
Aktennotiz

Neufassung der Richtlinien über die Vergabe städtischer Bauplätze

Die Beschlussvorlage über die Neufassung der Vergaberichtlinien ging in der Sitzungsrunde im Juni zur Anhörung in die Ortschaftsräte. Die Vorberatung im VA bzw. die Beschlussfassung im GR soll wiederum erst in der Juli-Sitzung erfolgen. Dort können dann die aus den Ortschaftsräten vorgebrachten Punkte ergänzend in die Beratung eingebracht werden.

Bei den einzelnen OR-Sitzungen haben sich seither folgende Fragestellungen/Prüfaufträge ergeben:

OR Zillhausen am 19.06.23 (Teilnahme Frau Horn):

Es wurden keine grundlegenden Einwendungen vorgebracht; bemängelt wurde von einem Ortschaftsrat, dass der Ortschaftsrat künftig praktisch keine Mitwirkungsrechte mehr habe.

OR Endingen am 19.06.23:

In Endingen stimmte das Gremium dem Beschlussantrag soweit zu. Es wurde aber darum gebeten, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Anerkennung einer Schwerbehinderung/Pflegebedürftigkeit bei der Punktvergabe nicht höher angesetzt werden müssten; bspw. Schwerbehinderung mit mindestens 80 % statt wie im Entwurf 50 %. Auch die Frage der Befristung von Schwerbehinderungen wurde aufgeworfen. Wir sind so verblieben, dass wir den Sachverhalt prüfen, ggf. mit Beratung durch den Pflegestützpunkt.

OR Weilstetten am 20.06.23:

Der Ortschaftsrat in Weilstetten hat nach längerer Beratung und Diskussion die Beschlussvorlage z.K. genommen und zu einigen Punkten Prüfungsbedarf gesehen bzw. Änderungen vorgeschlagen:

1. Grundsätzlich bemängelt wurde, dass einerseits Vergabeverfahren nach dem Windhundprinzip, dem Losverfahren oder nach Höchstgeboten ohne weiteres pauschal zulässig seien, andererseits aber bei der Festlegung konkreter Kriterien sehr eng gefasste und detaillierte Vorgaben gesetzt werden.
2. Bei der Begriffsbestimmung des früheren langfristigen Wohnsitzes (vorübergehend Verzogene) wurde bemängelt, dass der angesetzte Zeitraum 10 Jahren seit der Abmeldung zu kurz sei. Hierbei habe ich darauf verwiesen, dass die Rechtsprechung bei der Punktvergabe zum Wohnsitzes einen Zeitraum von maximal 5 Jahren akzeptiert hat. Insofern sind 10 Jahre eigentlich ein recht langer Zeitraum. Prüfung wurde aber zugesagt.
3. Wie auch in Endingen, wurde vorgeschlagen die Anforderungen hinsichtlich Schwerbehinderung höher anzusetzen.
4. Es wurde allgemein bemängelt, dass für Roßwangen im Zusammenhang mit der Neufassung der Vergaberichtlinien kein Vorteil ersichtlich sei.

5. Gefragt wurde, ob im Zuge der neuen Richtlinie damit zu rechnen sei, dass bei entsprechendem Interesse innerhalb kurzer Zeit alle Bauplätze verkauft würden. Im Interesse des Stadtteils sei es aber, dass auch eine gewisse Bevorratung bestehe, da nicht damit zu rechnen sei, dass es nach einem Verkauf in absehbarer Zeit wieder Bauplätze gebe. Beim FLNP sei darauf verwiesen worden, dass Bauplätze in Roßwangen nur für den Eigenbedarf ausgewiesen würden, durch die Vergaberichtlinien werde nun aber faktisch auch eine überörtliche Nachfrage abgedeckt. Als möglicher Lösungsansatz wurde von mir die Möglichkeit erläutert, dass ggf. in einzelnen Ausschreibungen jeweils nur ein Teil der Bauplätze in die Vermarktung gegeben wird. Dies wird in anderen Gemeinden teilweise so praktiziert.
6. Von einem Gremiumsmitglied wurde bemängelt, dass Kinder mit zu hohen Punktzahlen berücksichtigt würden. Das früher übliche Modell „erst bauen und dann Kinder“ sei praktisch nicht mehr umsetzbar.
7. In Bezug auf die im kommenden Jahr in Roßwangen verfügbaren Bauplätze wurde diskutiert, ob es nicht möglich sei die dortigen Interessenten ohne Kinder gesondert zu bedienen. Auf das von der Rechtsprechung im Fall Ulm-Jungingen tolerierte „Reißverschlussverfahren“ wurde von mir in diesem Zusammenhang hingewiesen. Allerdings sollte eine teilweise gesonderte Vergabe von Bauplätzen m.E. über die Öffnungsklausel in II. Ziff. 2. des Entwurfs geregelt werden und nicht generell in die Vergaberichtlinien integriert werden. Vermieden werde soll auf jeden Fall, dass für jedes zu vermarktende Baugebiet jeweils eigene Vergaberichtlinien festsetzen werden müssen.
8. Angesprochen wurde die Möglichkeit, wie die jeweiligen Ortschaftsräte informiert werden. Ich habe darauf hingewiesen, dass bei den zu erstellenden Formularen für Bewerber auch Regelungen zum Datenschutz aufgenommen werden müssen, bei denen dann auch die Zustimmung zur nichtöffentlichen Offenlegung der Bewerberdaten in den Gremien hinterlegt sein muss.

