

Sitzungsvorlage Nr.: 003/2021
 Bearbeiter.: Rika Stengel

Sitzung am 22.01.2021
 Aktenzeichen: 880.61

Öffentlich
 Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Vorberatung	15.12.2020	nichtöffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.01.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand: **Richtlinien über die Vormerkung und Vergabe
 von Baugrundstücken
 - Festlegung von Vergabekriterien**

Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Bauplatzvergabekriterien nach dem „Ulmer Vergabemodell“.**
2. **Der in der Anlage beigefügte Fragenkatalog auf der Grundlage des „Ulmer Vergabemodells“ wird beschlossen.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

I. Allgemeines

Der Europäische Gerichtshof hat Anfang Mai 2013 mit Wirkung für alle Kommunen in der EU entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben (sogenannte Einheimische) - jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Die in den bisherigen Richtlinien der Stadt Meßstetten unter Nr. 2 festgelegte Regelung, dass Ortschaftsräte für auswärtige Interessenten eine Quotenregelung vornehmen dürfen, ist somit rechtswidrig.

Die bisherigen Vergaberichtlinien sind sehr verwaltungsintensiv. Neben der Verwaltung und regelmäßigen Überprüfung der bisher vorhandenen Warte-/Interessentenlisten wurden die Interessenten von neuen Baugebieten zu einer Veranstaltung eingeladen. In dieser wurde das Baugebiet vorgestellt und Fragen beantwortet. Die Bauplätze wurden anschließend im Losverfahren verteilt. Dieses bisher festgelegte Losverfahren ist bei der steigenden Anzahl an Interessenten aufgrund der fehlenden Transparenz und dem hohen Verwaltungsaufwand als problematisch anzusehen.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauplätzen und dem nicht immer ausreichend vorhandenem Angebot besteht so die Gefahr, dass bei Bauplatzvergaben unterlegene Bewerber vor Gericht ziehen. Die Verwaltung schlägt daher vor, für künftige Baugebiete die Richtlinien zur Vormerkung und Vergabe von Baugrundstücken auf das aktuelle Recht anzupassen.

Bei der Bauplatzvergabe mit einem Bewerberbogen mit Vergabekriterien, also einem Fragenkatalog, findet die Vergabe gerecht und transparent statt. Bei allen Bewerbern werden dieselben Fragen gestellt und dementsprechend bepunktet.

II. Bisherige Erfahrungen mit dem Portal „baupilot.com“

Bisher findet die Bauplatzreservierung der Stadt Meßstetten über die Internetplattform „baupilot.com“ statt. Das Reservierungssystem ist übersichtlich und die Verwaltung hat

damit bisher sehr gute Erfahrungen gemacht.

III. Anpassung der Vergaberichtlinien sowie Erarbeitung eines Fragebogens anhand dem „Ulmer Vergabemodell“ der Baupilot GmbH

Da die Bauplatzvergabe mit ortsbezogenen sowie sozialbezogenen Kriterien lange ein unsicheres Verfahren war, hat die Firma Baupilot GmbH gemeinsam mit Rechtsanwälten das rechtssichere „Ulmer Vergabemodell“ entwickelt.

Diese Bauplatzvergabekriterien und der dazugehörige Fragenkatalog beziehen die ortsbezogenen Kriterien rechtlich korrekt mit 49% und die sozialbezogenen Kriterien mit 51% ein.

IV. Verfahren

Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinien für das jeweilige Baugebiet und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von den Baugrundstücken sollen die Bauplätze für dieses Baugebiet über die Plattform www.baupilot.com auf der Internetseite der Stadt Meßstetten und dem Amtsblatt ausgeschrieben werden. Die Bewerbung erfolgt ausschließlich über das Internetportal baupilot.com.

Die Interessenten bewerben sich zunächst auf ein Baugebiet und füllen den Fragebogen aus.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist (3 Wochen) bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste.

Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber.

Die Bewerber werden über Ihre Platzierung anhand Ihres Scorings informiert und aufgefordert, die Prioritäten für Ihre Wunschgrundstücke innerhalb von zwei Wochen abzugeben.

Nach Abgabe der Prioritäten erstellt die Verwaltung eine Zuteilungsliste. Die Bewerber werden über die vorläufige Zuteilung informiert und um die Abgabe einer verbindlichen Kaufabsichtserklärung innerhalb einer Woche gebeten.

Anschließend findet die Beratung über den Verkauf im Ortschaftsrat und Gemeinderat statt.

