

Sitzungsvorlage 2021/307

Verfasser:
Stadtkämmerei, Herr Gerhard Engele, Herr Stefan Untereiner, Frau Martina
Knödler

Stand: 26.10.2021

Az.

Beteiligung:

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	08.11.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Eschach	09.11.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Taldorf	09.11.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Schmalegg	09.11.2021	öffentlich
Gemeinderat	15.11.2021	öffentlich

**Richtlinien und Kriterien der Stadt Ravensburg für die Vergabe von
Wohnbaugrundstücken**

Beschlussvorschlag:

1. Den Richtlinien und Kriterien der Stadt Ravensburg für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Die Stadt Ravensburg hat bereits in der Vergangenheit die städtischen Baugrundstücke nach Vergabekriterien vergeben, da die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen das Bauplatzangebot der Stadt Ravensburg deutlich überstieg. Aufgrund der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische, müssen die Vergabekriterien überarbeitet werden. Grundlage sind die "Leitlinien für Gemeinden bei der Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells", die sogenannten EU-Kautelen, die die Bundesregierung mit der bayrischen Staatsregierung und in Abstimmung mit der Europäischen Kommission festgelegt hat.
2. Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es zunächst im Ermessen der Städte und Gemeinden, ob und inwieweit sie das in ihrem Eigentum befindliche Bauland an Private vergeben. Einen Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines kommunalen Baugrundstücks gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Zur Eingrenzung ihres Vergabeermessens, können die Städte und Gemeinden allerdings Bauplatzkriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilung ausrichten. Bei der Abwicklung dieses Vergabeverfahrens müssen die Städte und Gemeinden allerdings ein diskriminierungsfreies Vergabeverfahren gewährleisten. Die Vergabe von gemeindlichem Bauland muss daher immer unter Beachtung der Grundsätze

- der Gleichbehandlung,
- der Transparenz,
- der Diskriminierungsfreiheit sowie
- der Bestimmtheit

erfolgen.

3. Um den Städten und Gemeinden Rechtssicherheit an die Hand zu geben, hat der Gemeindetag Baden-Württemberg mit Rechtsanwälten sogenannte Muster-Bauplatzvergabekriterien herausgegeben. Diese konkretisieren die Vorgaben der EU-Kautelen, (s.o.).

Die Stadt Ravensburg hat daher unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte Richtlinien und Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen ausgearbeitet und dieser Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt.

4. Grundsätzliches Ansinnen der Verwaltung war es, mit den erarbeiteten Richtlinien und Kriterien die Vergabe möglichst gerecht zu steuern bzw. zu lenken, um möglichst alle Interessen zu berücksichtigen und allen Bewerber*innen gerecht zu werden.

Innerhalb der EU-Vorgaben, welche die Grenzen skizziert, besteht für die Städte und Gemeinden nämlich sehr wohl ein großes Maß an Gestaltungsspielraum. Die Städte und Gemeinden dürfen insofern die Vergabekriterien durchaus an ihren Zielen ausrichten, die sie mit der Vergabe von Bauland erreichen wollen - aber nur, sofern es sich um sachliche und nachvollziehbare Gesichtspunkte handelt. Unsachliche oder sogar willkürliche Gesichtspunkte dürfen bei der Erstellung der Vergabekriterien nicht herangezogen werden. Einen Modus zu finden, der einigermaßen passt und eine irgendwo typische Gerechtigkeit abbildet, kann und darf nicht Sinn und Ziel der städtischen Vergabekriterien sein.

Gleichzeitig ist sich die Verwaltung aber bewusst, dass sich ein vermeintlich gerechtes Verfahren auf einem schmalen Grat bewegt und schnell in Ungerechtigkeit umschlagen kann. So kann Gerechtigkeit für den einen, durchaus Ungerechtigkeit für andere hervorrufen. Der Kriterienkatalog wurde von der Verwaltung fein austariert, bedingt dadurch aber, dass Veränderungen an der einen Stelle gleichzeitig unmittelbar zu Veränderungen an anderer Stelle führen. Völlige Gerechtigkeit für alle und jeden lässt sich somit auch nicht durch die von der Stadt Ravensburg aufgestellten Richtlinien und Kriterien herstellen, denn Gerechtigkeit hängt immer auch vom subjektiven Empfinden ab.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass bei der Vergabe der städtischen Baugrundstücke die Nachfrage nach Bauland bei weitem das Angebot überschreitet, muss angenommen werden, dass die Richtlinien und Kriterien, insbesondere von den Bewerber*innen kritisch hinterfragt und überprüft werden.

Weiterhin bleibt zu betonen, dass die Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindefesttags lediglich eine Handreichung darstellen, an der sich die Kommunen eng orientieren sollen.

Nach wie vor gibt es aber keine umfassende abschließende (ober-) gerichtliche Entscheidung zu den Vergabekriterien an sich. Die derzeit vorliegenden Gerichtsentscheidungen bilden lediglich Einzelfragen ab.

So ist nach wie vor ungeklärt, ob Einheimische überhaupt bevorzugt werden dürfen, wenn Bauplätze nicht verbilligt sondern zum vollen Wert veräußert werden. Hier gehen sowohl der Gemeindefesttag als auch die beteiligten Rechtsanwälte davon aus, dass die EU-Kautelen bei einer Vergabe zum vollen Wert grundsätzlich übertragbar sind.

Unabhängig von etwaigen rechtlichen Risiken bei der Anwendung von Vergabekriterien bei der Bauplatzvergabe erlangt eine Gemeinde dann größtmögliche Rechtsicherheit, wenn sie sich möglichst eng an den EU-Kautelen orientiert und ein Überschreiten der durch die Leitlinien vorgegebenen Begrenzungen vermeidet.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Anlage 1: Richtlinien und Kriterien der Stadt Ravensburg für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Anlage 2: Kriterienkatalog