

In der Sitzung des Gemeinderats am 20.04.2023 wurde die aus dem Jahr 1996 bestehende Bauplatzvergaberichtlinie vom Gemeinderat aufgehoben. Das Gremium wurde über die aktuelle Rechtsprechung und die daraus abgeleiteten Empfehlungen für die kommunale Bauplatzvergabe informiert. Die Verwaltung wurde beauftragt unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage eine neue Vergaberichtlinie zu erarbeiten.

Die Vergabe erfolgt üblicherweise zu über eine Kalkulation ermittelten Preis oder entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert (Veräußerung zum vollen Wert, § 92 Absatz 1 Gemeindeordnung). Der aktuelle Bodenrichtwert für Herbrechtingen liegt bei 245,00 € - der im Jahr 2019 beschlossene Bauplatzpreis beläuft sich auf 240,00 €. Eine Anpassung des Bauplatzpreises ist finanzwirtschaftlich angezeigt und für die Gültigkeit der Vergabekriterien notwendig.

Das Vergabemodell muss den Gleichheitsgrundsatz und das Transparenzgebot beachten.

Die überarbeitete Vergaberichtlinie verfolgt das übergeordnete Ziel, eine ausgewogene und sozial stabile Bewohnerstruktur zu erhalten. Unterschiedliche Personenkreise in vielfältigen Lebensformen wie zum Beispiel Eheleute, Familien, eingetragene Lebenspartnerschaften, alleinerziehende Personen, Haushalte mit schwerbehinderten sowie pflegebedürftigen Angehörigen und so weiter sollen Baugrundstücke erwerben können.

Dieses Vergabeziel wird mit den Vergabekriterien wie folgt erreicht:

Familienstand:

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Personenstände soll zu einer vielfältigen und ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in einem Baugebiet beitragen. Ehepaare und Lebenspartner erhalten die doppelte Punktzahl, weil Ehe und Familie besonders gefördert werden sollen und unter dem besonderen Schutz des Grundgesetzes stehen.

Zahl und Alter der Kinder / Zahl der Kinder: Hierzu ist im Rahmen des Beschlusses eine Entscheidung notwendig, welche Variante gewählt wird

Kinder und ihre Eltern nutzen in der Regel die soziale Infrastruktur einer Ortschaft und tragen damit zur Sicherung eines intakten Gemeinschaftslebens für die Zukunft bei. Kinder bilden den Nachwuchs in den örtlichen Vereinen und leisten so einen wichtigen Beitrag zu ihrem Erhalt.

Option 1:

Je mehr Kinder einem Haushalt angehören und desto jünger die Kinder sind, desto höher ist die soziale Integrationsfunktion über einen längeren Zeitraum. Eine Staffelung der Punktevergabe ist daher nach Alter vorgesehen.

oder

Option 2:

Je mehr Kinder einem Haushalt angehören, desto höher ist die soziale Integrationsfunktion. Eine zusätzliche Staffelung nach Alter wird nicht vorgesehen.

Einsatz des Reißverschlussverfahrens:

Das Reißverschlussverfahren soll dazu beitragen, dass auch Bewerber ohne haushaltsangehörige Kinder die Möglichkeit erhalten, einen Bauplatz zu erwerben.

Dies wird erreicht, indem immer nach drei Bewerbern aus Liste A ein Bewerber aus Liste B berücksichtigt wird. In Liste B werden ausschließlich Bewerber ohne Kinder geführt. Die Ortskriterien werden hier nicht berücksichtigt, sodass auch im Ergebnis eine angemessene Chance für Bewerber ohne Ortsbezug gewährleistet ist.

Pflegebedürftigkeit und Schwerbehinderung:

Pflegebedürftige und schwerbehinderte Haushaltsangehörige bedürfen der Betreuung durch die Familie, durch Angehörige und durch ihr soziales Umfeld. Menschen mit Behinderung

haben oft einen Bedarf an individuell gestaltetem Wohnraum, der sich im selbst genutzten Eigenheim besonders gut realisieren lässt.

