V o r l a g e BV/050/2022/1

AZ: 880.61

Sitzung	Datum	Status	
Gemeinderat	26.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Bauplatzvergaberichtlinie für gemeindeeigene Wohnbauplätze
- Bauplätze im Baugebiet "Lindenstraße Entwicklung"

Anlagen
1 Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Steinmauern für gemeindeeigene Wohnbauplätze im Baugebiet „Lindenstraße Entwicklung“

Sachverhalt:
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.06.2022 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der Bauplatzvergaberichtlinie zur Kenntnis genommen.

Die bisherigen Bauplatzvergaberichtlinien wurden für das Baugebiet „Breithölzer Waldäcker“ vom Gemeinderat im Jahr 2011 beraten und beschlossen. Hierbei sollen diese als Grundlage für die Vergabe der Bauplätze im Baugebiet „Lindenstraße Entwicklung“ dienen. Aufgrund neuer rechtlicher Entwicklungen ist die Überarbeitung der Richtlinie zur Bauplatzvergabe notwendig.

Die Vergabe von Bauland soll im Wege der pflichtgemäßen Ermessensausübung, unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit erfolgen. Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. 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. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen.

Die Vergabegrundsätze dürfen sich grundsätzlich nach jenen Gesichtspunkten ausrichten, welches Ziel die Gemeinde verfolgt. Die Gemeinde Steinmauern möchte mit dem Verkauf von gemeindeeigenen Bauplätzen den privaten Wohnungsbau fördern und es insbesondere Familien ermöglichen, Eigentum zu erwerben. Daher erhält das Vergabekriterium „Familie“ die höchste Gewichtung. Weitere Details zur Gewichtung der anderen Kriterien lassen sich aus der angehängten Vergaberichtlinie entnehmen.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg geht davon aus, dass Städte und Gemeinden im Fall einer gerichtlichen Überprüfung eine höhere materielle Rechtssicherheit erlangen können, wenn sich die Bauplatzvergaberichtlinien an den sogenannten EU-Kautelen orientiert. Diese sehen z.B. vor, dass ortsbezogene Kriterien wie Wohnsitzdauer und Beschäftigungsdauer höchstens 50 % der Gesamtpunktzahl ausmachen dürfen. Eine stärkere Gewichtung der sozialen Kriterien ist dagegen problemlos möglich.

Im nächsten Schritt soll ein neues Bewerbungsformular entsprechend der neuen Vergaberichtlinie erstellt und ein neues Bewerbungsverfahren für die Baugrundstücke im Baugebiet „Lindenstraße Entwicklung“ durchgeführt werden. Dies erfolgt durch das Architekturbüro Thiele, Freiburg.

Auf die mündlichen Erläuterungen in der Sitzung wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Steinmauern für gemeindeeigene Wohnbauplätze zu.