



Sitzungsvorlage 230/476/2022

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 27.06.2022	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	21.03.2022	Vorberatung	N
Ortsvorsteherbesprechung	24.03.2022	Vorberatung	N
Ortsbeirat Arzheim	04.05.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dammheim	03.05.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Godramstein	11.05.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Mörlheim	05.05.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Mörzheim	28.04.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Nußdorf	02.06.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Queichheim	12.05.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Wollmesheim	25.04.2022	Vorberatung	Ö
Stadtvorstand	27.06.2022	Vorberatung	N
Hauptausschuss	05.07.2022	Vorberatung	Ö
Stadtrat	19.07.2022	Entscheidung	Ö

Betreff:

Baulandstrategie 2030;

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie)

- a) Der Stadtrat stimmt dem Erlass der Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie), Stand 19. Juli 2022 (Anlage 5 dieser Sitzungsvorlage), zu.
- b) Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz in Kraft.
- c) Die Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen, Stand 19. Dezember 2017 verliert mit Inkrafttreten der neuen Richtlinie ihre Gültigkeit.

Begründung:

Mit Beginn des Projektes, Neubaugebiete in allen Stadtteilen zu schaffen, erließ die Stadt Landau in der Pfalz erstmals mit Wirkung ab dem 8. November 2016 eine Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen (Sitzungsvorlage 040/005/2016), kurz „Vergaberichtlinie“.

Diese Richtlinie wurde durch die Richtlinie Stand 19. Dezember 2017 ersetzt (Sitzungsvorlage 040/013/2017).

Durch diese Vergaberichtlinie (alte Vergaberichtlinie) sollte dem Wunsch der Stadtteile Rechnung getragen werden, den Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung zu verhindern und Familien die Möglichkeit zu bieten, in den Stadtteilen, in denen sie aufgewachsen sind bzw. längere Zeit wohnen, einen neuen, ihren Familienverhältnissen angepassten Lebensmittelpunkt zu schaffen.

Dies sollte insbesondere durch das in der alten Vergaberichtlinie vorgesehene 3-stufige Vergabeverfahren gewährleistet werden, indem in der ersten Vergaberunde ausschließlich Bewerber / Bewerberinnen berücksichtigt wurden,

- die ihren Lebensmittelpunkt und die Hauptwohnung seit mindestens 2 Jahren ununterbrochen im jeweiligen Stadtteil hatten,
- die in früheren Jahren für einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz im jeweiligen Stadtteil gemeldet waren und diesen nicht länger als 6 Jahre vor der Bewerbung aufgegeben hatten
- Alteigentümer/Alteigentümerinnen, die aufgrund der geringen Größe des eingebrachten Grundstücks keinen Anspruch auf Rückkauf eines erschlossenen Baugrundstücks hatten.

Bewerber/Bewerberinnen aus den übrigen Stadtteilen oder der Kernstadt von Landau sowie auswärtige Bewerber/Bewerberinnen, mit einem Arbeitsplatz in Landau wurden in einer zweiten Vergaberunde berücksichtigt, wenn in der ersten Vergaberunde nicht alle Grundstücke vergeben werden konnten.

Erst in einer dritten Vergaberunde wären, soweit auch in der zweiten Vergaberunde nicht alle Grundstücke vergeben worden wären, auswärtige Bewerber/Bewerberinnen ohne Arbeitsplatz in Landau zum Zuge gekommen. Die Durchführung der dritten Vergaberunde hätte eines Beschlusses des Stadtrates bedurft.

Dieses Verfahren, durch das die einheimische Bevölkerung bevorzugt wird und auch in anderen Kommunen so oder in ähnlicher Weise praktiziert wurde, hat der Europäische Gerichtshof für unrechtmäßig erklärt.

Aufgrund dessen hat die Bundesregierung, gemeinsam mit dem Land Bayern, in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. Einheimischenmodellen entwickelt (Leitlinienkompromiss).

Der gesamte Sachverhalt war Gegenstand der Diskussion in der Ortsvorsteherbesprechung am 23. September 2021. Er wurde im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation dargestellt und erläutert. Die Ortsvorsteher/Ortsvorsteherin haben/hat die Unterlagen der Präsentation erhalten, um bei Bedarf eine Grundlage für die Information der Ortsbeiräte zu haben. Die PowerPoint-Präsentation ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Aus den genannten Gründen soll eine neue Vergaberichtlinie im Vorfeld der bevorstehenden Vermarktung der städtischen Baugrundstücke der Neubaugebieten in den Stadtteilen in der dieser Sitzungsvorlage beigefügten Fassung (Stand 19. Juli 2022, Anlage 5) beschlossen werden.

Zu den wesentlichen Änderungen/Inhalten:

1. Präambel

In der Präambel wird in den Absätzen 2 und 3 (Seite 1) erläutert, dass ein privater Markt für Baugrundstücke aufgrund der Tatsache, dass die Stadt, bedingt durch die Beschlusslage, dass die Stadt Grundstücke kauft, zu Bauland entwickelt und die erschlossenen Baugrundstücke verkauft (kommunaler Zwischenerwerb) nur in vergleichbar geringem Umfang besteht. Deshalb soll – auch im Hinblick auf die Vorgaben des EU-Rechts – der Zugang zu städtischen Baugrundstücken auf der Basis bestimmter Kriterien einem größeren Personenkreis ermöglicht werden.

Auf Seite 2 Absatz 3 wird dem Stadtrat eröffnet, unter Einbindung des jeweiligen Ortsbeirates für jedes Baugebiet eine Quote für Grundstücke zu beschließen, die außerhalb der Regelungen der Vergaberichtlinie vermarktet werden sollen. Dies bedarf gesonderter Sitzungsvorlagen und gesonderter Beschlüsse. Werden solche Beschlüsse gefasst, bleiben diese Grundstücke bei der Ausschreibung der verbleibenden Grundstücke des jeweiligen Neubaugebietes, die nach der Vergaberichtlinie vergeben werden, unberücksichtigt. Sie werden in den Plänen, die mit den Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht werden, nicht als Verkaufsgrundstücke gekennzeichnet.

Damit soll die Möglichkeit eröffnet bleiben, dass auch andere Bewerber und Bewerberinnen nach Festlegung der Anzahl und des Verfahrens durch den Stadtrat für einen Teil der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke berücksichtigt werden können, beispielsweise, wenn dies im Interesse des Fachkräftezuzugs oder der Fachkräftegewinnung oder aus sonstigen vergleichbaren Gründen im gesamtstädtischen Interesse geboten erscheint.

2. Grund für den Wegfall des dreistufigen Vergabeverfahrens

Das bisher dreistufige Vergabeverfahren, wonach in der ersten Vergaberunde ausschließlich Einheimische aus dem jeweiligen Stadtteil berücksichtigt wurden, schränkt europarechtliche Vorschriften ein (Niederlassungsfreiheit, Kapitalverkehrsfreiheit).

3. Das zweistufige Verfahren nach dem Leitlinienkompromiss

Der Leitlinienkompromiss geht davon aus, dass Bauplätze an Einheimische vergünstigt abgegeben werden. In diesem Fall kommen im Rahmen eines Einheimischenmodells für den Erwerb eines Bauplatzes, den eine Gemeinde veräußert, nur Personen in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekanntgemachten Obergrenzen nicht überschreitet.

In der Stufe 1 des Auswahlverfahrens wird ausschließlich geprüft, wer aufgrund der finanziellen Verhältnisse im Einzelfall überhaupt zum eigentlichen Vergabeverfahren zugelassen wird.

Ausschließlich Personen, deren Vermögen und Einkommen die beschlossenen und öffentlich bekanntgemachten Obergrenzen nicht überschreitet, nehmen an der Stufe 2 des Auswahlverfahrens teil. In dieser Stufe werden für Sozial- und Ortsbezugs-kriterien Punkte vergeben. Die Ausgestaltung der Kriterien obliegt dem Kerngehalt der kommunalen Selbstverwaltung und ist Aufgabe jeder einzelnen Gemeinde.

Zwingend zu beachten ist, dass die Sozial- und Ortsbezugs-kriterien in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen sind. Das heißt, 50 : 50. Eine stärkere Gewichtung ist ausschließlich zu Gunsten der Sozialkriterien zulässig.

