

**BU Nr. 087/2021****Festlegung von Vergabekriterien für Bauplatzverkäufe**
- Baugebiet Brückenstraße Großheppach
- Baugebiet Furchgasse Schnait

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	10.06.2021	öffentlich
Gemeinderat	24.06.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die in der Beratungsunterlage genannten Kriterien für die kommenden Vergabeverfahren von Bauplätzen in Weinstadt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten/ Erträge:	Die heutige Festlegung verursacht keine Kosten. Sie beeinflusst die Erlöse aus den Bauplatzverkäufen nicht.
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	-
Haushaltsplan Seite:	-
Produkt:	-
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	-
Überplanmäßige Aufw./ Ausz.	Nein
Außerplanmäßige Aufw./ Ausz.:	Nein
Deckungsvorschlag:	-

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Es besteht kein Bezug.

Verfasser:

06.05.2021/ Liegenschaftsamtsamt/ Heinisch

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	20.05.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	20.05.2021
Amt für Familie, Bildung und Soziales	Spangenberg, Ulrich	12.05.2021

Sachverhalt:

Bei folgenden Baugebieten steht die Vermarktung von Bauplätzen an die Bürgerschaft an:

- Brückenstraße/ Großheppach:
8 Bauplätze
- Furchgasse/ Schnait:
21 Bauplätze (abzügl. Erwerbe im Rahmen des Rückkaufsrechts für die Alteigentümer)

Grundsätzlich stehen für die Vermarktung folgende zulässige Vermarktungsverfahren zur Verfügung: Verkauf gegen Höchstgebot (das hat der Gemeinderat mit Beschluss zur BU 041/2021 ausgeschlossen), Losverfahren, Windhundprinzip und Festlegung über soziale Vergabekriterien. Die Verwaltung schlägt letztere Variante vor.

Die Rechtsprechung hat aus dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes strenge Regeln für Bauplatzvergaben gebildet. Diese müssen eingehalten werden, da ansonsten Klagen auf Rückabwicklung von Kaufverträgen durch unterlegene Bewerber riskiert würden, so wie es in den letzten beiden Jahren mehrfach in Baden-Württemberg geschehen ist. Beim Verkauf von Bauplätzen „zum Verkehrswert“ sind diese Regeln nicht ganz so stringent wie beim verbilligten Verkauf (sog. Einheimischenmodelle).

Zu beachten ist insbesondere, dass Kriterien, die ansässige Bewerber bevorteilen nur begrenzt zulässig sind. Es wird ausgeführt:

Bei der Punktevergabe muss darauf geachtet werden, dass die im Durchschnitt erzielbaren Punkte für soziale Kriterien über 50% zu den erzielbaren ortsbezogenen Kriterien liegen. Die Gewichtung des Ortsbezugs darf nicht zu hoch angesetzt werden bzw. die Sozialkriterien müssen im Verhältnis statistischer Erreichbarkeit liegen.

Kriterien, die auf eine mehr als 5 Jahre dauernde Wohnzeit in Weinstadt abheben sind unzulässig. Der Ausschluss von Personengruppen, z.B. Alleinstehende oder ältere Bewerber ist unzulässig.

Der Vorschlag der Verwaltung berücksichtigt ortsbezogene Kriterien mit max. 80 von 210 Punkten. Dieses Verhältnis kommt den Vorgaben der Rechtsprechung nach. Die Punkte für die ehrenamtliche Tätigkeit werden unabhängig vom Wohnort gewährt, da anzunehmen ist, dass sich die Bewerber bei einem Zuzug nach Weinstadt ähnlich engagieren werden.

Verfahren: Pro Bewerber können drei Bewerbungen auf einen Bauplatz abgegeben werden. Bewerbungen werden ausschließlich über das Online-Portal *Baupilot.com* abgegeben, es sei denn, der Bewerber weist nachvollziehbar nach, dass für ihn zwingende Gründe vorliegen, die ihm das nicht ermöglichen.

Kriterien für das Vergabeverfahren von Bauplätzen in Weinstadt

1. Zielgruppe

Die Stadt Weinstadt möchte bei der Vergabe von Bauplätzen Familien, die aus Weinstadt herauswachsen die Möglichkeit geben, ihren Lebensmittelpunkt in Weinstadt zu behalten. Durch die Berücksichtigung eines bestimmten Anteils von potentiellen Käufern mit Ortsbezug sollen stabile Quartiere gebildet werden, die auch zur Integration neu hinzukommender Bürger geeignet sind. Außerdem sollen Familien die Möglichkeit bekommen, Eigentum zu eigenen Wohnzwecken erstmalig zu erwerben. Bewerbungen sind nur von Personen zulässig, die zusichern, das entstehende Wohngebäude selbst zu beziehen.

2. Vergabeverfahren anhand von sozialen Kriterien

Vergabekriterium für die Vergabe eines Bauplatzes ist die Punktzahl nach folgender Matrix, die die Bewerbungen auf diesen Bauplatz erreichen.

Nr.	Kriterium	Punkte (max.)
1	Wohnsitz in Weinstadt Mindestens ein Bewerber war in den letzten 10 Jahren für 5 Jahre oder länger mit Hauptwohnsitz in Weinstadt gemeldet.	50
2	Arbeitsplatz in Weinstadt Bewerber arbeitet in Weinstadt (Mini-Jobs werden nicht berücksichtigt) 15 Punkte pro Fall	30
3	Kinder im eigenen Haushalt (Hauptwohnsitz) - geb. ab 1.1.2011 (0-10 J.)/ bestehende Schwangerschaft: <i>10 Punkte pro Kind</i> - geb. vom 1.1.2003 - 31.12.2010 (11-18 J.): <i>5 Punkte pro Kind</i>	30
4	Ehrenamtliches Engagement Tätigkeit (auch außerhalb Weinstadts) in Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S. von § 52 AO) in einer herausragenden/leitenden oder arbeitsintensiven Funktion (z.B. Feuerwehr, Trainer- oder Jugendarbeit, Vorstandstätigkeit) seit mind. 1 Jahr <i>15 Punkte pro Person</i>	30
5	Miete Haushalt bzw. alle Bewerber wohnen derzeit in Miete	20
6	aktuelle Wohnsituation (Wohnfläche) Die derzeitige Wohnfläche liegt innerhalb der Grenzen des LWoFG: 1 Pers.: 45 m ² , 2 Pers.: 60 m ² , 3 Pers. 75 m ² , 4 Pers. 90 m ² usw.	30
7	Schwerbehinderungen von im eigenen Haushalt gemeldeten Personen, GdB mind. 50% 10 Punkte pro Fall	20

3. Losverfahren

Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

4. Regelung für Nachrücker

Wird ein Bauplatz nach der Zuteilung wider Erwarten durch den zum Zuge kommenden Bewerber nicht gekauft, wird dieser Bauplatz dem insgesamt höchst bewerteten nicht zum Zuge gekommenen Bewerber angeboten.

