

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 109-23

Amt: Stadtbauamt	Datum: 16.06.2023
Verfasser: Heike Bezikofer	AZ: 640.50

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	25.07.2023	Ö	Beschlussfassung

### Beschlussfassung über die Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

#### Sachverhalt:

Auf Wunsch des Gemeinderats vom 18.10.2022 sollen Richtlinien zur Bauplatzvergabe bei Wohnbaugrundstücken bestimmt werden.

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken handelt die Stadt privatrechtlich, d. h. es herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit und der Stadt steht ein Vertragsermessen zu. Bei der Bauplatzvergabe müssen EU-Grundfreiheiten berücksichtigt werden, erforderlich sind hierbei ein transparentes Verfahren, dem bestimmte Kriterien unterliegen und die Gleichbehandlung aller Bewerber. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden vor diesem Hintergrund Vergaberichtlinien auf. Der Einzelne hat Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

#### Hintergrund:

Am 08. Mai 2013 urteilte der Europäische Gerichtshof über ein Einheimischenmodell, bei dem es zu vergünstigten Preisen für Einheimische kommt. Das Gericht erklärte die Einheimischenmodelle nicht grundsätzlich als EU-rechtswidrig, solange es nicht zu faktischem Erwerbsverbot für bestimmten Personengruppen kommt. Bei dieser Art von Vergabeverfahren sollen Ziele von allgemeinem Interesse durch die Maßnahmen verfolgt werden, die erforderlich, angemessen und verhältnismäßig sind.

Auch gegen die BRD strengte die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u. a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. So kam es zur Festlegung von „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sog. Einheimischenmodells“ – genannt EU-Kautelen.

Für die Bestimmung von Vergabekriterien hat der Gemeindetag BW Beispielkriterien anhand der EU-Kautelen vorgestellt, durch welche die Auswahl der Bewerber besser gestaltet werden kann:

- Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien
  - im Haushalt lebende minderjährige Kinder
  - Familienmitglieder mit Behinderung/Pflegestufe
  - Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen
- Ortsbezogene Kriterien
  - Erstwohnsitz
  - Erwerbstätigkeit

- Ehrenamt

Hierbei ist zu beachten, dass Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, maximal 50% der Gesamtpunktzahl ergeben dürfen. Eine stärkere Gewichtung der sozialen Kriterien (über 50% der Gesamtpunktzahl) wäre grundsätzlich möglich.

Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht bekannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbar.

Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen.

Die vorgeschlagenen Bauplatzvergaberichtlinien orientieren sich an den Empfehlungen des Gemeindetags und den EU-Kautelen.

Die Überlegungen zu neuen Vergaberichtlinien wurde nicht-öffentlich vorberaten (Dr.Nr.034-21). Aufgrund des Transparenzgebotes muss der Gemeinderat das Verfahren und die Förderziele in öffentlicher Sitzung beschließen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken entsprechend der Anlage

### **Anlagen:**

Bauplatzvergaberichtlinien vom 25.07.2023