

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	öffentlich	am 07.11.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Streichen	öffentlich	am 10.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 13.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Ostdorf	öffentlich	am 14.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 14.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Erzingen	öffentlich	am 15.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 15.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 16.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 16.11.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Heselwangen	öffentlich	am 16.11.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 21.11.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vergabe von städtischen Bauplätzen - Anpassung der Vergaberichtlinien

Anlagen

1

Beschlussantrag:

Die Richtlinien über die Vergabe städtischer Wohnbauplätze in Balingen werden entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Sachverhalt:

Für den Verkauf und die Zuteilung von städtischen Bauplätzen zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern an private Bauplatzinteressenten gelten die vom Gemeinderat am 11.03.2008 beschlossenen Richtlinien. Bei der damaligen Neufassung der Vergaberichtlinien wurden insbesondere stadtteilbezogene Belange aufgenommen und die Berücksichtigung der Kinderzahl der Bewerber neu eingeführt.

Grundsätzlich haben sich die Vergaberichtlinien in der Praxis als transparentes und einfaches System bewährt. Von manchen Gemeinden/Städten werden Punktesysteme angewandt. Aufgrund des höheren Verwaltungsaufwands und der geringeren Transparenz für Außenstehende, wird empfohlen nicht auf ein solches System umzusteigen.

Aus der Vergabep Praxis heraus ergeben sich jedoch verschiedene Probleme, die im Rahmen einer Anpassung/Änderung der Vergaberichtlinien ggf. beseitigt oder zumindest abgemildert werden könnten.

In der Anlage ist ein Entwurf für eine Änderung der Bauplatzvergaberichtlinien beigelegt. Die geänderten Bereiche sind in roter Schrift eingefügt.

Zu den einzelnen Bereichen, für die Änderungen vorgeschlagen werden, nachstehend folgende Erläuterungen:

1. Wahrung von stadtteilbezogenen Interessen

Aufgrund der bisher in II. der Vergaberichtlinien getroffenen Regelung können die Ortschaftsräte festlegen, ob bzw. wie viele Bauplätze zum Verkauf an „Ortsteilbewerber“ vorbehalten bleiben sollen. Ortsteilbewerber sind

- a) Einwohner im Stadtteil des Baugebiets
- b) Bewerber mit Arbeitsplatz im Stadtteil des Baugebiets, soweit diese ihren Wohnsitz in Balingen haben
- c) vorübergehend Verzoogene – d.h. Bewerber, die noch nicht länger als 10 Jahre mit Hauptwohnsitz aus Balingen abgemeldet sind und nach wie vor enge verwandtschaftliche oder persönliche Beziehungen haben

In Einzelfällen kommt es bei der gegebenen Regelung immer wieder zu Problemen bei Bewerbern, die die unter a) bis c) genannten Kriterien zwar nicht erfüllen, mit dem betreffenden Stadtteil aber auf andere Weise eng verbunden sind, z.B. durch langjährige ehrenamtliche Tätigkeit in örtlichen Vereinen und Institutionen. Die bisher in III Abs. 5) enthaltene Regelung deckt diese Fälle nicht ab.

Durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung, wonach bspw. Bewerber, die langjährig ehrenamtlich tätig sind, durch Beschluss des Ortschaftsrats, bzw. des Verwaltungsausschusses in der Kernstadt den Ortsteilbewerbern gleichgestellt werden können, könnten einerseits die Mitwirkungsrechte der Ortschaftsräte erweitert werden und andererseits auch ehrenamtliche Funktionen gestärkt werden.

Im Entwurf ist die neue Regelung unter III. Absatz 2) eingefügt. Unter IV. „Begriffsbestimmungen“ sind Voraussetzungen für eine „langjährige“ ehrenamtliche Tätigkeit konkretisiert. Vorgeschlagen werden 8 bzw. 4 Jahre (bei leitender Funktion).

Hinzuweisen ist darauf, dass bei einer entsprechenden Beschlussfassung eines Ortschaftsrats bzw. des Verwaltungsausschusses, der ehrenamtlich Tätige den Ortsteilbewerbern lediglich gleichgestellt wird. D.h. es liegt damit keine Beschlussfassung über eine Einzelvergabe eines Bauplatzes vor.

