

Richtlinien über die Vergabe städtischer Wohnbauplätze für Eigenheime in Balingen vom

Ergänzende Erläuterungen

Zu I.: Präambel

In der Präambel sind die mit den Vergaberichtlinien zusammenhängenden Zielsetzungen dazulegen.

II. Vergabeverfahren

Zu II 1.: Nach dem „Balingen Modell“ wird beim Aufkauf von Flächen für Baugebiete den verkaufsbereiten Eigentümern das Recht eingeräumt zu dem vom Gemeinderat festgesetzten Kaufpreis wieder einen, bzw. bei großen eingebrachten Flächen auch mehrere Bauplätze zurück zu erwerben (Rückübertragungsansprüche). Es handelt sich hierbei um vertragliche Ansprüche. Die Vergabe kann daher nicht nach den Vergaberichtlinien erfolgen. Dennoch sollte – wie seither – die Abwicklung durch das zuständige Fachamt erfolgen, ohne jeweils für jeden Verkauf einen Gremiumsbeschluss herbeiführen zu müssen. Dementsprechend wurde in Ziffer 8. ein entsprechender Passus eingefügt.

Zu II. 2.: Bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses Einzelvergabe durch Gremiumsbeschluss (Bsp.: Ansiedlung eines Hausarztes in Stadtteil in dem es keinen Hausarzt gibt.); die Möglichkeit wurde von der Rechtsprechung bejaht. Ansonsten sind Abweichungen bspw. bei der Vergabe von Bauplätzen für Reihenhäuser an Baugemeinschaften ggf. sinnvoll. Abweichung ebenfalls nur mit vorherigem Gremiumsbeschluss, in den Stadtteilen mit vorheriger Anhörung des Ortschaftsrats.

Zu II. 4.: Vorgabe wonach Ehepaare, Lebenspartner oder unverheiratete Paare als gemeinsame Bewerber auch gemeinsam erwerben müssen. Die Miteigentumsanteile können von den Bewerbern wiederum selbst festgelegt werden.

III. Zugangsvoraussetzungen/Ausschluss wegen vorhandenem Grundbesitz

Zu III 2.: In kursiver Schrift ist ein Passus enthalten, wonach ein Ausschluss auch dann in Betracht kommt, wenn nicht die Bewerber selbst, sondern deren Eltern oder Großeltern bereits Eigentümer eines Baugrundstücks sind.

Bsp.: Die Eltern eines Bewerbers sind Eigentümer eines unbebauten Bauplatzes und eines bestehenden Eigenheimes; sind keine anderen Geschwister da, ist nicht ohne weiteres nachzuvollziehen, weshalb dieser Bewerber einen Bauplatz bekommen soll.

Anders würde es sich verhalten, wenn weitere Geschwister vorhanden sind, die noch nicht über ein Eigenheim oder einen Bauplatz verfügen.

Ob ein solcher Ausschluss letztlich gewollt ist, kann in den Gremien diskutiert werden. Falls dies bejaht wird, wäre es aber ergänzend noch erforderlich die rechtliche Zulässigkeit anwaltlich prüfen zu lassen.

Zu III. 3: Wie auch bisher soll der Grundsatz gelten, dass jemand der bereits einen Bauplatz von der Stadt erworben hat, diese Möglichkeit nicht nochmal erhält. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, bspw. bei folgenden Konstellationen:

Nach einer Ehescheidung verbleibt das auf ehemaligem städtischen Bauplatz errichtete Eigenheim bei einem geschiedenen Ehepartner. Der andere geschiedene Ehepartner möchte später mit einem neuen Partner erneut bauen.

Nach dem Bau eines Eigenheims verstirbt ein Ehepartner und kann in der Folge das Eigentum nicht halten; später möchte er mit neuem Partner erneut bauen.

Zu III. 4.: Ausschluss bei vorhandenem Eigenheim

Bereits bisher sind Bewerber mit vorhandenem Hauseigentum nachrangig gegenüber Bewerbern ohne Eigentum. Bei der vorgeschlagenen Regelung greift bei vorhandenem Eigenheim ein Ausschluss. Nach der bisherigen Praxis wurde bspw. der Nachrang dann aufgehoben, wenn in einer Familie ein drittes Kind hinzukommt, im bestehenden Reihenhaus aber nur 2 kleine Kinderzimmer vorhanden sind.

Ob ein Wegfall des Ausschlussgrundes bei einem bestehenden Eigenheim vorliegen soll, dass bei „eingetretener Behinderung nicht behindertengerecht umgebaut werden kann“, ist im Zuge der Beratung in den Gremien zu diskutieren.

IV. Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung

Zu IV. 1.: Bei Bewerbungen von mehreren Personen (Ehepaare, Lebenspartner, unverheiratete Paare) wird bei der Bewertung nach den Kriterien der Partner mit der höheren Punktzahl herangezogen. Punkte werden nicht doppelt vergeben, wenn bspw. beide Partner ein Kriterium erfüllen.

Bsp.: Bewerberpaar aus dem Stadtteil des Baugebiets, beide mit Arbeitsplatz im Stadtteil: 1 x 30 Punkte für Wohnsitz, 1 x 20 Punkte für Arbeitsplatz

Bsp.: Bewerberpaar mit Wohnsitz Gesamtstadt, Ein Partner Vorstand im Musikverein des Stadtteils, Ein Partner Vorstand im Musikverein Kernstadt: 1 x 15 Punkte für Wohnsitz Gesamtstadt, 1 x 20 Punkte für Ehrenamt Stadtteil

Zu IV. 2.: Rangfolge bei Punktgleichheit

Bei Punktgleichheit wird vorgeschlagen die Kinderzahl zu berücksichtigen. Dabei können auch die über das 3. Kind hinausgehenden Kinder berücksichtigt werden, die bei der Punktevergabe zunächst nicht mitzählen.

Ein weiteres Kriterium kann der Umstand sein, dass Punkte aufgrund der Deckelung bei den ortsbezogenen Kriterien entzogen wurden (rechtliche Prüfung noch erforderlich).

Ob ein Losverfahren zwingend unter notarieller Aufsicht stattfinden muss, soll ergänzend noch abgeklärt werden.

V. Begriffsbestimmungen/Erläuterungen

Zu V. 1.2: Bei den eheähnlichen Gemeinschaften sollen auch Paare berücksichtigt werden, die noch keinen gemeinsamen Hausstand begründet haben, dies aber beabsichtigen (bspw. weil damit bis zur Eheschließung zugewartet werden soll).

Zu V. 2.3: Ungeborene Kinder wurden seither nicht berücksichtigt; die künftige Berücksichtigung entspricht aber der gängigen Praxis und wird so bspw. auch bei der Wohnungsbauförderung angewandt.

Zu V. 3.: Pflegebedürftigkeit oder Schwerbehinderung wurden bisher nicht als Kriterien geprüft, sind aber als soziales Kriterium gängige Praxis.

Zu V.:5.: Arbeitsplatz

Die Regelung entspricht im Wesentlichen der seitherigen Definition; auf eine Regelung zu Home-Office-Arbeitsplätzen wurde verzichtet. Das Vorliegen eines Home-Office-Arbeitsplatzes liefert keine zusätzliche Begründung für eine Berücksichtigung bei der Bauplatzvergabe, da der Arbeitsplatz dann faktisch am jeweiligen Wohnort besteht, wo auch immer der sich befindet.

Zu V. 6.: Ehrenamt

Bisher konnten nicht im Stadtteil des Baugebiets wohnhafte Bewerber aufgrund eines Ehrenamts wie Ortsteilbewerber eingestuft werden. Nach dem Entwurf ist künftig die Berücksichtigung von ehrenamtlicher Tätigkeit vorgesehen, sowohl in Bezug auf die Gesamtstadt als auch in Bezug auf den jeweiligen Stadtteil. Einerseits erfordert die Berücksichtigung eine hinreichend klare Definition, andererseits ist eine vollumfassende Definition angesichts der Vielzahl von möglichen Ehrenämtern nicht möglich. Die Voraussetzungen wurden im Entwurf daher eingeschränkt und setzen bei Feuerwehr, politischen Gremien oder Vorstandsfunktionen eine mindestens 3-jährige Tätigkeit voraus und bei Übungsleitern, Jugendleitern und vergleichbaren Funktionen eine mindestens 6-jährige Tätigkeit. Nicht erfasst wären somit bspw. Tätigkeiten wie Elternbeirat in Schule oder Kita, Kassenprüfer bei örtlichem Verein, aktiver Fußballer im örtlichen Sportverein, aktiver Musiker im örtlichen Musikverein.