

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 14.02.2023		
Beratungspunkt	Baugebiet Schützenberg, 4. BA / Carl-Scheu-Straße - Verfahrensmodell Bauplatzvergabe		
Anlagen	Anlage 1 - Entwurf Bauplatzvergabe Losverfahren Anlage 2 - Entwurf Bauplatzvergabe Punkteberechnung		
Kontierung	-		
Gäste	-		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-123/11 4-047/22 9-020/22/1	Sitzung GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 08.11.2011 26.07.2022 26.07.2022

Erläuterungen:**Ausgangslage**

Aktuell laufen die Erschließungsarbeiten für den 4. Bauabschnitt (BA) Schützenberg (Carl-Scheu-Straße). Die Arbeiten sollen bis spätestens 30. Juni 2023 abgeschlossen werden. Das Baugebiet umfasst 16 Bauplätze. Seitens der Verwaltung werden parallel die Vorbereitungen für den Verkauf der Baugrundstücke getroffen.

Mit der heutigen Sitzungsvorlage sollen dem Gemeinderat die Möglichkeiten einer Bauplatzvergabe vorgestellt und seitens des Gremiums eine Entscheidung zum gewünschten Vergabeverfahren getroffen werden.

Die Verwaltung führt aktuell eine unverbindliche Interessentenliste. Dabei werden die an die Verwaltung herangetragenen Anfragen aufgenommen. Die aufgenommenen Interessenten erhalten per E-Mail immer alle Neuigkeiten zum Baugebiet mitgeteilt. Eine Rangfolge oder ähnliches ist mit dieser Liste nicht verbunden. Es können somit jederzeit auch noch neue Interessenten aufgenommen werden. Das letzte Informationsschreiben stammt vom 1. Dezember 2022 - anlässlich des Spatenstichs für den 4. BA. Aktuell sind **127** Interessenten auf der Liste (Stand 19.01.2023). Inwieweit sich die aktuell gestiegenen Finanzierungszinsen und erhöhten Baukosten negativ auf die Nachfragesituation auswirken, lässt sich noch nicht (belegbar) abschätzen.

Die Bauplätze in den letzten Bauabschnitten in diesem Bereich wurden nach dem klassischen Windhundprinzip vergeben. Aufgrund der hohen Nachfragesituation scheint dies jedoch nicht mehr zeitgemäß. Das Thema einer „gerechten“ Bauplatzvergabe ist in den letzten Jahren immer weiter in den Fokus gerückt. Die Verwaltung hat sich daher mit den Möglichkeiten und den zu beachtenden Problemstellungen beschäftigt.

Rechtliches

Nach Art. 28 i.V.m. Art. 71 der Landesverfassung Baden-Württemberg obliegt die Bereitstellung von Bauland durch Städte der kommunalen Selbstverwaltung. Es steht im Ermessen der Gemeinde, inwieweit das in ihrem Eigentum befindliche Bauland an Private vergeben wird. Einen Rechtsanspruch auf einen Bauplatz gibt es somit nicht.

Aber dem Privaten obliegt ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung (Art. 3 Grundgesetz).

„Einheimischemodelle“ bei der Bauplatzvergabe waren daher lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof entschied 2013, dass Gemeinden ihr Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben – jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

2017 wurden von der Bundesregierung Leitlinien für Gemeinden entwickelt, die sogenannten EU-Kautelen. Auf dieser Basis hat der Gemeindetag Baden-Württemberg 2019 eine Handreichung für seine Mitglieder entworfen.

Wesentliche Inhalte:

- Verfahren und Kriterien müssen vorab veröffentlicht werden, damit potenzielle Bewerber Kenntnis nehmen können.
- Kriterien müssen transparent und verständlich sein.
- Einseitig begünstigende Vergabekriterien sind nicht gerechtfertigt.
- Ortsbezugsriterien dürfen nur untergeordnet neben sozialen Kriterien verwendet werden.

Vergabeüberlegungen

Nachfolgend werden vier potenziellen Möglichkeiten zur Bauplatzvergabe vorgestellt. Vollständigkeitshalber weist die Verwaltung darauf hin, dass theoretisch für unterschiedliche Bauplätze auch verschiedene Vergabeverfahren rechtlich zulässig wären. Hierbei ist wesentlich, dass dies vorab klar kommuniziert wird. Ebenfalls weist die Verwaltung darauf hin, dass es grundsätzlich auch zulässig wäre, nicht alle Bauplätze sofort in die Vergabe zu geben, sondern beispielsweise fünf Bauplätze zurückzubehalten und diese erst zu einem späteren Zeitpunkt zu vergeben.

1. Windhundprinzip

Hier wird das Prinzip verfolgt, dass derjenige der sein Interesse zuerst bekundet, den Vorzug erhält. Hier greift also nur die zeitliche Reihenfolge. Grundsätzlich findet bei diesem Verfahren keine Ungleichbehandlung statt.

Es müsste ein Bewerbungsstart definiert werden, zu diesem „Startschuss“ ist (bei der derzeitigen Nachfragesituation) mit einem unverhältnismäßig hohen Andrang zu rechnen.

