltsmitglied (insbesondere Alleinerziehende) werden Haushalten gleichgestellt, in denen sämtliche volljährigen Haushaltsmitglieder auf Juist erwerbstätig sind. Dadurch wird eine Benachteiligung von Alleinerziehender Haushalt gegenüber Mehrpersonenhaushalten vermieden.

4.5 Freiwillige Feuerwehr / DGzRS

Die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Juist sowie der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger ist für die Sicherheit der Inselbevölkerung und ihrer Gäste von besonderer Bedeutung.

Auf einer Insel stehen im Einsatzfall nur begrenzte personelle Ressourcen zur Verfügung.

Mit der ergänzenden Berücksichtigung aktiver Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Juist und der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger (DGzRS) trägt die Vergaberichtlinie diesem besonderen öffentlichen Interesse Rechnung.

4.6 Ehrenamt: Vorstandstätigkeiten in den gemeinnützigen Vereinen und Organisationen

Die Einsatzbereitschaft der in den Vereinen und Organisationen als Vorstand ehrenamtlich tätigen Personen ist für die Inselgemeinde Juist von großer Bedeutung.

Mit der Berücksichtigung der als Vorstand ehrenamtlich tätigen Personen trägt die Vergaberichtlinie diesem öffentlichen Interesse Rechnung.

4.7 Regelung bei Punktgleichheit

Erreichen mehrere Haushalte dieselbe Gesamtpunktzahl, erfolgt die Auswahl anhand einer festgelegten Reihenfolge weiterer Entscheidungskriterien.

Vorrangig werden Haushalte berücksichtigt, die aufgrund des Bewertungskriteriums **Kinder** die höhere Punktzahl erreichen. Dadurch wird dem Ziel Rechnung getragen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Drei-Personen-Haushalte geschaffenen und einer Belegungsbindung unterliegenden Wohnungen möglichst langfristig entsprechend ihrem **Förderzweck** zu nutzen. Gleichzeitig wird jungen Familien eine langfristige Wohnperspektive auf Juist eröffnet und die nachhaltige Entwicklung der Inselgemeinde unterstützt.

Besteht weiterhin Punktgleichheit, entscheidet das Bewertungskriterium **Ortsbezug**.

Erst wenn auch hierdurch keine Auswahl möglich ist, entscheidet das Los. Das Losverfahren gewährleistet in diesen Ausnahmefällen eine neutrale, transparente und für alle Bewerber gleichermaßen faire Entscheidung.

5. Gesamtabwägung der Bauverwaltung

Die Verwaltung hat die Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6 sowie die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung ausgewertet und auf dieser Grundlage die vorliegende Vergaberichtlinie erarbeitet.

Die festgelegten Bewertungskriterien bilden die Grundlage für eine transparente und nachvollziehbare Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass die vorliegende Vergaberichtlinie eine Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen im Einklang mit den Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6 sowie den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung sicherstellt.

6. Fazit / Beschlussempfehlung

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen empfiehlt die Verwaltung, die Vergaberichtlinie für die öffentlich geförderten Mietwohnungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6 in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Mit der Vergaberichtlinie werden transparente und nachvollziehbare Kriterien für die Vergabe der Wohnungen geschaffen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Vergabe im Einklang mit den Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6 sowie den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung erfolgt.