



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 25/2015-1

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Nein	16.04.2015			
Gemeinderat	Ja	27.04.2015			

### Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken

#### I. Beschlussantrag

Die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken werden wie im Anhang der Anlage 1 dargestellt beschlossen.

#### II. Begründung

1. Die Vergaberichtlinien wurden letztmalig im Jahr 2004 aktualisiert. Der Grundstücksmarkt und die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen haben sich seitdem stark verändert. Die Zahl der geschaffenen Bauplätze liegt unter der Zahl der nachgefragten Baugrundstücke, sodass ein Engpass für Bauwillige besteht.
2. In seiner Sitzung am 02.03.2015 hat der Gemeinderat den ersten Entwurf der Vergaberichtlinien besprochen. In die nun vorliegende Fassung wurden die eingebrachten Anregungen und Vorschläge, soweit möglich, eingearbeitet.
3. Die Präambel wurde um den Ortsteilbezug gekürzt. Das Thema Bauplatzvergabe in den Teilerorten hat einen eigenen Punkt in den Vergaberichtlinien erhalten.
4. Das Vergabeverfahren wurde nicht geändert: Nach der Kaufpreisfestlegung werden die Bauplätze in der Tagespresse und auf der Homepage der Stadt ausgeschrieben. Davor können sich Interessenten lediglich auf unverbindlichen Interessentenlisten erfassen lassen, die Bewerbung auf einen bestimmten Bauplatz ist erst nach Ausschreibung in einem Zeitraum von 4 Wochen möglich. Nach Ablauf dieser Frist werden die Bauplätze, wie bereits in den vergangenen Jahren, anhand der Vergaberichtlinien zugeteilt.
5. Die Vergabe wurde in der ersten Fassung in private und gewerbetreibende Käufer unterteilt. Diese Formulierung führte zu Irritationen und wurde abgeändert in "Vergabe von Bauplätzen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern" bzw. "mit Mehrfamilienhäusern" (Punkt 3. der Vergaberichtlinien).

6. Ziel der neuen Vergaberichtlinien ist es weiterhin, im privaten Bereich das Augenmerk nicht mehr nur auf die Kinderzahl der Bewerber zu richten, sondern auch auf andere Gesichtspunkte, wie den Arbeitsplatz in der Stadt Biberach und ihren Teilorten bzw. die soziale Verknüpfung vor Ort. Die Förderung der Familie hat bei der Bauplatzvergabe nach wie vor einen hohen Stellenwert. Die Berücksichtigung der anderen Punkte soll auch Kaufinteressenten, bei denen die Kinder bereits erwachsen oder (noch) nicht vorhanden sind, eine Chance auf einen Bauplatz geben.  
Die Gewichtung der einzelnen Punkte wurde geändert und kann der Anlage 1, Punkt 3 entnommen werden. Bei Punktgleichheit soll weiterhin das Los entscheiden, wer den Bauplatz erhält.  
So ist es aufgrund der neuen Bewertung möglich, dass ein kinderloses Biberacher Paar mit Arbeitsplatz in Biberach mehr Punkte erhält als ein auswärtiges Paar mit ein oder zwei Kindern. Hätte das auswärtige Paar drei oder mehr Kinder, so wäre Punktgleichheit erreicht, und die Einheimischen könnten sich immer noch im Losverfahren durchsetzen.
7. Bei der Vergabe von Grundstücken zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern soll künftig die aktuelle Marktlage stärker berücksichtigt werden. Erreicht werden soll dies durch Ausschreibung gegen Gebot. Die Interessenten sollen im Rahmen von Bietergesprächen durch die Stadtverwaltung geprüft werden. Hierbei soll neben dem Preis auch der städtebauliche Aspekt sowie das Nutzungskonzept des Bieters für die geplante Immobilie bewertet werden.
8. Die erste Fassung der Vergaberichtlinien enthielt in der Präambel den Vorschlag, Bauplätze in den Teilorten vorrangig an Ortsansässige zu vergeben. Hintergrund dieses Vorschlags war es, dass bei geringer Bauplatzzahl im offenen Bewerberverfahren nur wenige oder keine Ortsansässigen zum Zuge kommen, während Andere ohne Bezug zum Teilort und den vorhandenen sozialen Strukturen einen Platz erhalten können. Da dieser Vorschlag sehr kritisch eingestuft wurde, wurden die Vergaberichtlinien um einen neuen Punkt 4. ergänzt: Bei Baugebietsentwicklungen in den Teilorten kann in Zukunft eine Quotierung beschlossen werden, wenn der Gemeinderat dies für sinnvoll hält.
9. Punkt 5 der Vergaberichtlinien sieht auch weiterhin die Möglichkeit vor, dass der Hauptausschuss abweichend von den Richtlinien Entscheidungen über einzelne Grundstücksvergaben treffen kann. Die Entscheidung, ob ein entsprechend zu bewertender Sonderfall vorliegt, liegt im Ermessen des zum Entscheidungszeitpunkt eingesetzten Gremiums.
10. Die Ausführungen zu Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht der Stadt werden aus den alten Richtlinien übernommen, hier sind keine Änderungen vorgesehen. Der Erwerber soll weiterhin innerhalb von zwölf Monaten ab Grundstückskauf mit dem Bauvorhaben beginnen, und dieses innerhalb von 36 Monaten ab Erwerb fertigstellen.
11. Die Vergaberichtlinien treten am 1. Mai 2015 in Kraft. Die Bauplatzvergaberichtlinien in der Fassung vom 21. Juni 2004 treten gleichzeitig außer Kraft.

#### **Anlage**

Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken