

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Datum	04.02.2021	<b>TOP</b>
	Amt	Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft	
	AZ	THEMEN Liegenschaften, Bauplatzvergabe	

<b>BV-Nr.:</b>
2020-268/2

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin	öff./nichtöff
Ortschaftsrat Dahenfeld	Vorberatung	23.03.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Obereisesheim	Vorberatung	23.03.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.03.2021	öffentlich

Beteiligte Ämter:  14, ZVE
----------------------------------

vorangegangene Beschlussvorlagen:	Anlage 1 aktualisierte Bauplatzvergaberichtlinie Anlage 2 Synopse zu den Vergabekriterien
-----------------------------------	--

Betrifft:  <b>Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Neckarsulm zur Bebauung mit Einzelhäusern (Ein-/Zweifamilienhäusern) und Doppelhaushälften (Bauplatzvergaberichtlinie)</b>
---

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Einführung der „Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Neckarsulm zur Bebauung mit Einzelhäusern (Ein-/Zweifamilienhäusern) und Doppelhaushälften für alle künftigen Wohnbauflächen und Neubaugebiete (Bauplatzvergaberichtlinie)“.

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Bislang wurden Bauplätze der Stadt Neckarsulm mittels einzelnen Gemeinderatsbeschluss an die Bewerber vergeben, die sich nach vorgegebenen Kriterien als geeignet vorgestellt hatten.

Hierbei wurde vorab eine Vorauswahl durch die Verwaltung getroffen, die auf internen Kriterien beruhte.

Die Verwaltung beabsichtigt städtische Baugrundstücke künftig mittels eines allgemein gültigen und objektiv nachvollziehbaren Bepunktungssystems an die Bewerber zu vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Durch die Einführung der Bauplatzvergaberichtlinie, sind für die Vergaben von einzelnen städtischen Baugrundstücken keine Beschlüsse des Gemeinderates mehr erforderlich. Hierdurch wird insbesondere der Gemeinderat entlastet und die Vergabe an die Bewerber/innen kann schneller und kurzfristiger erfolgen.

Sowohl die rechtliche Entwicklung als auch die Lage auf dem Bauplatzmarkt lassen es geboten erscheinen, Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Wohnbaugrundstücken einzuführen.

Unter anderem hat der EuGH (Urteil vom 08.05.2013, C-197/11; C-203/11) 2013 zur Vergabe von Baugrundstücken in den Kommunen entschieden, dass die Vergabe von Baugrundstücken unter der Bedingung einer Ortsansässigkeit in unionsrechtlich garantierte Grundfreiheiten (Freizügigkeit, Art. 21, 45; Niederlassungsfreiheit, Art. 49) eingreift und somit unzulässig ist.

Weiter strengte die EU-Kommission gegen die BRD ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen, wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission und dem Bundesumweltministerium „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ (im Folgenden Kautelen genannt) festgelegt.

Da die Stadt Neckarsulm die Vergabe von städtischen Baugrundstücken an Einheimische präferiert, sieht es die Abt. Liegenschaften als notwendig an, ein Bepunktungssystem einzuführen, welches die Kautelen entsprechend würdigt.

Bei der Bepunktung soll die allgemeine und soziale Situation der Bewerber und Bewerberinnen berücksichtigt werden. Ebenfalls soll der besonderen Situation von Bewerbern und Bewerberinnen Rechnung getragen werden, die Flächen im Baugebiet zur Verfügung gestellt haben. Nicht zuletzt sollen auch die Interessen der Stadt Neckarsulm entsprechend gewürdigt werden.

Die Stadt Neckarsulm möchte durch die Vergabe von Bauland die Abwanderung von Einheimischen aufgrund von Mangel an Wohnraum eindämmen und bereits abgewanderten Neckarsulmern den Rückzug nach Neckarsulm erleichtern. Ebenfalls soll Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben werden, für sich ausreichend Wohnraum zu schaffen.

Darüber hinaus soll auch das Verkehrsaufkommen durch Einpendler reduziert werden, indem den in Neckarsulm arbeitenden Bewerberinnen und Bewerbern die Möglichkeit gegeben wird, in Neckarsulm Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass Objekte entstehen, die lediglich der Kapitalanlage dienen.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauplätzen und den hohen Bewerberzahlen soll die Bepunktung jedoch auch einfach auszuwerten und für jedermann nachvollziehbar sein.

Die vorgeschlagenen und aktualisierten Richtlinien entnehmen Sie bitte der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage.

In der Synopse Anlage 2 sind dabei die in der Vorberatung der Ortschaftsräte Obereisesheim und Dahenfeld zusammengetragenen Anregungen und Anpassungen dargestellt und eingearbeitet. Ebenso die Vorberatung im Bauausschuss des Gemeinderates.

gez. Sascha Ritzert  
Abt. Liegenschaften  
Amt für Stadtentwicklung  
und Gebäudewirtschaft