Die Vergaberichtlinie in der eingebrachten Fassung sieht maximal 41 Punkte vor. 21 Punkte für die Sozialkriterien und 20 Punkte für die Ortsbezugs-kriterien. Damit ist die Vorgabe nach dem Leitlinienprozess erfüllt. Ausnahmsweise werden bei dem Kriterium 3.1.3 Behinderung oder Pflegegrad mehr Punkte vergeben, wenn in einem Haushalt mehrere Personen mit einer Behinderung oder einem Pflegegrad auf Dauer leben. Eine Maximalpunktzahl ist bei diesem Kriterium nicht vorgesehen, um das besondere sozialen Engagement und die Belastungen der Betroffenen zu würdigen.

4. Verzicht auf die Anwendung der Stufe 1 des Vergabeverfahrens, Vermögens- und Einkommensprüfung im Rahmen der Neufassung der Vergaberichtlinie

Die Stadt veräußert die Grundstücke in den Stadtteilen aufgrund der Haushaltssituation und der Auflagen der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) im Zusammenhang mit der Zustimmung zur Sonderfinanzierung der Baugebietsentwicklung, zum vollen Wert.

Die EU-Kautelen treffen hinsichtlich dieser Ausgangslage (Verkauf zum vollen Wert) keine Aussage.

Die Vergabe von Bauland erfolgt durch die Gemeinden seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung, unter Beachtung

- der Grundsätze des Art. 3 Abs. 1 GG (= allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsatz),
- des Transparenzgebotes,
- der Diskriminierungsfreiheit und
- der Bestimmtheit.

= „Grundrechtsbindung der öffentlichen Hand auch im Privatrecht“.

Allerdings entsteht auch bei nichtsubventionierter Baulandvergabe ein besonderes Rechtfertigungsbedürfnis im Hinblick auf die Unterscheidung zwischen Ortsansässigen und Nicht-Ortsansässigen.

Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit die Vergabe der städtischen Bauplätze in den Stadtteilen auf der Basis einer transparenten, nachvollziehbaren Vergaberichtlinie. Diese sollte sich möglichst eng an den EU-Kautelen orientieren (Stufe 2 des Leitlinienkompromisses) und ein Überschreiten der durch die EU-Leitlinien vorgegebenen Begrenzungen (Gewichtung der Sozial- und Ortsbezugskriterien) vermeiden.

Wie zuvor bereits erläutert, steht es jeder Gemeinde im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung frei, die Kriterien zu definieren, die Grundlage für die Auswahl der Bewerber / Bewerberinnen sind, die für den Erwerb eines Bauplatzes in Frage kommen. Die Verwaltung schlägt vor, der Bewerberauswahl den Kriterienkatalog, der in dem der Sitzungsvorlage angefügten Entwurf der Vergaberichtlinie enthaltenen ist und der nachfolgend erläutert wird, zugrunde zu legen.

5. Punktevergabe nach Sozial- und Ortsbezugskriterien

5.1 Sozialkriterien

5.1.1 Anzahl der Kinder

(sh. Nr. 3.1.1, Seite 6 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

Da die sozialen Ziele sowie das Ziel der Stärkung der örtlichen und sozialen Gemeinschaft gleichberechtigt nebeneinanderstehen sollen, wurde bei den kinderbezogenen Wertungskriterien eine Kappungsgrenze von maximal drei berücksichtigungsfähigen Kindern festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass sich die Vergabe im Wesentlichen nur über die Anzahl der Kinder entscheidet.

Punkte werden für minderjährige Kinder vergeben, da die elterliche Fürsorgepflicht nur bis zur Volljährigkeit gilt. Der Kindergeldbezug allein ist somit nicht mehr ausschlaggebend für die Punktevergabe.

Neu eingefügt wurde, dass eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft, im Rahmen der vorgenannten Höchstgrenze von 3 Kindern, bei der Punktevergabe berücksichtigt wird.

5.1.2 Alter der Kinder

(sh. Nr. 3.1.2, Seite 6 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

Bei diesem Kriterium werden Punkte nach Altersstaffelung der nach Nr. 3.1.1 der Vergaberichtlinie zu berücksichtigenden Kinder vergeben. Je jünger ein Kind, desto mehr Punkte können erreicht werden. Begründet wird dies damit, dass jüngere Kinder noch einen längeren Zeitraum im Haushalt leben, spricht das auf dem Bauplatz errichtete Haus länger nutzen, als ältere Kinder, insbesondere solche, die kurz vor der Volljährigkeit sind. Darüber hinaus ist im Rahmen der Sozialkriterien bei Kindern in niedrigem Alter der erhöhte Betreuungsaufwand anzuerkennen.

