

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/069

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	16.06.2020	Anhörung			
Hauptausschuss	öffentlich	22.06.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	29.06.2020	Beschlussfas- sung			

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer im Baugebiet Breite III, 1. Abschnitt, Rindenmoos

I. Beschlussantrag

Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer im Baugebiet Breite III, 1. Abschnitt, Rindenmoos, erfolgt anhand der Vergaberichtlinien in Anlage 1.

II. Begründung

Einleitung

Die jüngsten rechtlichen Entwicklungen und die angespannte Lage am Immobilienmarkt machen eine Anpassung der Vergaberichtlinien erforderlich. Die städtischen Vergaberichtlinien werden künftig in Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer sowie für die Vergabe von Grundstücken für Geschosswohnungsbau aufgeteilt.

Rechtslage

Seit jeher erfolgt die Vergabe von Bauland durch Städte und Gemeinden im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Vergaberichtlinien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen weiten Spielraum. Sie darf ihre Vergabepaxis grundsätzlich – soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen möchte. Dabei darf sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen. Verboten ist ihr ledig-

lich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der kommunalen Selbstverwaltung. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es sich bei den Bestimmungen der Bauplatzvergabekriterien, die eine Gemeinde bei der Auswahl der Bewerber um ein Grundstück heranzieht, nicht um Rechtsnormen, sondern um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften handelt, die im Verhältnis der Gemeinde zum Bürger Außenwirkung entfalten. Hierdurch kommt es dann zu einer Selbstbindung der Gemeinde mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen. Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes geltend machen. Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden. Sie können gerichtlich nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen.

Die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl. Daraufhin wurden Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt.

Die EU-Kautelen sind als Rahmenmodell und Leitplanken zu verstehen. Sie sind für die Vergabe im Einzelfall konkretisierungsbedürftig und bedürfen der Anpassung an örtliche Verhältnisse. Obwohl die EU-Kautelen ursprünglich nur die vergünstigte Überlassung von Grundstücken im Fokus hatten, werden auch für Kommunen, die ohne Vergünstigungen arbeiten, transparente, diskriminierungsfreie und an das EU-Recht angepasste Bauplatzvergaberichtlinien mit entsprechenden Begrenzungen empfohlen. Nur so kann größtmögliche Rechtssicherheit erreicht werden!

Umsetzung in Biberach

Durch die Umsetzung der aktuellen deutschen wie auch EU-Rechtsprechung soll eine rechtssichere Vergaberichtlinie in Biberach geschaffen werden.

Ein wesentlicher Kritikpunkt für die EU besteht im Vorgehen vieler Kommunen, Bewerbern mit Ortsbezug den Vorzug geben. Daher gibt die EU in ihren Kautelen (Richtlinien) zur Bauplatzvergabe vor, dass der Ortsbezug künftig mit maximal 50 % der Gesamtpunktzahl bedacht werden darf. Ein weiteres von der EU vorgesehenes Punktfeld sind die sogenannten Sozialkriterien. In diesem Bereich ist eine Gewichtung von über 50 % der Gesamtpunktzahl problemlos möglich.

Darüber hinaus konnten sich Bauplatzbewerber in Biberach bisher nur auf eine vorher festgelegte Anzahl an Bauplätzen bewerben. Diese Einschränkung entfällt künftig. Der Bewerber bewirbt sich zunächst auf das ausgeschriebene Baugebiet. Die Auswahl eines Bauplatzes erfolgt bei der Zuteilung durch die Verwaltung.

Quotierung

Die Bewerbungen werden weiterhin in zwei Gruppen von Bewerbern, jeweils mit Kind und ohne Kind, aufgeteilt. Die entsprechende Quote wird vor Ausschreibung des jeweiligen Baugebiets und ggf. für den jeweiligen Bauabschnitt festgelegt. Für den 1. Abschnitt des Baugebiets Breite III, Rindenmoos, sollen auf Bewerber mit Kind rund 80 % der Bauplätze und auf Bewerber ohne Kind rund 20 % der Bauplätze entfallen. In diesem Abschnitt stehen 64 Bauplätze zur Vergabe zur Verfügung. Damit würden 51 Plätze in die Gruppe mit Kind fallen (79,69 %) und 13 Plätze in die Gruppe ohne Kind (20,31 %).

Punktesystem

Für die beiden Bewerbergruppen wurden aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen zwei getrennte Punktesysteme geschaffen. Ein direkter Punktevergleich findet nicht statt, vielmehr werden die Grundstücke in einer Art Reißverschlussverfahren je nach der im Vorfeld festgelegten Quote der Bewerbergruppen zugeteilt (s. Anlage 1).

Bewerber mit Kind

In diese Gruppe fallen Bewerber, in deren Haushalt mindestens ein kindergeldberechtigtes Kind unter 18 Lebensjahren gemeldet ist.

Ortsbezugskriterien

Aktuell bestehender Arbeitsplatz in der Stadt Biberach und den Teilorten sowie der Stadt Biberach zugeordneten Interkommunalen Gewerbegebieten

Als Arbeitsort soll künftig nicht nur die Stadt Biberach mit ihren Teilorten, sondern auch zugeordnete interkommunale Gewerbegebiete gelten.

Es wird nur noch ein Arbeitsplatz pro Bewerbung angerechnet. Minijobs erhalten weniger Punkte als sozialversicherungspflichtige oder vergleichbare Arbeitsverhältnisse.

Wohnsitz und Wohndauer

Nach EU-Kautelen darf eine Wohndauer von maximal fünf Jahre berücksichtigt werden.

Die Verwaltung hat diese Vorgabe umgesetzt. Die Wohnjahre der Bewerber werden nicht mehr addiert. Es wird die längste Wohndauer einer Bewerbung gewertet. Der aktuelle Wohnort wird nach wie vor bepunktet.

Je nachdem ob das Baugebiet im Stadtgebiet oder in einem Teilort liegt, gibt es für Bewerber des Stadtgebiets oder des jeweiligen Teilorts Bonuspunkte.

Ehrenamtliches Engagement mit Ortsbezug

Ehrenamt in einem örtlichen Verein oder einer gemeinnützigen Organisation in verantwortlicher, herausragender und arbeitsintensiver Funktion, das bereits seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen ausgeübt wird (z.B. Vorstandschaft, Trainer usw.) und bei dem ein Mindesteinsatz von 50 Arbeitsstunden im Jahr geleistet wird soll künftig Punkte erhalten. Aber auch die bloße Mit-

gliedschaft in einem örtlichen Verein wird berücksichtigt. Pro Bewerbung wird je ein Ehrenamt und je eine Mitgliedschaft berücksichtigt. Bei diesem Kriterium kommt es der Verwaltung darauf an, Bewerber, welche sich in einem örtlichen Verein oder in einer gemeinnützigen Organisation engagieren oder hier Mitglied sind im Speziellen zu berücksichtigen. Da hierbei der Fokus auf die Zugehörigkeit in örtliche Vereine und Organisationen gelegt wird, ist dieses Kriterium dem Ortsbezug rechtlich zuzuordnen.

Anhörung des Ortschaftsrats

Die Ortschaftsräte werden sich jeweils vor den Beratungen des Hauptausschusses und des Gemeinderats mit den Vergaberichtlinien für die Baugebiete in ihrem Zuständigkeitsbereich befassen. So wird der Ortschaftsrat Rissegg die Vergaberichtlinien für das Baugebiet Breite III, 1. Abschnitt beraten. Nach Vorgesprächen mit der Ortsverwaltung ist zu erwarten, dass eine stärkere Gewichtung des Ortsbezugs zu Rissegg / Rindenmoos sowie für die Bewertung des ehrenamtlichen Engagements gefordert wird. Damit die maximal zulässige Punktzahl bei den Ortsbezugs-kriterien nicht überschritten wird, wäre dann eine Reduzierung des Kriteriums „Arbeitsplatz“ naheliegend. Die Ergebnisse aus den Beratungen des Ortschaftsrats werden schnellstmöglich mitgeteilt.

