

**Dezernat I - Bürgermeister Christian Walter**

Aktenzeichen: 880.61

**Finanzverwaltung**

Bearbeiter/in: Müller, Sarah

---

**Vorlage an den Gemeinderat**

**- öffentlich -**

**24.05.2022**

---

**TOP Vergabe der Bauplätze im Baugebiet "Südlich der Schwarzwaldstraße I"  
- Festlegung von Definitionen und Ermächtigung der Verwaltung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Vorschläge der Verwaltung zu den Grundsatzentscheidungen zur Punktevergabe und zu den Definitionen der Begrifflichkeiten für die Einzelfallentscheidung in den Kriterien a) bis e) werden in der vorgeschlagenen Form beschlossen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Überprüfung der eingegangenen Bauplatzbewerbungen dahingehend vorzunehmen, ob die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung des Gemeinderats nach den Kriterien a) bis f) aus Sicht der Verwaltung gegeben sind.
3. Die Verwaltung wird weiterhin ermächtigt, diejenigen Bauplatzbewerbungen, bei denen die Überprüfung nach 2.) nach Auffassung der Verwaltung ergeben hat, dass die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung des Gemeinderats nicht gegeben sind, dem Gemeinderat nicht zur Entscheidung vorzulegen.

**Anlagen:** Anlage 1 - Vergabekriterien Stand GR 22.02.2022

**Sachverhalt bzw. Begründung:**

Bis zum Bewerbungsschluss am 08.04.2022 sind bei der Stadtverwaltung Weil der Stadt 490 Bewerbungen von 460 Bewerbern für die 27 zu veräußernden Bauplätze im Baugebiet „Südlich der Schwarzwaldstraße I“ eingegangen.

Die Bewerber mussten hierzu einen Fragebogen beantworten, welcher anhand der Vergabekriterien erstellt wurde. Unkritisch sind hierbei die Fragen beispielsweise zum Wohnort, zum Arbeitsplatz oder zur Anzahl und dem Alter der Kinder. Diese Kriterien können aufgrund der hinterlegten Nachweise sehr gut überprüft werden. Der Aspekt „vorhandenes Wohneigentum“ ist in der Überprüfung zwar äußerst aufwändig, bereitet inhaltlich aber auch keine Schwierigkeiten.

Im hinteren Teil des Fragebogens konnten die Bewerber jedoch Angaben zur Rubrik „Zusatzpunkte aufgrund Einzelfallentscheidung des Gemeinderates“ machen. Zusätzlich wurden in den Vergabekriterien auch für diese Rubrik entsprechende Nachweise gefordert. Die Thematik der möglichen Einzelfallentscheidungen bereitet in der Umsetzung nun große Probleme. Hierzu im Einzelnen wie folgt:

**Kriterien a) bis e) der Rubrik „Einzelfallentscheidung des Gemeinderates“:**

Folgende Bewerbungen haben Angaben zu den Kriterien a) bis e) gemacht:

- Fünf der Bewerber haben angegeben, eine Arztpraxis in Weil der Stadt oder den Teilorten eröffnen zu wollen (Kriterium a);
- 14 Bewerber würden gerne ein Gewerbe gründen bzw. ein bestehendes Gewerbe nach Weil der Stadt mitbringen (Kriterium b);

- 44 Bewerber würden gerne eine Sonderwohnform wie „Seniorenwohnen“ oder ein „Mehrgenerationenwohnhaus“ bauen (Kriterium c);
- 58 Bewerbungen bewerben sich als „Baugruppe“ (Kriterium d) und
- 196 Bewerber würde gerne eine Einliegerwohnung in ihr künftiges Haus einbauen (Kriterium e).

Das würde somit bedeuten, dass der Gemeinderat in 317 Fällen eine Einzelfallentscheidung nach diesen Kriterien zu treffen hätte. Wenn für jede Einzelfallentscheidung im Durchschnitt lediglich zwei Minuten Beratungszeit angesetzt werden, müsste der Gemeinderat sich bei über 300 zu treffenden Entscheidungen über zehn Stunden mit dieser Thematik befassen. Dies erscheint der Verwaltung weder handhabbar noch zumutbar.

Bei den genannten Kriterien a) bis e) haben jedoch sehr viele Bewerber offensichtlich keine korrekten Angaben gemacht bzw. die Kriterien nicht so aufgefasst, wie sie richtigerweise zu verstehen wären. Als häufiges Beispiel kann hier genannt werden, dass viele Bewerber angaben, sich als „Baugruppe“ zu bewerben, obwohl aber nur ein Ehepaar oder eine/zwei Einzelperson/en als Bewerber auftritt. Andere Bewerber haben wiederum angegeben, dass in die geplante Einliegerwohnung die Eltern oder Großeltern der Bewerber einziehen würden und streben dadurch an, gleichzeitig Punkte für das „Mehrgenerationenhaus“ und für die „Einliegerwohnung“ zu bekommen. Aus Sicht der Verwaltung ist es zielführend, dass die Verwaltung dem Gemeinderat überhaupt nur diejenigen Bewerbungen zur Einzelfallentscheidung vorlegt, die nach Überzeugung der Verwaltung die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung erfüllen.

Damit der Gemeinderat nicht über alle 317 Einzelfälle der Kriterien a) bis e) entscheiden muss und der Vergabeprozess erleichtert werden kann, soll die Verwaltung daher dazu ermächtigt werden, unter den Bewerbungen eine Überprüfung dahingehend vornehmen zu dürfen, ob die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung überhaupt gegeben sind. Der Gemeinderat müsste die Verwaltung im Sinne einer „Verwerfungskompetenz“ zudem bevollmächtigen, Bewerbungen, die nach Auffassung der Verwaltung die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung nicht erfüllen, dem Gemeinderat gar nicht erst vorzulegen.

Um die Kriterien a) bis e) der Vergaberichtlinien einheitlich im Sinne des Gemeinderates auslegen zu können, sind zudem noch Grundsatzentscheidungen zur Punktevergabe und über die Definition der verschiedenen Begrifflichkeiten zu treffen. Die Verwaltung schlägt hierzu Folgendes vor:

- Die Voraussetzungen einer Einzelfallentscheidung für die Kriterien „Ärzte“ und „Gewerbe“ liegen nicht vor, wenn die entsprechende Frage lediglich mit „Ja“ beantwortet wurde und keinerlei weitere Angaben gemacht wurden.
- Die Voraussetzungen einer Einzelfallentscheidung für Sonderwohnformen (z.B. Seniorenwohnen, Servicewohnen oder Mehrgenerationenwohnen) liegen nur vor, wenn konkrete Aussagen dazu gemacht wurden, wie die Sonderwohnform baulich umgesetzt werden soll (z.B. Barrierefreiheit).
- Die Voraussetzungen einer Einzelfallentscheidung für Sonderwohnformen (z.B. Seniorenwohnen, Servicewohnen) liegen nur vor, wenn die Sonderwohnform mindestens eine abgeschlossene Wohneinheit umfassen soll. Für die Sonderwohnform Mehrgenerationenwohnen wird diese Voraussetzung nicht gemacht.
- Die Voraussetzungen einer Einzelfallentscheidung für die Sonderwohnform Mehrgenerationenwohnen liegen nur vor, wenn Personen aus mindestens drei Generationen (Eltern handeln für ihre minderjährigen Kinder) als Bauplatzbewerber auftreten. Kinderwunsch und z.B. die pauschale Angabe, dass angedacht sei, später die Großeltern ins Haus zu holen, reichen nicht aus.
- Die Punkte für die Sonderwohnformen können anteilig vergeben werden, wenn das geplante Objekt nur teilweise als Sonderwohnform genutzt werden soll. So könnte z.B. ein Bewerber ein 2-Familien-Haus bauen, und davon eine Wohneinheit für „Seniorenwohnen“ vorsehen. Bei solchen Bewerbungen sollte nur der dem Verhältnis der voraussichtlichen Wohnfläche der Sonderwohnform zur voraussichtlichen

Gesamtwohnfläche des Objekts entfallende Anteil der möglichen Punkte vergeben werden.

