

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 22.07.2020 TOP 6
Bauplatzvergabe – Richtlinien mit Vergabekriterien zum Verkauf von Wohnbauplätzen	
Anlagen: 1. Richtlinien der Stadt Bühl zur Vergabe von Wohnbauplätzen 2. Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien	

I. Sachverhalt:

Die Kriterien für die Bauplatzvergabe wurden zuletzt mit dem nichtöffentlichen GR-Beschluss vom 30.07.2014 für die damals anstehenden Verkäufe von Bauplätzen in den Baugebieten „Bühlfeld II“ in Balzhofen und „Kreuzfeld“ in Weitenung aktualisiert.

Noch in diesem Jahr stehen mit der Beendigung der jeweiligen Erschließungsarbeiten neue Bauplatzverkäufe in den Baugebieten „Feuerwehrgerehäus Balzhofen“ und „Hofmatten“ in Moos an. Die Bauplatzinteressenten erhalten sowohl über die von der Verwaltung seit diesem Jahr eingesetzte Immobilienplattform „Baupilot“ (www.baupilot.com/buehl) als auch über die Verlinkung dieser Plattform auf der städtischen Homepage (www.buehl.de/baupilot) stets aktuelle Informationen über anstehende Baugebiete und Bauplatzverkäufe. Sie können sich auf dieser Plattform in einer Interessentenliste registrieren. Derzeit haben sich schon 435 Bauplatz-Kaufinteressenten registriert.

Die bisherigen Kriterien waren überwiegend sozial orientiert (Kinder, Pflege, Behinderung, ehrenamtliches Engagement), berücksichtigten aber auch die Wohnstätte und den Arbeitsplatz in Bühl sowie vorhandenes Wohneigentum. Sowohl die jüngste Rechtsprechung als auch die veränderte Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke erfordern es, die Richtlinien zu modifizieren und neue diskriminierungsfreie Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken einzuführen.

Das Bauplatzbewerber-Management wird – auch in Anbetracht der sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen – inzwischen mit der von Städte- und Gemeindetag empfohlenen oben genannten Immobilienplattform „Baupilot“ der Firma BAUPILOT GmbH aus 88437 Maselheim abgewickelt. Damit wird nicht nur ein Beitrag zur Digitalisierung geleistet, sondern vor allem auch die Bearbeitung der Bauplatzanfragen rationalisiert.

Vergabekriterien entfalten Außenwirkung und damit eine Selbstbindung der Verwaltung. Sie bieten gleichzeitig die Möglichkeit, die fehlerfreie Ermessensausübung, auf die die Bürger einen Anspruch haben, umzusetzen.

...

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken **ohne Subventionierung** (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht zwar grundsätzlich Vertragsfreiheit. Weitere Ausführungen hierzu können der Präambel in den Richtlinien entnommen werden.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, sollten nur gemeindespezifische, objektive, nicht diskriminierende und im Voraus bekannte Bauplatz-Vergaberichtlinien angewendet werden.

Die Verwaltung nutzt deshalb zur Gewährleistung der rechtssicheren Vergabe und Veräußerung der Bauplätze das von der BAUPILOT GmbH und der o. g. Rechtsanwaltskanzlei angebotene „**Ulmer Vergabemodell**“. Dieses sieht vor, dass die Wertung der ortsbezogenen Kriterien gegenüber der Wertung der sozialbezogenen Kriterien nicht mehr als 50 % beträgt und entspricht damit den zwingend zu beachtenden EU-Rechtsverordnungen. Dieses Modell ist rechtssicher geprüft und wird in vielen Kommunen (auch in Baden-Württemberg) angewendet.

Dieses Modell ist ein ganzheitlich entwickeltes Verfahren für die Vermarktung von kommunalen Grundstücken unter regulären Marktbedingungen (keine Subventionierung). Die erarbeiteten „soziostabilen“ Vergabekriterien und der Abwicklungsprozess über „Baupilot.com“ garantieren dabei auch die gesetzlich vorgeschriebenen Regularien zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die Berücksichtigung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) und die Abbildung eines diskriminierungsfreien transparenten Verfahrens.

Dabei wurde darauf geachtet, dass die dem Gemeinderat bisher wichtigen Kriterien und Ziele sowie neue Erkenntnisse (z. B. Studie „empirica“) und Anforderungen aus geänderten Verhältnissen berücksichtigt wurden.

Berücksichtigt werden ferner Wohnsitz, Arbeitsplatz, Kinder, Pflege und Behinderung, Eigentumsverhältnisse und Ehrenamt. Eingehalten wurde insbesondere die Vorgabe, dass die Wertung der ortsbezogenen Kriterien mit maximal 50 % erfolgt und damit die Wertung der sozialbezogenen Kriterien nicht übersteigt. Die diskriminierungsfreie Bewertung aller Bauplatzbewerbungen wird gewährleistet.

Nach dem heutigen Beschluss des Gemeinderates werden die neugefassten Richtlinien der Stadt Bühl zur Vergabe von Wohnbauplätzen auf der Homepage und im Amtsblatt der Stadt Bühl öffentlich bekannt gemacht.

Dies ist primäre Voraussetzung dafür, dass städtische Bauplätze zum Verkauf eben mit diesen Bewerber-Zugangs- und Zuschlagskriterien offeriert, vergeben und schlussendlich Kaufverträge abgeschlossen werden können.

...

Der Gemeinderat wird in jeweils gesonderten Beschlüssen zu den einzelnen Baugebieten festlegen, zu welchen Konditionen (z. B. Kaufpreis) welche Bauplätze in welchem Zeitraum zum Verkauf offeriert werden sollen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den Richtlinien zur Vergabe von Wohnbauplätzen (Anlage 1) und die darin enthaltenen Vergabekriterien (Anlage 2) zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese „Bauplatzvergabe-Richtlinien mit Vergabekriterien zum Verkauf von Wohnbauplätzen“ ab sofort bei der Vergabe der jeweiligen öffentlich ausgeschriebenen städtischen Wohnbauplätze anzuwenden und dem Gemeinderat entsprechende Beschlussvorschläge vorzulegen.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		