

Vorlage an den Gemeinderat

Vergaberichtlinie für die Grundstücke in Grißheim "Am Neuenburger Weg"

Teilnehmer: Herr RA Dr. Weiß (W2K)
FBK Prinzbach

I. Sachvortrag

■ In dem Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ im Ortsteil Grißheim stehen neun Bauplätze zum Verkauf an. Die Vergabe hat in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren zu erfolgen. Die Verwaltung hat dazu in Zusammenarbeit mit RA Dr. Weiß von der Rechtsanwaltskanzlei W2K ein Vergabekonzept entwickelt.

Grundlage dieses Vergabekonzepts sind die Überlegungen, die dem Gemeinderat in der Sitzung am 24.07.2023 erstmalig dargelegt und die im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats am 17.11.2023 vertieft wurden. Wesentliche Punkte waren:

→ Die bisherigen Vergaberichtlinien der Stadt Neuenburg können auf Grund aktueller Rechtsentwicklungen nicht mehr zu Grunde gelegt werden. Nach den Vorgaben des EU-Rechts und der hierzu ergangenen Rechtsprechung ist eine – auch nur mittelbare – Benachteiligung von EU-ausländischen Personen durch Kriterien mit Ortsbezug nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch zwingende Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt und verhältnismäßig ist. Kriterien für die Vergabe kommunaler Grundstücke, die einen Ortsbezug aufweisen und daher typischerweise zu einem Vorteil für deutsche Staatsangehörige führen, müssen daher zur Erreichung gewichtiger kommunaler Ziele geeignet und erforderlich sein. Im Ergebnis muss zudem sichergestellt sein, dass auch EU-Ausländer eine reelle Chance auf Zuteilung eines Baugrundstücks haben.

■ → Bislang übliche Musterkriterien, die auf den im Jahr 2017 zwischen der Bundesregierung und der EU-Kommission abgestimmten Leitlinien für Einheimischenmodelle basieren, sind auf die Förderung von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung durch eine vergünstigte Grundstücksveräußerung ausgerichtet. Sie setzen insbesondere eine Einkommens- und Vermögensprüfung voraus. In der aktuellen Marktlage, die durch sehr hohe Baupreise und Bauzinsen geprägt ist, ist dieser Ansatz nicht praktikabel. Einkommensschwächere und weniger begüterte Personen sind – trotz vergünstigter Überlassung des Bauplatzes – derzeit in der Regel nicht in der Lage, die Realisierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses zu finanzieren.

- Die Verwaltung hat daher in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei W2K ein neues Vergabekonzept erarbeitet. Es ist darauf gerichtet, Grundstücke gemäß § 92 Abs. 1 Satz 2 GemO zum vollen Wert zu veräußern. Zur Zielgruppe gehören alle Personen, die noch nicht über angemessenes Wohneigentum in Neuenburg (einschließlich aller Ortsteile) verfügen und auch keinen Zugriff auf ein geeignetes Baugrundstück haben. Sie sollen durch den Erwerb die Möglichkeit erhalten, ein Einfamilien- oder Zweifamilienhaus zu errichten und das Gebäude bzw. bei Zweifamilienhäusern jedenfalls eine Wohnung selbst zu nutzen. Als Grundlage für die Auswahlkriterien werden (weitere) städtebauliche Zielsetzungen definiert und in Kriterien mit und ohne Ortsbezug umgesetzt.
- In der Sitzung am 24.07.2023 wurde beispielhaft ein erster möglicher Kriterienkatalog skizziert. Dieser sah als ortsunabhängige Kriterien vor:
 - Anzahl und Alter der Kinder des Bewerbers oder seines Partners
 - Menschen mit Behinderung oder Pflegebedarf im Haushalt.Als Kriterien mit Ortsbezug, die auf die Erhaltung sozialer und wirtschaftlicher Strukturen gerichtet sind, wurden genannt:
 - Kindergarten- oder Schulzugehörigkeit der Kinder des Bewerbers oder seines Partners
 - Bestehen familiärer Bindungen in Neuenburg
 - Ehrenamtliches Engagement
 - Berufstätigkeit in Neuenburg
- Im Rahmen der Klausurtagung am 17.11.2023 wurde darüber berichtet, dass mittlerweile der Gemeindetag Baden-Württemberg mit GT-info Nr. 19/2023 vom 06.11.2023 sogenannte „Muster-Kriterien zur Bauplatzvergabe zum vollen Wert“ veröffentlicht hatte. Die in der Gt-info enthaltenen Erwägungen decken sich im Ausgangspunkt und den Grundzügen mit den Überlegungen, die in der Sitzung am 24.07.2023 vorgestellt worden sind. Im Detail gibt es jedoch bei den Kriterien auch Unterschiede. Auf der Klausurtagung wurden die Unterschiede transparent gemacht. Auf dieser Grundlage wurde ein Stimmungsbild der Teilnehmer dazu eingeholt, welche Kriterien bei der Grundstücksvergabe in Neuenburg angesetzt werden sollen. Das Ergebnis dieses Stimmungsbilds ist in der **Anlage 1** beigefügt.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung zwischenzeitlich gemeinsam mit RA Dr. Weiß konkrete Vergabekriterien für die Veräußerung der Grundstücke im Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ ausgearbeitet. Um ein vollständiges Verständnis zu ermöglichen, ist der aktuelle Entwurf der Bewerberinformation mit Stand vom 20.02.2024 als **Anlage 2** beigefügt. Die Vergabekriterien sind dort unter V.4. enthalten. Sie umfassen die Zulassungskriterien (V.4.1) und die Auswahlkriterien (V.4.2. i.V.m. mit der Anlage Bewertungsmatrix).

Die Bewerberinformation (IV.2.) sieht vor, dass die Grundstücke gemäß § 92 Abs. 1 Satz 2 GemO zum vollen Wert (= Verkehrswert) veräußert werden. Zu Bestimmung des Verkehrswerts empfiehlt sich die Einholung eines Sachverständigengutachtens (Gutachterausschuss oder privater Sachverständiger). Das ist ausfolgendem Grund noch nicht erfolgt: Bei zwei Bauplätzen ist das Baufenster auf Grund des Abstands zur L134 verkleinert. Die Verwaltung ist noch in Klärung mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium, ob insoweit eine Befreiung in Betracht kommt. Dabei handelt es sich um bewertungsrelevante Umstände.

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat um folgende Beschlussfassung:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Vergabekonzepts gemäß Anlage 2 zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,
 - a. zur Bestimmung der Grundstückswerte ein Sachverständigengutachten einzuholen,
 - b. die ermittelten Grundstückswerte dem Gemeinderat zur Kenntnis zu geben und
 - c. im Anschluss die Grundstücksvergabe durchzuführen.

14.03.2024 / Prinzbach, Marco