- Als Baugruppe im Sinne der Vergabekriterien ist zu verstehen ein Zusammenschluss aus mindestens drei Personen (die nicht miteinander verheiratet oder im ersten Grad verwandt sind) oder Personenmehrheiten, welche pro Person oder Personenmehrheit jeweils mindestens eine abgeschlossene Wohneinheit erstellen wollen.
- Die Punkte für die Sonderwohnform „Mehrgenerationenwohnen“ können nicht kumulativ mit den Punkten für das Kriterium „Baugruppe“ vergeben werden.
- Die Punkte für das Kriterium „Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Vermietung“ (z.B. Einliegerwohnung) können nicht kumulativ mit den Punkten für die Sonderwohnform „Mehrgenerationenwohnen“ vergeben werden, wenn der „zusätzliche Wohnraum zur Vermietung“ einer der zur Erfüllung der Kriterien für das „Mehrgenerationenwohnen“ erforderlichen Generation dienen soll.
- Die Voraussetzungen einer Einzelfallentscheidung für das Kriterium „Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Vermietung“ liegen nur vor, wenn mindestens eine abgeschlossene Wohneinheit zur Vermietung hergestellt werden soll.
- Die Voraussetzungen einer Einzelfallentscheidung für das Kriterium „Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Vermietung“ liegen nur vor, wenn die zur Erfüllung dieses Kriteriums notwendige abgeschlossene Wohneinheit aus bauplanungsrechtlicher Sicht verwirklicht werden kann.

#### **Kriterium f) „sonstige Einzelfälle, die in besonderem Interesse der Stadt liegen“:**

Von den 490 Bewerbern haben 158 Bewerber darüber hinaus angegeben, dass Ihre Bewerbung „von besonderem Interesse“ für die Stadt sei. Für ein solches besonderes Interesse hat der Gemeinderat die Möglichkeit, den Bewerbern bis zu 200 Punkte zusätzlich zu vergeben.

Die große Mehrzahl dieser Bewerber haben sich aber im Feld „besonderes Interesse“ wiederholt und z.B. die Anzahl ihrer Kinder oder den Bau einer Einliegerwohnung nochmals aufgeführt oder z.B. lediglich angegeben, dass einem Weil der Stadt besonders gut gefalle und man unbedingt hier in Weil der Stadt ihren Traum vom Eigenheim realisieren wolle.

Die Verwaltung sollte nun dazu ermächtigt werden, die Bewerbungen auch für diese Einzelfallentscheidungen durch den Gemeinderat im Vorfeld einer Überprüfung zu unterziehen. Hierbei sollen alle Bewerbungen ausgeschieden werden können, welche lediglich nochmals Angaben zu bereits an anderer Stelle bewerteten Kriterien enthalten. Des Weiteren sollen jene Bewerbungen von der Einzelfallentscheidung des Gemeinderats ausgeschlossen werden, welche offensichtlich nicht „von besonderem Interesse der Stadt“ sind. In Zweifelsfällen oder Grenzfällen werden die Bewerbungen dem Gemeinderat vorgelegt.

Über die letztlich verbleibenden zu entscheidenden Fälle soll der Gemeinderat dann in der Juni-Sitzung beschließen, so dass noch vor der Sommerpause 2022 möglichst viele Bauplatzkaufverträge für die 27 ausgeschriebenen Bauplätze abgeschlossen werden können.

Die Verwaltung hofft, mit der nun vorgeschlagenen Vorgehensweise die Anzahl der vom Gemeinderat zu treffenden Einzelfallentscheidungen auf unter 100 eingrenzen zu können und bittet um entsprechende Beschlussfassung.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	Ja	x	Nein
Haushaltsstelle:			
HH-Stelle ausreichend:	Ja		Nein
Deckung von:		Euro	über: