

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/031

Federführung:	Steuern und Liegenschaften	Datum:	16.05.2023
Sachbearbeiter :	Stefan Behmüller	Aktenzeichen:	960.6- 002_009
Sachkundiger:	...		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	12.06.2023	öffentlich

Betreff: Vergabe der Bauplätze im Baugebiet Rain Altheim - Festlegung des Vergabeverfahrens und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Vor kurzem wurde mit den Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Rain in Altheim begonnen. Insgesamt stehen im Baugebiet 17 Baugrundstücke zum Verkauf. Darin enthalten sind zwei Baugrundstücke, die aufgrund der baulichen Festsetzungen im Bebauungsplan für ein klassisches Einfamilienhaus ungeeignet sind.

Generell erfolgt die gemeindliche Bauplatzvergabe im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung. Dabei müssen unabhängig vom gewählten Vergabeverfahren die Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit eingehalten werden.

Zuletzt wurden die Baugebiete Burrenweg (im Jahr 2020) sowie das Baugebiet Wasserberg im Jahre 2021 über Bauplatzvergaberichtlinien vergeben. In beiden Verfahren konnten die Bauplätze erfolgreich vergeben werden. Zudem hat sich gezeigt, dass die gewählten Bauplatzvergaberichtlinien die Zielsetzungen erfüllen und einheimischen Bewerbern einen gewissen Bonus verschaffen kann. Gleichwohl müssen die Schranken der sog. EU-Kautelen und die im Zusammenhang ergangene Rechtsprechung beachtet werden.

Aus den gesammelten Erfahrungen bevorzugt die Verwaltung auch weiterhin die Vergabe der Baugrundstücke über Bauplatzvergaberichtlinien, da damit eine Steuerungs- und Lenkungsfunction im Gegensatz zu den anderen Verfahren (Windhund-, Los- und Höchstgebotsverfahren) gewährleistet werden kann. Aktuell gibt es mittlerweile auch einen Beschluss des Verwaltungsgerichtes Sigmaringen (Beschluss vom 22.05.2023 – 14 K 704/23), bei dem Bauplatzvergaberichtlinien erstmals auch aus materieller Sicht als rechtmäßig eingestuft wurden. Bei

Übernahme dieser beklagten Richtlinie der Stadt Ulm zum Baugebiet „Unter dem Hart Teil 2 Ulm-Jungingen“ kann deshalb davon ausgegangen werden, dass keine Rechtsunsicherheiten mehr bestehen. Diese Richtlinien weisen allerdings deutliche Unterschiede zu der zuletzt beschlossenen Richtlinie zum Baugebiet Wasserberg aus:

- Kriterium ehrenamtliche Tätigkeit nicht enthalten
- bei Bewerbern ohne haushaltsangehörige Kinder werden keine Punkte für einen Ortsbezug berücksichtigt
- keine Berücksichtigung eines ehem. Hauptwohnsitzes in der Gemeinde

Die Verwaltung empfiehlt daher, diese Richtlinien nicht gänzlich zu übernehmen. Es wird vorgeschlagen, die letzten Richtlinien vom Baugebiet Wasserberg unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung mit anwaltlicher Betreuung durch Hr. Prof. Dr. Staudacher zu überarbeiten. Aus den ergangenen Rechtsprechungen lassen sich u.a. folgende Feststellungen ableiten, die in der Überarbeitung berücksichtigt werden müssen:

- die Vergaberichtlinien müssen transparent und inhaltlich hinreichend bestimmt sein, sodass insbesondere formelle Gesichtspunkte nochmals eingehender formuliert werden müssen (u.a. falsche/unvollständige Angaben, Arbeitsplatz innerhalb Gemeinde)
- Punktabzug für Bewerber, die Wohneigentum außerhalb der Gemeinde haben ist unzulässig
- sog. Rückkehrer in die Gemeinde können nur eingeschränkt einen Vorteil über Bauplatzvergaberichtlinien erfahren
- auswärtige Bewerber müssen eine realistische Chance auf eine Bauplatzzuteilung haben

„Reißverschluss-Verfahren“

Positiv hervorzuheben ist, dass sich das Verwaltungsgericht Sigmaringen mittlerweile auch mit dem sog. „Reißverschluss-Verfahren“ auseinandergesetzt hat. Solche Verfahren werden als zulässig erachtet, sofern sie mit dem Zweck der Vergaberichtlinie vereinbar sind. Die Verwaltung empfiehlt daher zukünftig, Bauplätze über Vergaberichtlinien unter Anwendung des Reißverschluss-Verfahrens zu vergeben. Dabei werden die Bewerber mit Kind/ohne Kind einem Topf mit separater Vergaberichtlinie zugeordnet. Nach Auswertung der Bewerbungen erfolgt die Vergabe im Verhältnis zu den Töpfen. Die Verwaltung empfiehlt eine Vergabe im Verhältnis 3:1. Damit soll gewährleistet werden, dass neben Bewerbern mit Kindern auch kinderlose bzw. alleinstehende Bewerber eine Chance auf einen Bauplatz erhalten.

„Tiny-House“-Grundstücke

Innerhalb des Baugebietes Rain in Altheim liegen zwei Baugrundstücke mit Größen von ca. 420m² und 480m². Daneben sind nur Teilflächen der Baugrundstücke baulich nutzbar, da die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen die Bebaubarkeit stark einschränken. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass sich für diese beiden Grundstücke ein anderer Bewerberkreis interessieren wird, da ein klassisches Einfamilienhaus nicht verwirklicht werden kann. Es wird daher vorgeschlagen, diese beiden Grundstücke nach dem Losverfahren zu vergeben.

Hinweis zur Befangenheit bei der Aufstellung von Vergaberichtlinien

Bei der Aufstellung und Beratung über Bauplatzvergaberichtlinien im Gemeinderat sind die Regelungen über die Befangenheit gem. § 18 der Gemeindeordnung besonders zu berücksichtigen. Demnach darf der ehrenamtlich tätige Bürger weder beratend noch entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung einer Angelegenheit ihm selbst oder folgenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann:

1. dem Ehegatten oder dem Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes
2. einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad Verwandten,
3. einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad Verschwägerten oder als verschwägert Geltenden, solange die die Schwägerschaft begründende Ehe oder Lebenspartnerschaft nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes besteht, oder
4. einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person.

Die Regelungen sind auch dann zu beachten, wenn ein Mitglied des Gemeinderates bzw. eine Person des oben aufgezählten Personenkreises beabsichtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Verkauf der Grundstücke sind im diesjährigen Haushalt rd. 1,9 Millionen Euro eingeplant.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt 15 Bauplätze im Baugebiet Rain anhand von Bauplatzvergaberichtlinien unter Anwendung des Reißverschluss-Verfahrens im Verhältnis 3:1 zu vergeben.
2. Die Bauplätze In den Obstwiesen 16 und 18 werden im Rahmen eines Losverfahrens vergeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauplatzvergaberichtlinien des Baugebietes Wasserberg aufgrund der neuesten Rechtsprechung unter anwaltlicher Betreuung zu überarbeiten und einen Vorschlag zur Neufassung dem Gemeinderat vorzulegen.