

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2023/219

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Ringschnait	öffentlich	07.11.2023	Anhörung			
Hauptausschuss	öffentlich	13.11.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2023	Beschlussfassung			

### Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer im Baugebiet Krautgärten II, Ringschnait

#### I. Beschlussantrag

1. Den Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer im Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Ausschreibung und der Vergabe der Wohnbaugrundstücke für Eigennutzer im Baugebiet Krautgärten II auf Grundlage der Vergaberichtlinien wird zugestimmt.

#### II. Begründung

##### 1. Ausgangslage

Die Stadt Biberach wird voraussichtlich Ende 2023 die Erschließung der Baugebiete Wiesenbreite III in Stafflungen und Krautgärten II in Ringschnait fertigstellen. Beide Baugebiete stehen dann zur Vermarktung an.

Von Seiten der Verwaltung ist vorgesehen zunächst das Baugebiet Wiesenbreite III in Stafflungen und im Anschluss das Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait in die Vermarktung zu geben. Eine parallele und zeitgleiche Vermarktung beider Gebiete kommt aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht. Dagegen spricht zum einen die Ausgestaltung der Bewerbungshomepage und damit verbundene mögliche Fehlbewerbungen. Zum anderen sind die personellen Ressourcen für eine zeitgleiche Bearbeitung von zwei Gebieten nicht gegeben. Insgesamt stehen 71 Bauplätze zur Vermarktung und zum Verkauf an.

Das Gebiet in Stafflungen erhält dabei den Vorrang vor dem Gebiet in Ringschnait, da es im Baugebiet Wiesenbreite III wegen des Erfordernisses der Aufhebung der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten zu einer zeitlichen Verzögerung gekommen ist. Grundsätzlich sollen für die Wohnbaugrundstücke für Eigennutzer für beide Baugebiete die gleichen Vergabekriterien erlassen werden und Anwendung finden. Geplant ist eine zügige Vermarktung der Gebiete nacheinander, weshalb die Vergaberichtlinien für Ringschnait gleichzeitig mit den Richtlinien für die Wiesenbreite III in Stafflungen (siehe dazu Drucksache 2023/172) in der Gemeinderatssitzung am 20. November 2023 beschlossen werden sollen.

## 2. Aktuelle Situation im Bereich Bauplätze in Biberach

Allgemein ist zunächst anzumerken, dass sich das Thema Bauen und Bauplätze aktuell in einem großen Umbruch befindet. Nach einem Nachfragehoch beim Verkauf des Gebietes Breite III mit ca. 300 Bewerbern je Abschnitt, zeigte sich die Nachfrage im Baugebiet Taubenplätzle II mit ca. 70 Bewerbungen bereits deutlich moderater. Ursachen dafür sind zum einen die dort angebotenen Haustypen, zum anderen aber vor allem die hohen Baukosten gepaart mit einem stark gestiegenen Zinsniveau. So lagen die Gesamtvolumina für freistehende Einfamilienhäuser mit Bauplatz im Gebiet Breite III zuletzt bei rund 900.000 Euro, für Doppel- und Kettenhäuser im Taubenplätzle II bei etwa 650.000 – 800.000 Euro. Aufgrund der Zinssituation gepaart mit den nach wie vor hohen Baukosten kommt es zu monatlichen Belastungen für die Bauherren von 3.000 Euro und mehr.

Dennoch werden weiterhin Bauplätze in Biberach gesucht, so dass die Bauplatzvergabe für das Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait auf den Weg gebracht werden und entsprechende Vergaberichtlinien gefasst werden sollen.

## 3. Vergaberichtlinien

Nachfolgend wird auf Vergaberichtlinien für das Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait eingegangen. Im Baugebiet stehen 33 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Kettenhäuser für Eigennutzer zur Vermarktung. Darüber hinaus werden vier kleine Mehrfamilienhäuser angeboten. Die Vergaberichtlinien für die Mehrfamilienhäuser werden zu einem späteren Zeitpunkt separat beschlossen.

Basis für die Richtlinie für Eigennutzer und die Überarbeitung sind die Vergaberichtlinien für das Baugebiet Taubenplätzle II in Biberach. Im Jahr 2022 und 2023 konnten durch aktuelle Rechtsprechungen neue Erkenntnisse bezüglich der Regelungen in den Vergaberichtlinien gewonnen werden. Diese Erkenntnisse wurden von der Verwaltung in die Vergaberichtlinien für das Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait, die in der Anlage 1 angefügt sind, eingearbeitet.

Die wesentlichen Anpassungen und Änderungen sind nachstehend dargestellt:

### Wohnort

Das Verwaltungsgericht Sigmaringen sieht eine Bepunktung von ehemaligen Einwohnern innerhalb einer gewissen Zeitspanne nach Wegzug als zulässig an. Daher sollen Personen, die innerhalb der letzten fünf Jahre aus Biberach weggezogen sind und nun zurückkehren möchten, Punkte erhalten. Hintergrund für einen Wegzug ist häufig, dass keine passende Wohnung in Biberach und seinen Teilorten zur Verfügung stand und die Personen auf das Baugebiet warten, um zurückzukehren. Auch verlassen gerade junge Leute wegen Ausbildung oder Studium ihre Heimat. In beiden Fällen soll die Rückkehr und der Erwerb eines Bauplatzes erleichtert werden. Die Bepunktung des Wohnortes wurde dahingehend angepasst.

Das Gericht hält darüber hinaus einen Vorrang von Bewohnern eines Teilortes in gewissem Umfang für zulässig, wenn der Teilort eigene gewachsene Strukturen aufweist. Eine Bepunktung des Teilortes, in dem Bauplätze angeboten werden, wurde daher mit aufgenommen. Im Gegenzug bedeutet dies künftig aber auch für die Ausschreibung von Gebieten in Biberach, wie den Hirschberg, dass dort die Bewohner des Hauptortes stärker bepunktet werden.

### Reißverschluss für die Quotierung

Für die 33 Grundstücke wurde die Quotierung 80:20 (Bewerber mit Kind - Bewerber ohne Kind) beibehalten. Somit fallen 26 Plätze in die Bewerbergruppe mit Kind, sieben Plätze in die Bewerbergruppe ohne Kind. Das Reißverschlussverfahren wurde angepasst. Die Vergabe an die jeweils punkthöchsten Bewerber startet mit dem Schlüssel 2 Bewerber mit Kind anschließend 1 Bewerber ohne Kind und wird fortgesetzt mit 4 Bewerber mit Kind und dann 1 Bewerber ohne Kind (2-1-4-1-4-1....).

### Ehrenamtspunkte

Insbesondere in den Teilorten war der Wunsch groß, Bewerbern mit Ehrenamt zu Zusatzpunkten zu verhelfen, damit diese sich einen Bauplatz sichern können und dem Ort weiterhin tatkräftig zur Verfügung stehen. Die Ehrenamtspunkte sind in den städtischen Vergaberichtlinien nicht ortsbezogen. Jeder herausragend ehrenamtlich engagierte Bewerber erhält unabhängig von seinem Wohnort Extrapunkte, da die Verwaltung davon ausgeht, dass ein engagierter Mensch überall engagiert ist, insbesondere auch am neuen Wohnort. Durch eine höhere Bepunktung entsteht also ein Vorteil für alle Ehrenamtlichen, nicht nur für ortsansässige Ehrenamtliche. Die Punkte wurden von fünf auf acht Punkte erhöht.

### Weitere Kriterien

#### Personen, die bereits Eigentümer eines Hauses oder Bauplatzes sind

Bislang haben Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohnhauses oder Bauplatzes waren, Minuspunkte erhalten. Diese Punkte konnten sie wieder ausgleichen, wenn sie bereit waren, das vorhandene Eigentum zu veräußern. So sollte verhindert werden, dass Personen, die bereits ein Haus haben, ihren Besitz vermehren, während andere Bewerber leer ausgehen und weiterhin gar kein Haus haben. Auch sollten Kapitalanleger aus dem Bauplatzmarkt für Einfamilienhäuser herausgehalten werden.

Aus Sicht des Verwaltungsgerichts Sigmaringen kann eine solche Regelung nur für Eigentum auf Gemarkung Biberach und zugehörigen Teilorten festgelegt werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ein Bewerber aus dem Umland, zum Beispiel aus Warthausen oder Ummendorf, auch dann einen Bauplatz erhält, wenn er dort bereits eine oder mehrere Immobilien besitzt, während ein Bewerber aus Biberach sein Haus veräußern muss.

So würde die Stadt ihre eigenen Einwohner benachteiligen. Um eine solche Benachteiligung der Biberacher zu vermeiden, wird dieses Kriterium ersatzlos gestrichen. Die Verwaltung geht davon aus, dass aufgrund der hohen Baukosten i.d.R. ein Verkauf des alten Eigentums erfolgt, um das Vorhaben zu finanzieren. Hinzu kommt, dass alle Erwerber sich vertraglich zur Eigennutzung des neuen Wohnhauses verpflichten.

## **4. Ausblick und Zeitschiene**

Wie einleitend bereits dargestellt, soll das Baugebiet Wiesenbreite III als erstes von zwei Gebieten in die Vermarktung gegeben werden. Etwas zeitversetzt wird das Gebiet Krautgärten II in Ringschnait ausgeschrieben werden. Insgesamt stehen somit für 2024 71 Bauplätze zur Verfügung. Die Verwaltung geht von einem Abverkauf der Plätze in den nächsten zwei bis drei Jahren aus.

Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich noch bis Ende 2023 andauern. Sofern der Zeitplan eingehalten werden kann, ist eine Ausschreibung der Plätze für das zweite Quartal 2024 avisiert, so dass erste Verkäufe bereits im Sommer 2024 erfolgen können.

Diese Zeitschiene ist allerdings abhängig von der Beschlussfassung des Kaufpreises.

### Kaufpreis

Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage nicht alle erforderlichen Zahlen zur Kaufpreiskalkulation vorgelegen haben, wird der Kaufpreisbeschluss separat erfolgen müssen. Eine Ausschreibung des Gebietes ohne entsprechenden Kaufpreis ist weder möglich noch sinnvoll.

Carolin Ehringer

Anlage 1 Vergaberichtlinien für das Baugebiet Krautgärten II - privater Wohnbau mit Anlagen  
Anlage 2\_Rahmenplan\_Krautgärten II