



18.10.2021

Tagesordnungspunkt

Bauplatzvergaberichtlinien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser)

Beratungsfolge

☒	Ortschaftsrat Stein	25.10.2021	zur Beratung
☒	Ortschaftsrat Stetten	26.10.2021	zur Beratung
☒	Ortschaftsrat Sickingen	27.10.2021	zur Beratung
☒	Ortschaftsrat Boll	28.10.2021	zur Beratung
☒	Ortschaftsrat Bechtoldsweiler	02.11.2021	zur Beratung
☒	Ortschaftsrat Schlatt	03.11.2021	zur Beratung
☒	Ortschaftsrat Beuren	08.11.2021	zur Beratung
☒	Ortschaftsrat Weilheim	09.11.2021	zur Beratung
☒	Verwaltungsausschuss	11.11.2021	zur Beratung
☒	Gemeinderat	18.11.2021	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

Die „Bauplatzvergaberichtlinien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser)“ gem. Anlage 1 werden beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Keine

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität – Bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

D. Sachverhalt:

Die Nachfrage nach Bauland ist ungebrochen groß. Aktuell haben sich bereits über 700 Bauwillige in die Interessentenliste der Stadt Hechingen eingetragen.

In absehbarer Zeit werden dafür rund 120 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie ca. 26 Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau aus den verschiedenen Neubaugebieten in der Gesamtstadt zur Vermarktung kommen.

Die Bereitstellung dieser Wohnbaugrundstücke deckt den aktuellen Bedarf jedoch nicht vollständig ab, insoweit bedarf es Auswahlentscheidungen.

Darüber hinaus hat die europäische Rechtsprechung die Vergabe von Bauland an ortsansässige Personen im Rahmen sogenannter Einheimischenmodelle an die Voraussetzung geknüpft, dass bestimmte Personengruppen von einem Erwerb faktisch nicht ausgeschlossen werden.

Um diesen Entwicklungen und den jüngsten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechungen Rechnung zu tragen, bedarf es der Erneuerung der einheitlichen Vergaberichtlinien von Bauplatzgrundstücken, die zuletzt am 26.06.2014 mit DS 46/2014 durch den Gemeinderat für die Gesamtstadt beschlossen wurde.

Die Erneuerung der Vergaberichtlinien erfolgt basierend auf einem Punktesystem durch die in der Anlage 1 beigefügten „Bauplatzvergaberichtlinien“. Die neue Richtlinie bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau wird separat geregelt.

Die bestehenden Vergaberichtlinien aus 2014 sind somit aufzuheben.

Ergänzend zu den bisher geltenden gesamtstädtischen Vergaberichtlinien wurden in den Stadtteilen zum Teil anhand von örtlichen Vergaberichtlinien die Grundstücke vergeben. Diese Praxis kann bei der Vergabe zu Ungleichbehandlungen innerhalb der Gesamtstadt führen. In Anbetracht der aktuellen Gerichtsentscheidungen, die gerade eine Ungleichbehandlung von Personen verstärkt in den Fokus nehmen, können örtliche Vergaberichtlinien in den Stadtteilen nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Daher muss die bereits 2014 vorgesehene Einheitlichkeit bei der Vergabe mit den neuen Vergaberichtlinien nunmehr zwingend eingehalten werden. Die Entscheidung über die Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes soll in den Stadtteilen weiterhin durch den jeweiligen Ortschaftsrat getroffen werden, jedoch ausschließlich unter den einheitlichen Voraussetzungen, basierend auf den nun zu beschließenden „Bauplatzvergaberichtlinien“ und der vorherigen Auswertung.

Bestehende örtliche Vergaberichtlinien in den Stadtteilen sind somit aufzuheben.

Die im Rahmen des Grunderwerbs in den Neubaugebieten Mittelwies in Bechtoldsweiler, Witzenhart in Sickingen, Killberg IV in Hechingen und Hilb in Stetten bereits eingeräumten Erwerbsrechte für die Umlegungsbeteiligten (Eigentümer der eingebrachten Grundstücke), die auf den bisherigen Vergaberichtlinien basieren, haben weiter Bestand.

Für die anderen Interessenten und für neue Baugebiete gelten die neuen Vergaberichtlinien.

E. Anlagen:

Anlage 1 Bauplatzvergaberichtlinien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser)