



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 21.12.2021
Vorlagen-Nr.: BV/063/2021

Antrag der AG Grün.Bunt.Weiden bzgl. "Kriterienkatalog für eine Baulandstrategie"

Beratungsfolge:

Stadtrat

21.02.2022

Sachstandsbericht:

Die Ausschussgemeinschaft Grün.Bunt.Weiden beantragt, dass die Verwaltung zeitnah einen Kriterienkatalog für die Baulandvergabe mit Wertung und Gewichtung der einzelnen Kriterien erstellt. Im Rahmen der Begründung des Antrags wurde auf die Notwendigkeit im Zusammenhang mit der sog. Baulandstrategie (Grundsatzbeschluss für die künftige Wohnbaulandentwicklung, Beschluss im Stadtrat vom 09.03.2020, Beschlussnummer 11) verwiesen.

Nachfolgender Vorlagebericht wurde in Abstimmung der Dezernate 2 und 6 erstellt.

Bei Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke sollte aus Sicht der Verwaltung in zwei Anwendungsfälle unterschieden werden:

Fall A:

Vergaben im Rahmen der sog. „Baulandstrategie Weiden/Grundsatzbeschluss“

Der o.g. Grundsatzbeschluss verweist hinsichtlich seiner Zielsetzung auf den möglichen Regelungsinhalt städtebaulicher Verträge in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Ziel des Beschlusses ist somit die Förderung insbesondere von „Erwerb [bzw. allg. Verfügbarkeit] angemessenen Wohnraums für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“.

Im Regelanwendungsfall sieht der o.g. Grundsatzbeschluss die Durchführung eines städtischen Zwischenerwerbs von 50 % der für die Baurechtsschaffung infrage kommenden Flächen, zu einem ermittelten Preis vor, bevor verbindliches Baurecht geschaffen wird.

Diese Verknüpfung von Baulandausweisung und Grunderwerb der Stadt kann einen Verstoß gegen das **Koppelungsverbot** (Art. 20 Abs. 3 GG, § 56 VwVfG, § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) darstellen, wenn zwischen dem Verkauf an die Stadt und den planerischen Zielen der Baulandausweisung kein Sachzusammenhang besteht (Reicherzer in Bezahlbaren Wohnraum schaffen, DStGB Dokumentation Nr. 147).



Die **Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Baulandausweisung ist grundsätzlich zulässig, wenn der städtische Grundstückserwerb zur Realisierung eines** Bebauungsplans im Rahmen eines nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB **zulässigen Einheimischenmodells dient** [...] (Burmeister in Handbuch städtebauliche Verträge, 4. Auflage, Rn. 131).

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags insbesondere [...] **die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sein.** Hierzu gehört auch insbesondere **der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung.**

Die Vergaberichtlinien müssen demnach vorrangig an **soziale Kriterien** (z.B. Einhaltung von Einkommens- und Vermögensgrenzen) anknüpfen, dürfen aber auch in gewissem Umfang den **Ortsbezug** (z.B. Wohnort, Hauptberuf, Ehrenamt) der Bewerberinnen und Bewerber um ein Baugrundstück berücksichtigen.

Für eine europarechtskonforme Anwendung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB empfiehlt es sich die Leitlinien zu beachten, die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Zuge des Vertragsverletzungsverfahrens (Nr. 2006/4271) für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells erarbeitet worden sind.

Diese Leitlinien sind abrufbar unter: <https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf>

Zusammenfassend dürfen Vergaberichtlinien nicht nur **rein an die Ortsansässigkeit** (z.B. Wohnsitz, Arbeitsstelle, Ehrenamt) **anknüpfen**, sondern müssen auch insbesondere aufgrund der gesetzlichen Vorgaben eine soziale Komponente umfassen (z.B. Vermögen und Einkommen, Familienstand, Kinder, Pflege naher Angehöriger, Behinderung, ...).

Fall B:

Vergaben im Rahmen von sonstigen Baulandentwicklungen (außerhalb der „Baulandstrategie Weiden/Grundsatzbeschluss“)

Soweit die Stadt beispielsweise ohnehin Eigentümerin von Flächen in angestrebten Plangebieten ist, stehen ihr, über Fall A hinausgehende Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung, ob und inwieweit sie sich Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke gibt.

Es steht im Ermessen der Stadt, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne – soweit sich die Stadt zur Vergabe von Grundstücken entschließt – lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann die Stadt sog. **Vergaberichtlinien** aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidungen ausrichtet. Dabei handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis der Stadt zum Bürger Außenwirkung über die Selbstbindung der Verwaltung und den Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG entfaltet (vgl. VG Schleswig, Urt. v. 17.07.1998 – 6 B 61/98).

Die Vergaberichtlinien sind nur dann hinreichende Grundlage für die Ausübung des Ermessens, wenn sie vom Stadtrat beschlossen worden sind (vgl. VGH Baden Württemberg, Urt. v. 09.12.1999 – 5 S 2051/98).



Über den Fall A und B hinaus gibt es **weitere Möglichkeiten der Wohnbaulandbereitstellung**, bei denen die Stadt nicht im Eigentum der Flächen ist, aber intervenieren sollte, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Bspw. die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials (Brachflächen, Baulücken oder untergenutzten Flächen) spielt zukünftig eine immer wichtigere Rolle, um ausreichendes Angebot an Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen vorweisen zu können und sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen (Bodenschutzklausel des § 1a Abs.2 BauGB). Strategien und Instrumente für diese Fälle werden neben dem Fall A und B stets zu berücksichtigen sein.

Zusammenfassung:

In der Diskussion und Debatte um derartige Vergaberichtlinien sollte auf eine Differenzierung der **Fälle A und B** geachtet werden, da hier jeweils differierende rechtliche Unterscheidungen gemacht werden müssen.

Fall A: Im **Ergebnis** lässt sich festhalten, dass für die Vergaben von Grundstücken im Rahmen der Baulandstrategie Weiden ein von den Vorgaben des Europarechts (insbes. Niederlassungsfreiheit, Diskriminierungsverbot) und des nationalen Rechts (insbes. § 11 BauGB) gedecktes transparentes Vergabeverfahren für Grundstücke notwendig und rechtlich geboten ist. Basis bilden hier die Leitlinien (u.a. StMI). Ansonsten kann insbesondere bei Verknüpfung von Grunderwerb und Baulandausweisung ohne hinreichende Rechtfertigung durch städtebauliche Ziele ein Vorstoß gegen das Koppelungsverbot vorliegen (s.o.). Solche Vergaberichtlinien werden derzeit von der Stadtverwaltung erarbeitet und zum gegebenen Zeitpunkt den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Fall B: Bei „Eigenentwicklungen“ oder sonstigen Entwicklungen „außerhalb“ der Baulandstrategie Weiden/Grundsatzbeschluss ist im Einzelfall zu prüfen, ob und inwieweit die Stadt für die Vergabe von Grundstücken Bindungen definieren möchte. Beispielsweise können hier folgende Möglichkeiten der Grundstücksvergabe im jeweiligen Einzelfall sinnvoll sein:

- Freie Grundstücksvergabe
- Gebundene Grundstücksvergabe
- Vergabe an Bauträger/Investoren
- Konzeptvergabe

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Für die Umsetzung dieses Beschlusses – zur Erarbeitung der Richtlinien – wird keine Stellenmehrung im Stadtplanungsamt bzw. Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Forst erwartet. Der Personalbedarf für die konkrete Umsetzung der zu erarbeitenden Richtlinien kann derzeit nicht bewertet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Abgesehen von den Personalkosten, die für die Erarbeitung der Vergabekriterien entstehen, löst der Beschluss unter Umständen Kosten für eine externe Rechtsberatung aus, um die Kriterien rechtssicher ausgestalten zu können.

Mit dem Rechtsamt wird nach Beschlussfassung eine Abstimmung stattfinden, ob oder ggf. inwieweit die juristische Begleitung extern vergeben wird oder im Haus verbleibt.

Die Abrechnung von etwaigen Rechtsberatungskosten erfolgt über die HHSt. 61000.65500.



Ansatz i.H.v. 19.968,00 € bei gebundenen Aufträgen i.H.v. 6.094,11 € (Stand: 03.02.2022)

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis

Zu Fall A:

Die Verwaltung wird beauftragt Modalitäten für die Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke im Rahmen der Baulandstrategie Weiden/des Grundsatzbeschlusses zu entwickeln und den städtischen Entscheidungsgremien zur Vorberatung bzw. Entscheidung vorzulegen. Im Vordergrund stehen Vergabekriterien, die der Errichtung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen, dienen.

Zu Fall B:

Im Rahmen von zukünftigen Baulandentwicklungen, welche nicht im Rahmen der Baulandstrategie Weiden/des Grundsatzbeschlusses betrieben werden, werden frühzeitig im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung auch die Möglichkeiten bei der Vergabe städtischer Grundstücke erörtert. Grundlage sind jeweils die vorliegenden städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Anlagen:

2021_12_13_Antrag