OR Ostdorf am 20.06.23

Der Ortschaftsrat nahm ebenfalls zunächst Kenntnis vom Entwurf und bat in Bezug auf einige Punkte um Prüfung, ob bzw. inwieweit Änderungen/Ergänzungen möglich wären:

1. Bei II Ziffer. 2. des Entwurfs der Vergaberichtlinien wurde darum gebeten mit aufzunehmen, dass in den Stadtteilen bei abweichenden Verfahren *ggf. mit vorheriger Anhörung des Ortschaftsrats* eine Entscheidung des Verwaltungsausschusses/Gemeinderates erforderlich ist. Es handelt sich um eine unproblematische redaktionelle Ergänzung, da bereits nach den in der Hauptsatzung getroffenen Regelungen eine Anhörung ohnehin erforderlich ist. Insofern kann die Ergänzung auch erfolgen.
2. Die Definition eines bei der Punktvergabe zu berücksichtigenden Ehrenamts gem. V. a) und b) sollte dahingehend angepasst werden, dass die Fristen für eine bereits ausgeübte Tätigkeit herabgesetzt werden. Beispielsweise statt 3 nur 2, bzw. bei b) statt 6 nur 4 Jahre? Ein solcher Vorschlag könnte ggf. aufgegriffen werden.
3. Hinterfragt wurde die Regelung in III. Ziffern 2. und 4. wonach Bewerber, die bereits über Hauseigentum oder einen Bauplatz verfügen, nur dann ausgeschlossen werden, wenn dieses Haus bzw. dieser Bauplatz in Balingen liegt. Hierzu habe ich auf die in der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben verwiesen. Es ist aber nicht ganz von der Hand zu weisen, dass es durch eine solche Regelung auch gewisse Verwerfungen geben kann. Bspw. würde in Ostdorf ein Bewerber zugelassen, auch wenn er im benachbarten Geislingen ein Haus oder einen Bauplatz im Eigentum hat, während ein Bewerber der Eigentümer im weiter entfernten Streichen ist, ausgeschlossen würde. Gefragt wurde im Gremium, ob der Ausschluss ggf. auf den Landkreis oder einen bestimmten Umkreis ausgedehnt werden könnte. Ich habe diesbezüglich Prüfung zugesagt, sehe aber wenig Aussicht, dass dieser Vorschlag berücksichtigt werden kann.

4. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch die Kernstadt als Stadtteil zu sehen sei. Aus dem Text des Entwurfs gehe das nicht eindeutig hervor. Selbstverständlich ist auch die Kernstadt als Stadtteil zu werten. Ggf. kann ergänzend eine Klarstellung in den Begriffsbestimmungen aufgenommen werden.
5. Auch in Ostdorf sah man Bedarf die Kriterien für Schwerbehinderung/Pflege ggf. höher anzusetzen.

OR Erzingen am 21.06.23

Auch in Erzingen gab es eine umfassende Diskussion. Der Neufassung der Vergaberichtlinien wurde mit dem Vorbehalt zugestimmt (mehrheitlich), dass die vorgeschlagenen Änderungen berücksichtigt werden.

Folgende Punkte wurden aufgegriffen:

1. Auch in Erzingen ist man der Meinung, dass die Anforderungen sowohl für die Anrechnung von Punkten für Schwerbehinderung als auch für Pflegebedürftigkeit höher gesetzt werden sollten.
2. In Erzingen war man mit deutlicher Mehrheit dafür die Kategorie „Arbeitsplatz“ komplett herauszunehmen. Dies sei nicht mehr zeitgemäß. Heute hätten Arbeitsverhältnisse überwiegend nicht mehr jahrzehntelang Bestand, da die Arbeitnehmer häufiger den Arbeitgeber wechseln. Der Vorschlag ist möglicherweise auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass in Erzingen vergleichsweise wenig Arbeitsplätze vorhanden sind. Ich habe darauf verwiesen, dass die Berücksichtigung des Arbeitsplatzes auch im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Vermeidung von Pendlerfahrten m.E. durchaus sinnvoll sei.
3. Ein Problem sieht man in Erzingen auch darin, dass bei einer Erschließung eines nächsten Abschnitts die dann verfügbaren 6 Bauplätze innerhalb kürzester Zeit weg wären. Die grundsätzliche Möglichkeit, wonach Bauplätze nicht zwingend alle auf einmal ausgeschrieben werden müssen habe ich erläutert, habe gleichzeitig aber auch darauf hingewiesen, dass ich eine solche Abschnittsbildung bei nur 6 Bauplätzen nicht für sinnvoll halte, zumal in Erzingen ja noch weitere Bauplatzreserven bereitstehen.
4. Es wurde im Ortschaftsrat festgestellt, dass ein Großteil der Erwerber der Bauplätze in Erzingen in den letzten Jahren nach den neuen Richtlinien nicht zum Zug gekommen wäre. Die Möglichkeit eines „Reißverschlussverfahrens“ bei der Vergabe soll deshalb auch für Erzingen geprüft werden, um ggf. auch Paaren ohne Kinder den Erwerb eines Bauplatzes zu ermöglichen.
5. Bemängelt wurde, wie bereits in Weilstetten, die vorgesehene Frist von maximal 10 Jahren für die Anerkennung eines früheren langfristigen Wohnsitzes (vorübergehend Verzogene). Diese Frist sei zu kurz. Abzudecken gelte es dabei den Zeitraum vom Beginn eines Studiums bis zur Familiengründung. Hierfür sei ein Zeitraum von 10 Jahren nicht ausreichend.

OR Frommern am 22.06.23 (keine Teilnahme Abt. Liegenschaften)

Der TOP wurde auf Antrag hin vertagt. Begründet wurde dies damit, dass man angesichts der Bedeutung und des Umfangs der Vorlage mehr Zeit brauche.

Da der TOP im Juli mit einer Ergänzungsvorlage nochmal in den OR auf die Tagesordnung kommen wird, ist eine Vorberatung in Frommern vor einer Beschlussfassung möglich.

OR Heselwangen am 22.06.23

In Heselwangen hat der Ortschaftsrat vorbehaltlich der Berücksichtigung folgender Anregungen dem Beschlussantrag zugestimmt:

1. In der Präambel sollten die Stadtteile explizit erwähnt werden und nicht nur von der „Stadt Balingen“ die Rede sein (Anmerkung: lediglich redaktionelle Anpassung).
2. Diskutiert wurden insbesondere die Ausschlusskriterien. Bei Bewerbern mit vorhandenem Bauplatzeigentum wurde vorgeschlagen, diese nur dann auszuschließen, wenn der Bauplatz im Stadtteil der zu vergebenden Bauplätze liegt (Bsp.: bei Vergabe von Bauplätzen in Heselwangen wäre ein Bewerber ausgeschlossen, wenn er bspw. Eigentümer eines Bauplatzes in Streichen ist. Ein solcher Ausschluss soll aber nur dann greifen, wenn der Bewerber einen Bauplatz in Heselwangen im Eigentum hat.).
3. Es wurde angeregt generell bei vorhandenem Eigenheim, keinen generellen Ausschluss, sondern wie seither nur einen Nachrang festzusetzen. Eine solche Lösung wäre in der Umsetzung schwierig, weil zu definieren wäre gegenüber wem der Nachrang greift, bzw. ab wann dieser wegfällt. Bisher waren Bewerber mit bestehendem Hauseigentum innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe nachrangig. Solche Bewerbergruppen gibt es aber bei einem Punktesystem nicht mehr.
4. Es kam auch der Vorschlag Homeoffice zu berücksichtigen. Auf die in den ergänzenden Erläuterungen enthaltenen Formulierungen zum Thema Homeoffice habe ich hingewiesen. Eine Berücksichtigung wäre m.E. nicht zielführend.

OR Engslatt am 22.06.23 (Teilnahme Frau Horn)

Der Ortschaftsrat Engslatt hat dem Beschlussantrag zugestimmt. Anders als in den anderen Stadtteilen wurde kein Bedarf gesehen, die Grenzen für die Berücksichtigung einer Schwerbehinderung oder einer Pflegebedürftigkeit höher anzusetzen.

OR Streichen am 23.06.23

Der Ortschaftsrat Streichen hat dem Entwurf vorbehaltlich der Berücksichtigung folgender Änderungsvorschläge einstimmig zugestimmt:

1. Bemängelt wurde, wie bereits in Weilstetten und Erzingen, die vorgesehene Frist von maximal 10 Jahren für die Anerkennung eines früheren langfristigen Wohnsitzes (vorübergehend Verzogene). Diese Frist sei zu kurz. Abzudecken gelte es dabei den Zeitraum vom Beginn eines Studiums bis zur Familiengründung. Hierfür sei ein Zeitraum von 10 Jahren nicht ausreichend; vorgeschlagen wurden mindestens 15 Jahre.
2. Bei den Sozialkriterien wurde empfohlen für die Anrechnung einer Schwerbehinderung einen Schwerbehinderungsgrad von mehr als 50 % und bei der Pflegebedürftigkeit mindestens Pflegestufe 2 vorzusetzen.

Ergänzende Vorschläge der Abt. Liegenschaften

Einige Punkte sind im Nachgang zum Erstentwurf aufgefallen und wurden beim überarbeiteten Entwurf mit aufgenommen:

1. Bei III. Ziff. 2. Ist ein Vorschlag enthalten, wonach Bewerber, deren Eltern/Großeltern im betreffenden Stadtteil bereits über ein unbebautes Baugrundstück verfügen, ggf. ausgeschlossen werden sollen, sofern nicht nachgewiesen wird, dass das Baugrundstück für andere Zwecke (insbesondere Geschwister) zurückgehalten wird. Der Ansatz als solcher wurde in den Ortschaftsräten überwiegend positiv aufgenommen. Allerdings dürfte die rechtliche Haltbarkeit einer solchen Regelung eher schwierig sein. Eine anwaltliche Prüfung, sollte deshalb noch erfolgen.

-
2. Bei III. Ziffer ist die Formulierung „oder zu deren Haushalt gehörende Familienangehörige“ ggf. irreführend und muss deshalb noch umformuliert werden.
 3. Der in II Ziff. 4. enthaltene Vorschlag, wonach ein Ausschluss bei vorhandenem Hauseigentum dann nicht greifen soll, wenn im Zusammenhang mit einer eingetretenen Behinderung eine behindertengerechte Sanierung eines Eigenheims mit vertretbarem Aufwand nicht realisierbar ist, wurde in den Ortschaftsräten insgesamt positiv aufgenommen und kann dementsprechend konkretisiert werden.
 4. In II. Ziff. 4. Ist ausgeführt, dass der Ausschluss nicht bei bestehendem Wohneigentum von Eigentumswohnungen gelten soll. Es kann dabei aber Fallkonstellationen geben, bei denen Wohneigentum mit dem klassischen Eigenheim gleichzusetzen ist (Bsp.: Einfamilienhaus wird in 2 Wohneinheiten aufgeteilt mit demselben Eigentümer). Eine entsprechende Eingrenzung der Befreiung vom Ausschluss wurde daher nachträglich aufgenommen.
 5. In IV. Ziff. 2. sind die Modalitäten bei Punktgleichheit festgelegt. Da bei dem vorgeschlagenen relativ einfach strukturierten Punktesystem auch öfters Punktgleichheit von Bewerbern vorkommen wird, wird ergänzend vorgeschlagen neben den bei der Punktevergabe berücksichtigten Kindern auch darüber hinaus vorhandene minderjährige und ggf. volljährige Kinder mit zu berücksichtigen, die zum Haushalt der Bewerber zählen. Dadurch wird eine zusätzliche Differenzierung ermöglicht und ggf. die Wahrscheinlichkeit eines nicht anzustrebenden Losverfahrens reduziert.
 6. Weitere Kriterien zur Vermeidung von Losverfahren bei Punktgleichheit sind erstrebenswert, z.B. wer wohnt länger im Stadtteil des Baugebiets (Bewerber unter 5 Jahren wären nachrangig gegenüber Bewerbern unter 5 Jahren), Schwerbehinderung, Ehrenamt....

Für die Sitzungsvorlage im Juli soll auf Basis der in den Ortschaftsräten diskutierten Punkte eine Ergänzungsvorlage erstellt werden und der Entwurf der Vergaberichtlinie bei den umsetzbaren Punkten gleich angepasst werden. In den Ortschaftsräten wird die Anhörung deshalb in der Juli-Sitzung m.E. erneut auf die Tagesordnung kommen.

Meitza