5.1.3 Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

(sh. Nr. 3.1.3, Seite 7 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

Dieses Kriterium wurde neu in die Vergaberichtlinie aufgenommen, da es im sozialen Interesse der Gemeinde liegen sollte die Behinderung oder den Pflegegrad eines Antragstellers/einer Antragstellerin oder eines zum Haushalt auf Dauer zugehörigen Familienmitgliedes im Rahmen der Bauplatzvergabe zu berücksichtigen.

Punkte sollten gestaffelt nach dem Grad der Behinderung bzw. dem Pflegegrad vergeben werden. Eine Höchstpunktzahl ist bei diesem Kriterium nicht vorgesehen, um auf diese Weise der oft schwierigen Situation von Familien, die behinderte oder pflegebedürftige Angehörige im eigenen Haushalt betreuen, gerecht zu werden.

5.2 Ortsbezugskriterien

5.2.1 Hauptwohnsitz im jeweiligen Stadtteil, einem anderen Stadtteil oder der Kernstadt Landau

(sh. Nr. 3.2.1, Seite 8 der Vergaberichtlinie 19. Juli 2022, Anlage 5)

Punkte werden vergeben für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist, in dem der Bewerber/die Bewerberin mit Hauptwohnsitz im jeweiligen Stadtteil, einem anderen Stadtteil oder der Kernstadt Landau gemeldet war, soweit der Bewerber/die Bewerberin zum Zeitpunkt der Bewerbung noch an diesem Wohnsitz gemeldet ist. Der 5-Jahres-Zeitraum ist im Leitlinienkompromiss vorgegeben, wonach die höchste zu erreichende Punktzahl im Zusammenhang mit der Begründung des Erstwohnsitzes bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht ist.

Soweit sich zwei Personen (Ehegatten, Partner/Partnerinnen einer eingetragenen Lebensgemeinschaft, Partner/Partnerinnen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft) bewerben, werden Zeiten des Hauptwohnsitzes kumulativ berücksichtigt, bis zu einem Zeitraum von insgesamt maximal 5 Jahren.

5.2.2 Rückkehrerklausel

(sh. Nr. 3.2.2, Seite 9 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

Dieses Kriterium ist umstritten und im Leitlinienkompromiss nicht enthalten. Rechtsprechung hierzu liegt noch nicht vor. Es wurde aus folgendem Grund in den Kriterienkatalog der Vergaberichtlinie aufgenommen:

Im Vorfeld der ersten Vergaberichtlinie kam aus den Reihen der Stadtteile die nachdrückliche Forderung, dieses Kriterium zu bepunkten. Begründet wurde dies damit, dass es im Interesse der Stadtteile sei, dass ehemals Ortsansässige, die beispielsweise studien- oder ausbildungsbedingt zum Zeitpunkt der Ausschreibung von Grundstücken bereits längere Zeit nicht mit dem Hauptwohnsitz in einem Stadtteil gemeldet sind, die Chance bekommen sollen, künftig ihren

Hauptwohnsitz wieder in dem Stadtteil zu begründen, in dem sie bis zu ihrem Wegzug gelebt haben.

5.2.3 Ausübung einer Erwerbstätigkeit/selbständige Tätigkeit

(sh. Nr. 3.2.3, Seite 9 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

Dieser Personenkreis wurde in der bisherigen Vergaberichtlinie im Rahmen der zweiten Vergaberunde berücksichtigt. Im Rahmen der Neustrukturierung der Vergaberichtlinie sollen Interessenten/Interessentinnen aus diesem Personenkreis für die Dauer der Berufstätigkeit ebenfalls Punkte erhalten. Die Verwaltung schlägt vor, für diese beiden Kriterien geringere Punkte zu vergeben, als für das Kriterium 3.2.1, um damit der Forderung aus den Stadtteilen, die ortsansässigen Bewerber/Bewerberinnen zu stärken gerecht zu werden.

Punkte für die Ortsansässigkeit und die Erwerbstätigkeit/selbständige Tätigkeit werden nicht kumulativ vergeben.

5.2.4 Ehrenamtliches Engagement

(sh. Nr. 3.2.5, Seite 10 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

Punkte für das ehrenamtliche Engagement im Gebiet der Stadt Landau werden vergeben für Tätigkeiten

- a) in der Vorstandschaft eines eingetragenen Vereins in Landau in der Pfalz (die bloße Vereinszugehörigkeit/Mitgliedschaft) ist nicht ausreichend) oder
- b) in der Leitung einer anerkannten gemeinnützigen Organisation oder Kirche im Stadtgebiet Landau in der Pfalz oder
- c) innerhalb der Feuerwehren des Stadtgebietes Landau in der Pfalz oder
- d) in einer allgemein anerkannten Hilfsorganisation, die auch einen Sitz in Landau in der Pfalz hat (z.B. Deutsches Rotes Kreuz e.V., DLRG e.V.).

Die Verwaltung schlägt vor, dass auch für ehrenamtliches Engagement am aktuellen Wohnort (Hauptwohnsitz) Punkte vergeben werden, um ganz allgemein den „Dienst an der Allgemeinheit“ zu würdigen.

Maximal werden bei diesem Kriterium 5 Punkte vergeben.

6. Auswertung der Anträge, Antragsrücknahme

(sh. Nr. 5, Seite 11 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

Zu diesem Punkt schlägt die Verwaltung, aufgrund der im Erfahrungen, die im Rahmen der Grundstücksvergaben im Baugebiet „Alte Bahnhofstraße“ im Stadtteil Dammheim gemacht wurden, vor, dass Bewerberinnen/Bewerber, die ihre Bewerbung im laufenden Verfahren zurückgenommen haben, bei der Vergabe der Grundstücke der jeweiligen Tranche des jeweiligen Baugebietes nicht weiter berücksichtigt werden. Sie werden auch nicht in der Liste der „Ersatzbewerber“ aufgenommen (Absatz 2 Seite 12 der Vergaberichtlinie).

Das wiederholte, teilweise mehrfache Anfragen bei Bewerbern/Bewerberinnen, die ihre Bewerbung zurückgenommen haben ist sehr arbeits- und zeitintensiv.

Dem genannten Personenkreis ist es unbenommen, sich bei weiteren Ausschreibungen neu zu bewerben.

7. Sonstige Bestimmungen

(Seite 13 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022, Anlage 5)

In Abänderung des bisherigen Verfahrens entscheidet der Stadtrat über die Rangfolge der Bewerber/Bewerberinnen in öffentlicher Sitzung. Das Auswertungsergebnis wird in anonymisierter Form zur Entscheidung eingebracht.

Hinweis:

Die Vergaberichtlinie, Stand 17. Mai 2022, wurde in die Sitzungen der acht Ortsbeiräte eingebracht. Die Vorschläge/Anregungen/Kritik sind in der beigefügten Synopse (Anlage 4) den Regelungen der Vergaberichtlinie (Stand 17. Mai 2022, Anlage 3, ursprüngliche Fassung) gegenübergestellt und mit Vorschlägen der Verwaltung zu den Vorschlägen/Anregungen/Kritik versehen. Die Vorschläge der Verwaltung wurden in die Vergaberichtlinie, Stand 19. Juli 2022, Anlage 5, aktuelle Fassung) eingearbeitet, die Gegenstand der Beschlussfassung des Stadtrates ist. Die Begründungen in dieser Sitzungsvorlage wurden entsprechend den Verwaltungsvorschlägen in der Synopse angepasst.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Begründung:

Entfällt, da das Verfahren zur Vergabe der Bauplätze keine Auswirkung auf die Nachhaltigkeit hat.

Anlagen:

Präsentation (Anlage 1)

EU-Kautelen (Anlage 2)

Vergaberichtlinie, Stand 17. Mai 2022 (Anlage 3) – ursprüngliche Fassung

Synopse (Anlage 4)

Vergaberichtlinie, Stand 19. Juli 2022 (Anlage 5) – aktuelle Fassung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Stadtbauamt

Schlusszeichnung: