

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Endingen	<b>öffentlich</b>	am 19.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 19.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Ostdorf	<b>öffentlich</b>	am 20.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 20.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Erzingen	<b>öffentlich</b>	am 21.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Engslatt	<b>öffentlich</b>	am 22.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 22.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Heselwangen	<b>öffentlich</b>	am 22.06.2023	Anhörung
Ortschaftsrat Streichen	<b>öffentlich</b>	am 23.06.2023	Anhörung
Verwaltungsausschuss	<b>öffentlich</b>	am 11.07.2023	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 25.07.2023	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

## **Neufassung der Richtlinien über die Vergabe städtischer Bauplätze**

### **Anlagen**

Vergaberichtlinien - Entwurf Neufassung Vorlage Juni 2023  
Vergaberichtlinien 2017  
Vergaberichtlinien 2023 - Anlage Erläuterungen  
Vergaberichtlinien 2023 - Anlage Vergabekriterien Punkteskala

### **Beschlussantrag:**

Der vorgeschlagenen Neufassung der Richtlinien über die Vergabe städtischer Bauplätze wird zugestimmt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## Sachverhalt:

Die bestehenden Richtlinien über die Vergabe städtischer Bauplätze werden seit vielen Jahren in den wesentlichen Grundzügen unverändert angewandt. Zuletzt erfolgte eine Anpassung im Jahr 2017. Die Vergabe von städtischen Bauplätzen erfolgt bisher stadtteilbezogen vorrangig an Ortsteilbewerber, d.h. an Interessenten mit Wohnsitz oder Arbeitsplatz im Stadtteil des Baugebiets. Soziale Kriterien, wie z.B. die Kinderzahl sind gegenüber dem Wohnortbezug nachrangig. Bei der Entscheidung ob Bauplätze an ortsfremde Bewerber vergeben werden, sind den Ortschaftsräten Mitspracherechte eingeräumt. Auch Bewerber aus anderen Stadtteilen zählen bisher als ortsfremde Bewerber.

Die bestehenden Richtlinien waren bislang in der Anwendung einfach, verständlich und nachvollziehbar. Sie entsprechen aber zunehmend nicht mehr den rechtlichen Vorgaben, denen in der aktuellen Rechtsprechung nunmehr eine große Bedeutung eingeräumt wird.

Die zulässigen Alternativen zur Festsetzung von rechtskonformen Vergaberichtlinien wären die Vergaben von Bauplätzen zum Höchstgebot (Meistbietender), im Losverfahren oder im sog. „Windhund“-Verfahren (Anmeldefolge). Eine solche Vergabepaxis dürfte beim Verkauf von Bauplätzen für Eigenheime generell ausscheiden, da sie nicht den Zielsetzungen der Stadt entsprechen. Um künftige Bauplatzvergaben hinreichend rechtskonform und -sicher durchführen zu können, ist deshalb eine umfassende Änderung/Neufassung der Vergaberichtlinien erforderlich.

In mehreren Fällen sind bei anderen Kommunen in jüngster Zeit Vergaberichtlinien bzw. Vergabeverfahren durch verwaltungsgerichtliche Entscheidungen gestoppt bzw. einer rechtlichen Prüfung unterzogen worden. Diese verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung ist bei der Neufestsetzung von Vergaberichtlinien entsprechend zu beachten.

Um den von der Rechtsprechung formulierten Ansprüchen zu genügen sind u.a. nachstehende Vorgaben zu beachten:

- Ortsbezogene Kriterien mit der Zielsetzung des Erhalts und der Förderung des in den Stadtteilen gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur sind zulässig. Sie dürfen aber zu maximal 50 % in die Vergabeentscheidung mit einfließen. Ein faktischer Ausschluss einer Vergabe an auswärtige Bewerber ist aufgrund von Vorgaben des europäischen Rechts nicht zulässig.
- Sofern Bauplätze verbilligt abgegeben werden, hat auch eine Vergabe anhand von Einkommenskriterien zu erfolgen. Da bei der Kaufpreisbildung in Balingen und Stadtteilen künftig die Bodenrichtwerte herangezogen werden und somit zum vollen Wert veräußert wird, kann voraussichtlich auch künftig auf einkommensbezogene Kriterien verzichtet werden.
- Der mögliche Ausschluss von Bewerbern, die bereits über Grundeigentum verfügen, wurde gerichtlich bestätigt, soweit sich dieses Grundeigentum auf das Stadtgebiet beschränkt.
- Nach dem Transparenzgebot müssen die Auswahlkriterien so klar definiert sein, dass die wesentlichen Gesichtspunkte zweifelsfrei erkennbar und für jeden Bewerber gleichermaßen verständlich sind.

In den Anhängen ist ein entsprechender Entwurf für eine Neufassung der Richtlinien über die Vergabe städtischer Bauplätze samt zugehöriger Anlage mit den Vergabekriterien beigefügt; ebenso die seither angewandten Richtlinien aus dem Jahr 2017. In einer zusätzlichen Anlage sind zu einzelnen Punkten des Entwurfs der Vergaberichtlinien noch weiterführende Erläuterungen gemacht.

Beim Entwurf der Neufassung wurde angestrebt, die aktuellen rechtlichen Vorgaben zu beachten und sich gleichzeitig soweit als möglich an den bisherigen Richtlinien zu orientieren. Grundsätzlich ist es notwendig, einheitliche Richtlinien anzuwenden, die bei Bauplatzvergaben im gesamten Stadtgebiet Anwendung finden. Es ist davon auszugehen, dass sich infolge der sich entwickelnden Rechtsprechung in kürzeren Abständen als in der Vergangenheit ein gewisser Anpassungsbedarf ergeben kann.

Durch die neuen Vergaberichtlinien ändern sich nicht nur die Kriterien für die Vergabe, sondern auch das hierfür erforderliche Verfahren. Seither wurden stadtteilbezogenen Bewerberlisten geführt, unterteilt in die Kriterien Ortsteilbewerber/ortsfremde Bewerber. Insgesamt werden so derzeit ca. 965 Bauplatzbewerber geführt. Bei anstehenden Bauplatzvergaben wurden die in den Listen geführten Ortsteilbewerber dann gezielt angeschrieben. Dieses Prozedere ist künftig entbehrlich, da der Führung der Listen keine vergabewirksame Bedeutung mehr zukommt.

Verfügbare Bauplätze werden demnach im Mitteilungsblatt und auf der Homepage ausgeschrieben. Interessenten können sich daraufhin gezielt für diese Bauplätze bewerben. Anhand eines Punktesystems wird eine Rangfolge der Bewerber gebildet. Entsprechend dem Ranking sollen die verfügbaren Bauplätze dann vergeben werden. Dabei ist es aufgrund der Beschränkung der ortsbezogenen Kriterien dann auch möglich, dass Bewerber aus anderen Stadtteilen oder von auswärts Vorrang vor Bewerbern aus dem jeweiligen Stadtteil erhalten.

Die Vorlage soll zunächst in den Ortschaftsräten in den Sitzungen im Juni in die Anhörung gehen, damit noch genügend Zeit für Klärungsbedarf besteht. Die Vorberatung im Verwaltungsausschuss und die Beschlussfassung im Gemeinderat kann dann im Juli mit Kenntnis der aus den Ortschaftsräten eingegangenen Stellungnahmen erfolgen. Nach Möglichkeit soll vor der Beschlussfassung noch eine rechtliche Bewertung eines abschließenden Entwurfs durch einen Anwalt erfolgen.

Jürgen Eberle