

Eigenbetrieb Stadtbau  
Sachbearbeiter(in): Boxler, Heike  
28.04.2021

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ortschaftsrat Feckenhausen (öffentlich)	17.05.2021
Ortschaftsrat Gölldorf (öffentlich)	17.05.2021
Ortschaftsrat Hausen (öffentlich)	17.05.2021
Ortschaftsrat Neufra (öffentlich)	17.05.2021
Ortschaftsrat Neukirch (öffentlich)	17.05.2021
Ortschaftsrat Zepfenhan (öffentlich)	17.05.2021
Gemeinderat (öffentlich)	19.05.2021

### **Änderung der Allgemeinen Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt den Allgemeinen Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil gemäß Anlagen 1-3 zu.

#### **Vorgang:**

22.07.2020 Vorlage Nr. 120/2020 Festlegung von Allgemeinen Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil

#### **Begründung:**

##### **a) Allgemeines:**

In der Sitzung des Gemeinderats am 22.07.2020 wurden erstmals Allgemeine Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten in der Kernstadt und den Ortsteilen von Rottweil beschlossen.

Nach Abwicklung des zwischenzeitlich durchgeführten Vergabeverfahrens für das Baugebiet „Spitalhöhe – Quartier West“ sollen nun die im Verfahren gewonnenen Erfahrungen in die Richtlinien und Kriterien aufgenommen werden. Gleichzeitig werden auch die im Beschluss des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 21.12.2020 gegebene Hinweise und Anmerkungen zu den Vergabekriterien einer anderen Gemeinde bei der Überarbeitung berücksichtigt. Hierzu zählt bei den Vergaberichtlinien z.B. der Hinweis, dass für Bewerber ohne Internetzugang die Möglichkeit bestehen muss, seine Bewerbung auch in Papierform bei der Stadt einreichen zu können.

Erfreulich ist, dass bei den Vergabekriterien vom VG Sigmaringen die Argumentationsgrundlage hinsichtlich der Privilegierung von engagierten und ortsansässigen Bürger/innen bei der Vergabe von Baugrundstücken zum marktüblichen Preis nicht beanstandet wurde. Die Verwendung ortsbezogener Kriterien ist somit zulässig, sofern bei der Punktvergabe ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den ortsbezogenen und sozialbezogenen Kriterien beachtet wird, was bei uns der Fall ist.

**b) Hinweis zur Anlage Vergaberichtlinien:**

Die Änderungen/Ergänzungen wurden in der Vorlage „Vergaberichtlinien“ rot gekennzeichnet.

**c) Maßgebliche Änderungen:**

**§ 2 Vergabeverfahren**

Nr. 2-3: Hinweis, dass die Bauplatzbewerbung sowie die erforderlichen Nachweise auch schriftlich in Papierform bei der Stadt Rottweil eingereicht werden können

Nr. 4: Hinweis zur Verarbeitung personenbezogener Daten i.R. des Bewerbungsverfahrens

Nr. 5: Hinweis, dass die Teilnahme am Bewerbungsverfahren nur mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich ist.

**§ 3 Bewerberfragebogen / Vorbemerkung**

Die Informationen zum Bewerberfragebogen wurden insgesamt ausführlicher beschrieben. Es wurde zusätzlich der Hinweis aufgenommen, dass Bewerber, die in den letzten 15 Jahren (maßgeblich für die Fristberechnung ist der letzte Tag der Bewerbungsfrist) ein unbebautes Grundstück für Wohnbauzwecke/Wohnnutzung von der Stadt Rottweil erworben haben, vom Verfahren ausgeschlossen sind. Beim Zuteilungsverfahren „Spitalhöhe Quartier-West“ wurde eine solche Regelung aus der Mitte des Gemeinderats angeregt.

**§ 4 Bewerbungsprozess**

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens für das Baugebiet „Spitalhöhe Quartier-West“ gab es zum Bewerbungsprozess mehrere Nachfragen. Daher wurde der Paragraph entsprechend ergänzt.

**§ 5 Nachrückverfahren**

Das Nachrückverfahren soll so gestaltet werden, dass bei der Rückgabe eines Baugrundstücks dieses nicht sofort dem in der Rangliste nächstberechtigten Nachrücker angeboten wird, sondern dass nach Zuteilung der Baugrundstücke abgewartet wird, ob und ggf. wie viele Baugrundstücke zurückgegeben werden, damit der jeweils höchstplatzierte Nachrücker ggf. auch aus mehreren freigewordenen Grundstücken auswählen kann.

**§ 6 Sonstige Voraussetzungen**

Nr. 6.3 - 6.4 in der bisherigen Fassung wurden unter Nr. 6.3 zusammengefasst und ergänzt.

Nr. 6.4 (neu): Die Vertragsstrafe bei wahrheitswidrigen Angaben und Nichterfüllung von Zusagen wurde konkretisiert.

**§ 7 Allgemeine Informationen**

Dieser Paragraph wurde neu in die Richtlinien aufgenommen.

**§ 8 Datenverarbeitung**

Dieser Paragraph wurde neu in die Richtlinien aufgenommen.

**d) Hinweise zu einzelnen Vergabekriterien – KERNSTADT (Anlage 2) und ORTSTEILE (Anlage 3)**

**Zum Kriterium WOHSITZ**

Dem Beschluss des VG Sigmaringen vom 21.12.2020 ist zu entnehmen, dass ortsbezogene Kriterien verwendet werden können.

Die Höhe der zu vergebenden Punkte bei den ortsbezogenen Kriterien (WOHNSITZ) muss jedoch im ausgewogenen Verhältnis zu den sozialbezogenen Kriterien stehen und dürfen nicht höher bepunktet werden.

Insbesondere bei den Kriterien „Ehemaliger Hauptwohnsitz“ und „Angehörige mit aktuellem Hauptwohnsitz“ ist zu berücksichtigen, dass die erreichbaren Punkte, auch in Kumulation mit den Punkten aus der Frage „Aktueller Hauptwohnsitz“, nicht so hoch sein dürfen, dass es für eine externe Familie faktisch unmöglich würde, sich mit Erfolg zu bewerben.

In diesem Zusammenhang wurde vom Gericht auch darauf hingewiesen, dass der Bewertungszeitraum für die Fragen „Hauptwohnsitz“, „Ehemaliger Wohnsitz“ und „Angehörige mit aktuellem Wohnsitz“ max. 5 Jahren betragen darf.

Diese Vorgaben wurden in der aktuellen Fassung der Kriterien für die KERNSTADT und die ORTSTEILE berücksichtigt. Die bisher geltende sowie die aktuelle Bepunktung kann den Anlagen 4 und 5 entnommen werden.

### **Zum Kriterium EHRENAMT**

Bei diesem Kriterium wurde der Beschrieb bei den Fragen ergänzt und konkretisiert, was für die Vereine und Organisationen bei der Ausstellung der Ehrenamtsbescheinigungen hilfreich ist.

Auch die Überschrift wurde angepasst, so dass klargestellt ist, dass allein die ausgeübte Tätigkeit im Verein, der Organisation etc. maßgeblich ist, unabhängig vom aktuellen Hauptwohnsitz des Bewerbers.

Bei den „Vergabekriterien TEILORT“ wird bei der Bepunktung im Blaulichtbereich nicht mehr zwischen „Teilort“ und „Im Stadtgebiet von Rottweil“ unterschieden. Es können jeweils max. 300 Punkte erzielt werden.

### **Zum Kriterium „Weitere KRITERIEN“**

Hier wurde der Zusatz „oder üben diese bereits in Rottweil aus“ gestrichen, weil Ärzte, die Ihre Tätigkeit bereits in Rottweil ausüben, entsprechende Punkte beim Kriterium „Arbeitsplatz“ erhalten und eine doppelte Bepunktung ausgeschlossen werden muss.

### **Zum Kriterium EIGENTUMSVERHÄLTNISSE „WOHNEIGENTUM“**

In der Sitzung der Vergabekommission wurde darum gebeten, einen Vorschlag für die negative Bepunktung von bereits vorhandenem Wohneigentum der Bewerber vorzulegen.

Dieser Punkt ist bisher nicht in den Vergabekriterien enthalten.

Nach eingehender Prüfung möchten wir dem Gremium vorschlagen, auch weiterhin auf diesen Punkt in den Vergabekriterien zu verzichten, da dieser viel Anlass zu Diskussionen und Streit bietet, schwer umzusetzen ist und Rechtsunsicherheiten birgt.

Bei der Bewertung des Wohneigentums kann es z. B. zu Problemen kommen, wenn der Bewerber lediglich einen Miteigentumsanteil an der Wohnung besitzt.

Es lässt sich auch schwer definieren, wann der Erwerb eines städtischen Baugrundstücks als notwendige Wohnraumvergrößerung (z.B. Familienzuwachs, Pflege von Angehörigen, etc.) angesehen wird und wann nicht. Ziel der Vergabekriterien muss sein, dass diese eindeutig und klar nachvollziehbar sind, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung auf eine negative Bewertung von bereits vorhandenem Wohnraum auch weiterhin verzichtet werden.

### **Zum Kriterium EIGENTUMSVERHÄLTNISSE „Bebaubares Grundstück“**

Hier wird vorgeschlagen, die Frage bezügl. Eigentum an unbebauten Grundstücken zu Wohnzwecken **außerhalb** von Rottweil komplett zu streichen, da diese kaum nachprüfbar ist.

Wichtig für die Stadt sind die unbebauten Grundstücke (Baulücken) auf der Gemarkung von Rottweil. Bewerber, die bereits Alleineigentümer eines solchen Grundstücks in der Kernstadt oder einem Ortsteil von Rottweil sind, sollten zuerst ihr eigenes Grundstück bebauen oder dieses auf den Grundstücksmarkt bringen, bevor sie ein Baugrundstück von der Stadt erwerben können.

Bei Grundstückseigentum innerhalb von Rottweil ist eine Überprüfung der Eigentumsverhältnisse möglich. Bei Grundstückseigentum außerhalb von Rottweil ist eine Überprüfung nicht möglich. Daher wird vorgeschlagen auf diese Frage komplett zu verzichten.

Zur Vermeidung des Mehrfacherwerbs eines städtischen Baugrundstücks wurde in § 3 der Vergaberichtlinien der Hinweis aufgenommen, dass Bewerber, die in den letzten 15 Jahren ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Rottweil erworben haben, grundsätzlich vom Vergabe-verfahren ausgeschlossen sind.

**Zuständigkeit:**

Die Angelegenheit ist von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesamtstadt, so dass nach § 2 Nr. 3.1 der Hauptsatzung, der Gemeinderat zuständig ist. Die Ortschaftsräte sind nach § 15 Nr. 1 der Hauptsatzung zu hören.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Allgemeine Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von städt. Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer in den künftigen Wohnbaugebieten der Kernstadt und den Ortsteilen  
von Rottweil

Anlage 2 – Vergabekriterien KERNSTADT - Neu

Anlage 3 – Vergabekriterien TEILORT – Neu

Anlage 4 – Vergabekriterien KERNSTADT –Gegenüberstellung „Neu/Bisher“

Anlage 5 – Vergabekriterien TEILORT – Gegenüberstellung „Neu/Bisher“