2. Differenzierung von Wohnort und Arbeitsplatz

Vorrangig in der Kernstadt aber auch in einigen Stadtteilen ist die Zahl der „Ortsteilbewerber“ aufgrund der großen Zahl an Arbeitsplätzen im Verhältnis zur Wohnbevölkerung vergleichsweise

se groß. Gleichzeitig ist das Angebot an Bauplätzen beschränkt. Die Chance der Bewohner der Kernstadt auf einen Bauplatz reduziert sich dadurch.

Bei über den Arbeitsplatz als „Ortsteilbewerber“ einzustufenden Interessenten bestehen oftmals keinerlei soziale oder verwandtschaftliche Bindungen an den Stadtteil des Baugebiets. Insofern ist ein Vorrang des Wohnorts gegenüber der ausschließlich über den Arbeitsplatz erlangten Berechtigung zum Erwerb eines Bauplatzes vertretbar.

Im vorliegenden Entwurf wurden daher unter II. „Bewerberrangfolge“ die Bewerber mit Arbeitsplatz im Stadtteil des Baugebiets aber Wohnsitz in einem anderen Stadtteil als neue Ziffer 3. eingefügt. Insgesamt ergeben sich bei der Bewerberrangfolge somit 6 statt bisher 5 Stufen. Die Einstufung als „Ortsteilbewerber“ sollte aber weiterhin beibehalten werden.

Interessenten, die bereits über Hauseigentum verfügen, sind bisher gegenüber den Bewerbern „derselben Rangstufe“ nachrangig. Aufgrund der vorgeschlagenen Neuregelung hinsichtlich der Bewerber mit Arbeitsplatz im Stadtteil des Baugebiets würde der Nachrang gegenüber diesen Bewerbern nicht mehr gelten, da diese einer anderen Rangstufe zuzurechnen wären. Um diesen Nachrang beizubehalten, wurde in den Entwurf unter II Abs. 3) die bisherige Formulierung „andere Bewerber innerhalb derselben Rangstufe“ durch den Begriff „anderen Ortsteilbewerber“ ersetzt.

3. Freigabe von Bauplätzen, wenn keine Ortsteilbewerber vorhanden sind

Die bisher in II., künftig in III. enthaltene Regelung führt im Einzelfall auch dazu, dass Bauplätze ausschließlich für Ortsteilbewerber vorgehalten werden, obwohl solche nicht vorhanden sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die Stadt zwar Bauplätze bereit hält, diese aber nicht verkaufen kann, obwohl ggf. Bewerber aus anderen Stadtteilen vorhanden wären. Unter Berücksichtigung des bestehenden Vorrangs bei der Vergabe an Familien mit Kindern, wird somit in den Stadtteilen auch die Ansiedlung von Familien verhindert. Die Vorhaltung solcher Bauplätze bei gleichzeitig hoher Nachfrage aus anderen Stadtteilen ist den Bauplatzinteressenten nur schwer zu vermitteln. Es sollte deshalb eine Regelung aufgenommen werden, wonach Bauplätze, die innerhalb einer gewissen Frist nach der erstmaligen Vermarktungsmöglichkeit nicht an Ortsteilbewerber verkauft werden können, generell zum Verkauf auch an Ortsfremde freigegeben sind. Dies allerdings nur dann, wenn im betreffenden Stadtteil weitere noch nicht erschlossene Bauplätze im städtischen Eigentum zur Verfügung stehen.

In Ziffer III. des Entwurfs ist bei Absatz 1) ein entsprechender Zusatz angehängt, wonach der Vorbehalt nach spätestens 3 Jahren entfällt.

Ergänzend wird vorgeschlagen auch die Definition „Einwohner“ dahingehend anzupassen, dass der Wohnsitz nicht mehr seit mindestens 2 Jahren in Balingen sein muss. Ausreichend wäre hier ggf. auch ein Zeitraum von einem Jahr.

Die vorgeschlagenen Änderungen der Vergaberichtlinien für städtische Bauplätze wurden im Rahmen der Ortsvorsteher-Besprechungen am 08.03.2017 und am 18.10.2017 vorgestellt.

Thomas Meitza