Die Verwaltung erachtet dieses Modell als nicht mehr zeitgemäß. Auch scheint die praktische Handhabung schwierig.

2. Höchstgebot

Hierbei handelt es sich im öffentlichen Bereich um ein unübliches Vergabeverfahren. Beim Höchstgebot sind vorab die Kriterien festzulegen und zu veröffentlichen.

Diese umfassen beispielsweise:

- Wer ist zur Teilnahme berechtigt (z.B. Volljährigkeit, Privatperson, geplante Eigennutzung, Finanzierungsbestätigung einer Bank).
- Wiederkaufsrecht geknüpft an Bauverpflichtung und/oder Verpflichtung Eigennutzung (z.B. 10 Jahre).
- Angabe eines Mindestgebots.
- Bewerbungszeitraum (Gebotsabgabe erfolgt verschlossen, Öffnung erst nach Fristablauf).
- Festlegen der Reihenfolge anhand der Gebote. Frist zur finalen Entscheidung über den Bauplatzkauf.

Die Verwaltung erachtet dieses Verfahren als nicht geeignet.

3. Losverfahren

Dieses Modell wurde zuletzt bei der Bauplatzvergabe im Konversionsareal gewählt. Es wurden vorab durch die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft (KEG) Bewerbungsmodalitäten festgelegt, dies waren beispielsweise:

- Finanzierungsnachweis in Höhe XXX €
- Bauverpflichtung XXX Jahre
- Eigenwohnnutzung für mindestens 10 Jahre
- Maximal ein Grundstück pro Bewerberhaushalt
- Entscheidungsfristen, etc.

Die Bewerbungsmodalitäten werden vorab geprüft. Jede vollständige Bewerbung erhält eine zufällige Losnummer. Die Verteilung der Bauplätze erfolgte über anschließende Vergabegespräche. Diese fanden in der durch Ziehung der Losnummern ermittelten Reihenfolge statt. Das Vergabeverfahren erstreckt sich dadurch über einen längeren Zeitraum.

Die KEG hat gute Erfahrungen mit diesem Modell gemacht. Es ist ein gerechtes Vergabeverfahren bei dem keine Diskriminierung oder Ähnliches stattfindet

Als **Anlage 1** ist ein Entwurf für die Vergaberichtlinie eines Losverfahren auf Grundlage des damaligen KEG-Verfahrens beigelegt. Etwaige Anpassungswünsche des Gemeinderates könnten dabei noch berücksichtigt werden.

4. Punkteberechnung

Die Verwaltung hat auf Basis der Erarbeitung des Gemeindetages einen ersten Fragenkatalog zur Bauplatzvergabe mit Punkteberechnung entworfen; dieser Entwurf ist als **Anlage 2** beigefügt.

Der Fragenkatalog gliedert sich in die zwei Teil: „Soziale Kriterien“ und „Ortsbezugs-kriterien“. Die Sozialen Kriterien sollten stärker als die Ortsbezugs-kriterien gewichtet werden. Hier ist daher das Verhältnis von 60 % zu 40 % gewählt. Auch sollte die maximale Punktzahl der Ortsbezugs-kriterien nicht die maximale Punktzahl der Sozialen Kriterien überschreiten.

Bei einem internen Testlauf wurden Schwachstellen aufgedeckt. Einige Kriterien sind nur sehr schwer bis gar nicht überprüfbar, weshalb diese Kriterien als ungeeignet angesehen werden. In der Anlage 2 sind diese in **roter** Schrift dargestellt. Die möglichen Punkte pro Kategorie können noch angepasst werden. Beim vorliegenden Entwurf zeigt sich klar, dass insbesondere bereits vorhandene Kinder das Ranking positiv beeinflussen.

Grundsätzlich erachtet die Verwaltung das Modell als sinnvoll, da es einen Gestaltungsspielraum bietet, dem gegenüber steht jedoch ein immenser Verwaltungsaufwand. Auch bei diesem Verfahren hat der Gemeinderat die Möglichkeit Anpassungswünsche zu äußern.

Vollständigkeitshalber weist die Verwaltung darauf hin, dass ein final entwickelter Fragebogen gegebenenfalls noch juristisch geprüft werden sollte, um seine „Angreifbarkeit“ zu minimieren.

Vorschlag / Empfehlung

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Vergabeverfahren, sieht die Verwaltung das Losverfahren an vorderster Stelle. Das Verfahren ist einfach aufgebaut und leicht verständlich. Es handelt sich von allen vier Verfahren um dasjenige, welches am geeignetsten die Gleichbehandlung aller Interessenten sicherstellt. Auch der (Verwaltungs) Aufwand zur Durchführung des Verfahrens beläuft sich auf einem „machbarem“ Niveau.

1
5
9
BM

Beschlussvorschlag:

1. Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Baugrundstücke im 4. BA Schützenberg (Carl-Scheu-Straße) nach dem Losverfahren.
3. Der Gemeinderat beschließt, dass alle Bauplätze zeitgleich werden.

Beratung:

