



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

08.10.2019

Vorlagen Nr.

/2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:

Finanzverwaltung

Beratungsgegenstand:

Vergaberichtlinien für die Bauplatzvergabe in der Stadt Blaustein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt wie in der Anlage dargestellt, die Leitlinien der Stadt Blaustein für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime.

Sylvia von Darl-Späth
Stv. Bürgermeisterin

Sachdarstellung

I. Bisherige Praxis

Die Kaufinteressenten von Baugrundstücken konnten sich seither im Rathaus Blaustein und in den Ortsverwaltungen um ein Baugrundstück bewerben.

Die Verwaltung hat dann in der Folge den Eingang bestätigt und im Rahmen der Vergabe wurden mit einem weiteren Formular die familiären Verhältnisse also die Anzahl und das Alter der Kinder, bezüglich der Vermögensverhältnisse wurde abgefragt, ob Grundeigentum vorhanden ist und in welcher Form (Reihenhaus, Doppelhaus, Einfamilienhaus)

Als für die spätere Zuteilung relevantes Vormerkdatum gilt das Tageseingangsdatum der Bewerbung bei der Stadt Blaustein. **Nach den derzeitigen Vorgaben muss ein Bewerber im Regelfall folgende Kriterien erfüllen:**

- 1) Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt zunächst an Bewerber aus Blaustein, sofern Blausteiner berücksichtigt sind, können auch auswärtige Bewerber berücksichtigt werden.

Blausteiner Bewerber sind Personen, die seit 2 Jahren ihren Hauptwohnsitz in Blaustein haben.

Blausteiner Bewerber sind Personen, deren Wohnsitz seit dem Zeitpunkt ihrer Geburt Blaustein war und diesen aufgrund Heirat, Berufswechsel einen anderen Wohnsitz außerhalb Blaustein nehmen musste.

Blausteiner Bewerber sind die in Blaustein niedergelassenen Ärzte, die derzeit noch außerhalb Blaustein wohnen.

- 2) Bauplätze werden nur an Personen vergeben, die kein Wohneigentum haben. Die Veräußerung von Baugrundstücken an Bewerber mit Wohneigentum ist dann möglich, wenn alle Bewerber ohne Wohneigentum berücksichtigt wurden, wobei vorrangig Bewerber berücksichtigt werden, deren Wohnungsgröße unter der im II. Wohnungsbaugesetz festgelegten Quadratmeterfläche liegt. Maßgebend für die Berechnung ist hierbei die Größe der Familie.
- 3) Bauplätze werden zunächst an Familien mit Kindern im Familienhaushalt sowie Alleinerziehende mit Kindern im Familienhaushalt und Familien eheähnlichen Verhältnissen mit Kindern im Familienhaushalt vergeben, die derzeit in Miete wohnen.
- 4) Bauplätze können auch an ledige Bewerber vergeben werden, wenn alle Bewerber nach den Punkten 1 bis 3 berücksichtigt wurden.
- 5) Auswärtige Bewerber werden gegenüber anderen auswärtigen Bewerbern vorrangig berücksichtigt, wenn sie seit zwei Jahren ihrem Haupterwerb (100 Prozent Beschäftigung) innerhalb Blaustein nachgehen.

Im weiteren Verfahren hat dann der Gemeinderat bzw. der Ortschaftsrat in die jeweiligen Ortschaften eine Bewerberliste für die Zuteilung beschlossen und das weitere Zuteilungsverfahren wurde dann von der Verwaltung erledigt.

Aufgrund der aktuellen Rechts- und Sachlage wird empfohlen die vorbereitete Leitlinie zur Bauplatzvergabe zu beschließen.

Wir haben mit der Einführung des Baupilotes alle Bewerberinnen und Bewerber angeschrieben, um die Vormerkliste für Baugrundstücke zu aktualisieren. Die Vormerkung bzw. der Rücklauf erfolgte dann über den Baupilot.

Derzeit sind ca. 400 Bewerber für ein Baugrundstück in Blaustein vorgemerkt. Aufgrund der großen Nachfrage im Großraum von Ulm ist davon auszugehen, dass sich die Bewerber auch in anderen Kommunen für ein Baugrundstück eingetragen haben.

II. Rechtliche Vorgaben

1. In Ausübung des Art. 28 (2) GG gleichfalls grundsätzlich garantierten Selbstverwaltungsrecht darf eine Gemeinde den Städtebaulichen Zielen des BauGB entsprechende und damit sachliche Gründe im Sinne von Art. 3 (1) GG aufweisenden Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen.
2. Diese Gestaltungsfreiheit ist jedoch Unionsrechtlich in zweierlei Richtungen beschränkt; zu einem darf auswärtigen praktisch nicht die Möglichkeit genommen werden, in die Gemeinde zu ziehen und zum anderen darf die einheimische Bevölkerung gerade wegen und nur wegen der Ortsansässigkeit bevorzugt werden.

III. EU Recht

Der Europäische Gerichtshof hat in Bezug auf die Vergabe von Baugrundstücke in den Kommunen in einem Grundsatzurteil folgendes beschlossen

- Für die Vergabe von Baugrundstück darf die Ortsansässigkeit **nicht** zur Bedingung gemacht werden.
- Jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bewahren.
- Eine Vergabe muss nach objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Kriterien erfolgen.

IV Geltungsbereich

Bei der Vergabe von Baugrundstücken soll die lokal geprägte Eigenart von Stadtteilen bzw. Ortschaften mit Ihren gewachsenen Gemeinschaftsleben erhalten bleiben.

Die Leitlinien geben deshalb nur einen rechtlichen Rahmen vor.

Die Vergaberichtlinien gelten zur Vergabe von Baugrundstücken für selbstgenutzte Eigenheime § 1 (1) Vergaberichtlinie.

Ziele

Die Vergaberichtlinie hat das Ziel, die für die Praxis bewerte Vergabe von Baugrundstücken in Blaustein mit Hilfe rechtkonformer und Transparenz herstellender Regelungen Rechtssicherheit zu schaffen und dabei soll auch die Eigenart der jeweiligen Ortschaft berücksichtigt werden.

Kernpunkte

1. Punktesystem

Die Leitlinie folgt der Konzeption wie in anderen Kommunen und ist nach den Verfahrensvorschriften der eigentlichen Vergabe materiell auf ein Punktesystem aufgebaut.

Im vorliegenden Entwurf ist im § 5 (2) S. 1 (Vergaberichtlinien) ein Punktesystem ausformuliert, danach erhalten Bewerber um einen Baugrundstück je nach persönlicher und familiärer (sogenannte Sozialkriterien), sowie nach der Verbindung in die Stadt Blaustein bzw. seiner Ortsteile(sog. Ortsbezugskriterien) Punkte. Die Gesamtpunktzahl entscheidet dann über die Platzziffer auf der Bewerberliste und gleichzeitig, ob ein Bewerber noch zum Kreis derjenigen gehört die von der Stadt Blaustein einen Bauplatz erwerben können.

Mit dem vorliegenden Entwurf der Richtlinie werden unter anderem für die Vergabekriterien

- Kinder
- Familiäre Situation
- Wartezeit
- Ehrenamtliches Engagement
- Orstansässigkeit
- Arbeitsstelle, Firma, Praxis

Punkte vergeben.

Wenn es darum geht wer zum Haushalt gehört ,verweist die Richtlinie auf das Landeswohnungsbauförderungsgesetz, damit erfasst Ziffer 1 der Tabelle auch Kinder, deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird. Ein Begriff der Pflegebedürftigkeit wird auf die Definition in § 14 SGB XI verwiesen.

In § 5 der Richtlinien ist in (2) S.2 eine Regelung aufgenommen die als zwingende Kappungsgrenze für die Punktevergabe bei Kriterien mit Ortsbezug hat. Dies hängt damit zusammen, dass Ortsbezugskriterien wie Ansässigkeit oder Ehrenamt aufgrund EU Recht unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nur bis zu 50 % gewertet werden dürfen.

2. Zielsetzungen der Vergabekriterien

a.) Familienpolitische Zielsetzungen

Das Grundgesetz stellt Ehe und Familie bekanntlich unter den besonderen Schutz des Staates. Dieser Schutzpflicht entspringt auch die staatliche Pflicht zur Förderung von Ehe und Familie durch geeignete Maßnahmen. Diesem Auftrag kommt die Richtlinie nach.

b.) Bevölkerungs- und strukturpolitische Zielsetzungen

Das bürgerschaftliche Engagement seiner Bürgerinnen und Bürger ist prägend und ein wichtiger Beitrag für das Gemeinschaftsleben. Deshalb wird auch das Ehrenamt bei der Punktevergabe berücksichtigt.

Ebenso tragen Ortsansässige mit ihrer persönlichen Verbindung wesentlich zur Eigenart einer Ortschaft bei

Bewerber, die in Blaustein arbeiten bzw. eine Firma betreiben, tragen zur Wertschöpfung durch die Stadt Blaustein bei und sind deshalb auch bei der Punktevergabe zu berücksichtigen.

V. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat beschließt die Eröffnung des Vergabeverfahrens in öffentlicher Sitzung. Dabei werden die Lage des Baugebiets und die zum Verkauf anstehenden Grundstücke öffentlich bekannt gemacht. Es werden eine Bewerberfrist und der Verkaufspreis festgelegt. Bei Baugebieten in Ortschaften wird der Ortschaftsrat, und in Ehrenstein und Klingenstein der EK-Ausschuss angehört.

Bewerben können sich danach Kaufinteressenten, die sich bereits auf der Vormerkliste befinden und solche, die noch nicht auf der Liste stehen. Die Altbewerber werden von der Verwaltung über die Eröffnung des Vergabeverfahrens informiert.

Nach Ablauf der Bewerberfrist erstellt die Verwaltung die Bewerberliste und vergibt die Punkte und die Platzziffer. Der Gemeinderat beschließt dann, auf Vorschlag der Verwaltung welchen Bewerbern ein Baugrundstück angeboten werden kann. Bei Vergabe in den Ortschaften, vorherige Anhörung des Ortschaftsrates, auch im Hinblick auf die Gewichtung was das Ehrenamt anbelangt.

Die Leitlinien der Stadt Blaustein für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime wurden in der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.05.2019 vorberaten.

Blaustein, den 27.09.2019

Oettinger
Amtsleiter Finanzverwaltung