Sozialkriterien

Kinder im eigenen Haushalt

Im Vergleich zu den bisherigen Vergaberichtlinien gibt es künftig Punkte nach Kinderzahl. Gleichzeitig werden weniger Altersstufen als bisher unterschieden.

Kinder eines Bewerbers, die in einem anderen Haushalt leben

Wenn ein Bewerber Kinder hat, für die er sorgeberechtigt ist, diese aber nicht in seinem Haushalt gemeldet sind, sollen diese künftig bei der Punktevergabe berücksichtigt werden. Hintergrund ist, dass für diese Kinder regelmäßig zusätzliche Wohnfläche benötigt wird.

Pflegegrad

Als weiteres Sozialkriterium wurden Punkte für den Pflegegrad (ab Pflegegrad 3) eines Bewerbers sowie der im Haushalt lebenden Familienangehörigen und Pflegeeltern und -kinder, sofern das Pflegeverhältnis in der häuslichen Gemeinschaft auf eine längere Dauer angelegt ist, aufgenommen. Es wurde von der Verwaltung ebenfalls die Einbeziehung des Schwerbehinderungsgrades ab mind. 70 % in Betracht gezogen. Aufgrund der oftmals nur befristeten Dauer des Schwerbehinderungsgrades hat sich die Verwaltung gegen dieses Kriterium entschieden.

Wiederholungsbewerbungen

Die angespannte Marktlage führt dazu, dass sich viele Interessenten mehrfach bewerben müssen bis sie einen Bauplatz in Biberach erhalten. Daher hält die Verwaltung an der Punktvergabe für maximal zwei Wiederholungsbewerbungen in den letzten fünf Jahren fest. Bei Absage eines Bewerbers auf einen zugeteilten Bauplatz werden die angesammelten Punkte für Wiederholungsbewerbungen künftig nicht mehr berücksichtigt.

Weitere Kriterien

Ein genereller Ausschluss von Bewerbern mit einem Wohnhaus oder einem bebaubaren Grundstück im Stadtgebiet oder näheren Umland ist rechtlich umstritten bzw. nicht zulässig. Bewerber, die bereits über ein Wohnhaus oder ein bebaubares Grundstück verfügen oder deren Mitbewerber bzw. Ehegatten bereits Eigentümer eines solchen ist, erhalten einen Punkteabzug. Sofern sich die Bewerber/Eigentümer verpflichten, diese Immobilie innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Bezug des neuen Eigenheims zu veräußern, erhalten sie entsprechende Punkte gutgeschrieben. Der Punkteabzug für Wohneigentum wird somit aufgehoben. Zur Gewährleistung der Umsetzung wird zugunsten der Stadt Biberach ein Wiederkaufsrecht am städtischen Bauplatz eingeräumt.

Bewerber ohne Kind

In diese Gruppe fallen alle Bewerber, die kein kindergeldberechtigtes Kind haben bzw. deren Kinder vollzählig in einem anderen Haushalt gemeldet sind oder deren Kinder das 18. Lebensjahr vollendet haben. Nicht jeder „Bewerber ohne Kind“ hat also tatsächlich keine Kinder.

Ortsbezugskriterien

Die Kriterien und Bepunktung lauten gleich wie in der Gruppe der Bewerber mit Kind.

Sozialkriterien

Die EU sieht das Thema „Kinder“ als wesentlichstes Sozialkriterium an. Dieser Punktebereich entfällt bei den Bewerbern ohne Kind weitgehend. Punkte für eigene Kinder, die andernorts gemeldet sind, können aber vergeben werden.

Kinder eines Bewerbers, die in einem anderen Haushalt leben

Da keine Kinder im eigenen Haushalt vorhanden sind, werden die vorhandenen Kinder eines Bewerbers, die in einem anderen Haushalt leben, im Verhältnis stärker bepunktet.

Pflegegrad

Dieser Aspekt wird bei den Bewerbern ohne Kind stärker gewichtet.

Wiederholungsbewerber

Wird analog zur Bewerbergruppe mit Kind bepunktet.

Bepunktung der Gruppen

Bewerber beider Gruppen können insgesamt maximal 160 Punkte erhalten, es entfallen jeweils 80 Punkte auf die Sozialkriterien, 80 Punkte auf den Ortsbezug.

Härtefallregelung/Vorgehen bei Punktgleichheit

Härtefallregelungen müssten bereits in den Vergaberichtlinien konkretisiert werden. Es liegt jedoch in der Natur der Härtefälle, dass diese in sehr unterschiedlicher Konstellation vorliegen können. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auf Härtefallregelungen zu verzichten. Eine Härtefallregelung hätte z. B. bei Punktgleichheit in den vorstehenden Kriterien greifen können. Bei Punktgleichheit soll nun ein Losverfahren über die Zuteilung entscheiden.

Nachrücker

Wird ein Bauplatz vor Verkauf wieder freigegeben, so erhält der Bewerber mit der nächsthöheren Punktzahl den Zuschlag, wenn er den Platz möchte. Es wird hierbei auch berücksichtigt, in welche Gruppe der Platz quotiert wurde. Das bedeutet, ein Platz, der der Gruppe „ohne Kind“ zugewiesen wurde, wird bei Nachbesetzung wiederum einem Bewerber „ohne Kind“ zugeteilt. Kann ein Bauplatz nicht mehr innerhalb der zugehörigen Bewerbergruppe vergeben werden, so wird er in der anderen Bewerbergruppe angeboten. Wiederum erhält der Nachrücker mit der höchsten Punktzahl den Zuschlag.

Weitere Bestimmungen

Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

Die aktuell angespannte Lage im Bausektor stellt die Bauplatzkäufer immer häufiger vor das Problem rechtzeitig eine Baufirma oder einen Architekten zu finden, um die bisher geltende Frist von 12 Monaten für den Baubeginn einhalten zu können. Daher wurde die Frist für den Baubeginn auf 18 Monate erhöht. Die bislang geltenden Regelungen werden weitgehend übernommen.

Eigennutzung

Bewerber, die bekanntermaßen als Kapitalanleger oder Bauträger agieren, sind grundsätzlich von der Bauplatzvergabe ausgeschlossen, da das Ziel der Vergabe die Eigennutzung der errichteten Häuser ist. Sofern in einem Einfamilienhaus baurechtlich die Errichtung mehrerer Wohneinheiten (i. d. R. max. 2 Wohneinheiten) rechtlich zulässig ist, kann die kleinere Wohneinheit (z. B. Einliegerwohnungen) vermietet werden. Die Hauptwohnung ist vom Bauplatzkäufer selbst zu beziehen. Bei Verstoß gegen die Eigennutzung durch Vermietung und Veräußerung des Grundstücks bzw. des Gebäudes innerhalb von fünf Jahren ab Bezugsfertigstellung wird eine Aufzahlung in Höhe von 50 % des Kaufpreises fällig. Die Aufzahlung verringert sich mit entsprechender Dauer der Eigennutzung um 1/60 je vollen Monat.

Strafklausel

Die Stadt Biberach behält sich die Aufnahme einer Strafklausel in den Kaufvertrag für den Fall vor, dass ein Bewerber aufgrund wahrheitswidriger Angaben oder Unterlagen eine Bauplatzteilung erhalten hat.

Beweispflicht

Die Bewerber sind verpflichtet die in der Bewerbung gemachten Angaben durch entsprechende Nachweise zu belegen. Mit Abgabe der Bewerbung versichern die Bewerber zugleich die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Im Zweifel soll der Nachweis in Form einer eidesstattlichen Versicherung erbracht werden.

Bewerber, die Punktabzug für ein Wohnhaus erhalten haben, müssen der Stadt gegenüber nachweisen, dass das bereits zuvor vorhanden Wohneigentum fristgerecht veräußert wurde. Als Nachweis dient ein notariell beurkundeter Kaufvertrag.

Emmel

Vergaberichtlinien Wohnbau Eigennutzer Breite III, 1. Abschnitt, Rindenmoos