V. Vorberatung in der VFA-Sitzung am 15.12.2020

Die Verwaltung wurde vom Verwaltungs- und Finanzausschuss beauftragt, einen ersten

Entwurf für die künftigen Bauplatzvergabekriterien zu erstellen.

Ebenso wurde die Verwaltung damit beauftragt, einen Fragebogen auf der Grundlage des „Ulmer Vergabemodells“ zur öffentlichen Beratung im Gemeinderat zu entwerfen.

VI. Bauplatzvergabekriterien

Die Bauplatzvergabekriterien nach dem „Ulmer Vergabemodell“ beinhalten in ihrer Einleitung die Beschreibung hinsichtlich der Veräußerung von Grundstücken ohne Subventionierung unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes gemäß Art. 3 GG.

In § 1 der Vergabekriterien werden insbesondere das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben sowie das Ziel der Vergabe gemäß des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB beschrieben.

Antragsteller dürfen nur volljährige Personen sein. Bei mehreren Antragstellern wird diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Unter § 4 wird der Bewerbungsprozess wie oben beschrieben festgelegt.

Bei wegfallenden Bewerbern gibt es ein Nachrückverfahren für den im Rang nachfolgenden Bewerber.

Unter den sonstigen Voraussetzungen wird das Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Meßstetten und die so wie bisher festgelegte Vormerkgebühr in Höhe von 250,00 Euro bestimmt. Ebenso findet man hier die Regelung hinsichtlich der Bauplatzrückerwerber.

Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Zuschlag ausgeschlossen. Bei Falschangaben ist der Käufer zu einer Nachzahlung in Höhe von 50% des Grundstückskaufpreises verpflichtet.

Durch die Vergabekriterien wird ausgeschlossen, dass Bauträger, Firmen oder Makler sowie juristische Personen einen Bauplatz erwerben können.

Im Einzelfall ist es dem Gemeinderat erlaubt, von diesen Richtlinien abzuweichen.

VII. Muster - Fragebogen

Ortsbezogene Kriterien:

Hier findet man Fragen zum aktuellen und zum ehemaligen Wohnsitz. Hier kann der Antragsteller maximal 300 Punkte erreichen.

Zusätzlich können maximal weitere 300 Punkte bei der Frage hinsichtlich des aktuellen Arbeitsplatzes in Meßstetten erreicht werden.

Die letzte Frage im Bereich der ortsbezogenen Kriterien erstreckt sich über das Ehren-

amt. Hier können ebenfalls maximal 300 Punkte erzielt werden.

Bei den ortsbezogenen Kriterien kann eine Summe von 900 Punkten erreicht werden. Somit werden diese rechtlich korrekt mit 49% einbezogen.

Sozialbezogene Kriterien:

Bei der aktuellen familiären Situation gibt es maximal 100 Punkte.

Die Anzahl der Kinder unter 18 Jahre werden pro Kind mit maximal 100 Punkte gezählt. Hier erhält man höchstens 400 Punkte. Studierenden bzw. kindergeldberechtigten Jugendlichen ab 18 Jahren, die dauerhaft im Haushalt leben, können mit maximal 240 Punkten bepunktet werden. Sofern 400 Punkte nicht bereits durch Kinder unter 18 Jahren erreicht wurden, werden diese Punkte bis maximal 400 Punkte berücksichtigt.

Liegt bei dem Bewerber, Mitbewerber bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ein Pflege- bzw. Behinderungsgrad vor, werden zusätzlich 300 Punkte gezählt.

Beim Ehrenamt außerhalb können bis zu 150 Punkte erreicht werden.

Insgesamt können bei den sozialbezogenen Kriterien 950 Punkte erreicht werden, welche 51% der Gesamtpunktezahl entsprechen.

Neutrale Kriterien:

Die neutralen Kriterien befassen sich mit den Eigentumsverhältnissen.

Besitzt der Antragsteller bzw. sein Mitbewerber eine Wohnimmobilie innerhalb oder außerhalb von Meßstetten werden 500 Punkte abgezogen.

Bei späterer Vermietung bzw. Veräußerung werden diese Punkte wieder aufgehoben.

Wer im Besitz eines bebaubaren Grundstücks innerhalb von Meßstetten ist, erhält weitere 10.000 Punkte Abzug.

Bei einer Veräußerung bzw. einem Tausch mit der Stadt Meßstetten werden die in Abzug gebrachten Punkte wieder gutgeschrieben.

Anlagen

- 1 Bauplatzvergabekriterien nach dem „Ulmer Vergabemodell“
- 1 Muster-Fragenkatalog
- 1 Beispiel Bauplatzvergabe anhand Muster-Fragenkatalog