Ortsansässigkeit (Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz):

Die in der Gemeinde ansässigen Bewerber tragen aufgrund ihrer Verbundenheit mit der Ortschaft und ihren Aktivitäten in örtlichen Strukturen wie beispielsweise Vereinen wesentlich zum Erhalt eines gewachsenen Gemeinschaftslebens und zu einer guten Sozialstruktur in der Gemeinde bei. Auch Bewerber, die aufgrund einer besonderen Lebensphase (zum Beispiel Ausbildung, Studium, und so weiter) für eine gewisse Zeit den Hauptwohnsitz wechseln müssen, pflegen in der Regel weiterhin ihre persönlichen Wurzeln in der Gemeinde und sind bestrebt, nach dieser Zeit wieder aktiv am Gemeinde teilzunehmen. Im Regelfall versuchen sie im Rahmen ihrer zeitlichen Möglichkeiten weiterhin aktiv zu bleiben. Dass beim Hauptwohnsitz unter besonderen Umständen ein Nebenwohnsitz ebenfalls berücksichtigt werden soll, hat auch einen normativen Grund: der EuGH betont in seiner Rechtsprechung, dass Vergabekriterien nicht dazu führen dürfen, EU-Bürger daran zu hindern, von ihren Grundfreiheiten auf Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit Gebrauch zu machen.

Bewerber mit einem Arbeitsplatz in Herbrechtingen haben bereits eine starke Verbindung zur örtlichen Gemeinschaft und unterstützen sie über ihre Tätigkeit in der Stadt entweder unmittelbar oder über das Unternehmen, für das sie arbeiten. Sie sollen deshalb die Gelegenheit haben, in Herbrechtingen auf Dauer einen Wohnsitz zu erhalten und Teil der Stadtgemeinschaft zu werden.

Um bei den Bewerbern, die auf Liste B genommen werden, die Chancengleichheit zwischen Bewerbern mit und ohne Ortsbezugskriterien zu wahren, wird dort das Kriterium „Ortsansässigkeit“ nicht berücksichtigt.

Gliederung der Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime in der Stadt Herbrechtingen

Um die Vergabe rechtssicher zu gestalten, erfolgt nicht nur eine Änderung der Vergaberichtlinie sondern auch der Verfahrensvorschriften.

Die Richtlinien bestehen aus einem „Allgemeinen Teil“, den „Vergabebestimmungen“ und den „Verfahrensvorschriften“.

Zu einzelnen Regelungen sind folgende Anmerkungen zu machen:

Ausschluss wegen Grundbesitz:

Bewerber, die bisher schon über vergabegleichen Grundbesitz in der Stadt Herbrechtingen verfügen, erhalten keinen städtischen Bauplatz. Dieser Grundsatz wird auch von der Rechtsprechung nicht bemängelt. Zu beachten ist allerdings, dass nur Eigentum das in Herbrechtingen vorhanden ist unter die Ausschlussklausel fallen darf. Unter vergabegleicher Grundbesitz gehören Einzelhäuser, Doppelhäuser, Doppelhaushälften, Hausgruppen (Reihenendhaus oder Kettenhaus) oder Baugrundstücke zur Errichtung eines Eigenheimes.

Punktevergabe für Kinder – mit oder ohne Differenzierung nach Alter:

Option 1 – mit Altersgewichtung

- Kinder im Alter von 0 bis 7 Jahren je Kind 30 Punkte
- Kinder im Alter von 8 bis 12 Jahren je Kind 25 Punkte
- Kinder im Alter von 13 bis 18 Jahren je Kind 20 Punkte

Es können höchstens drei Kinder in der Bewerbung angegeben werden, maximal werden also 90 Punkte vergeben.

Option 2 – ohne Altersgewichtung

-Je haushaltsangehöriges Kind bis 18 Jahre 30 Punkte

Es können höchstens drei Kinder in der Bewerbung angegeben werden, maximal werden also 90 Punkte vergeben.

Die Verwaltung empfiehlt, die Option 1 in die Richtlinie aufzunehmen.

Vergabeverfahren:

Die Regelungen zum Vergabeverfahren sind im dritten Teil formuliert. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist das Verfahren künftig mit einem strengen Korsett aus Regeln definiert. Die Vergabe wird jeweils durch einen förmlichen Beschluss des Gemeinderates eingeleitet. Im Anschluss erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung.

Bewerbungs- und Vergabeverfahren werden über die Plattform Baupilot abgewickelt. Eine Einreichung der Bewerbungsunterlagen bei der Stadtverwaltung ist ergänzend möglich.

Eine Anpassung und Weiterentwicklung der Kriterien, der Gewichtungen und des Verfahrens ist für künftige Verfahren möglich.