

**Sitzung des Hauptausschusses am 12.07.2018**

**Sitzung Gemeinderat am 18.07.2018, TOP 7, öffentlich**

## **Vergabe von Baugrundstücken (GD 156/18)**

**Leitlinie für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime (VgLLBauGrdstEH)**

**Beteiligung der Ortschaftsräte**

### **1. Sachdarstellung**

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.04.2018 dem Entwurf der Leitlinie für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime (VgLLBauGrdstEH; Anlage 1 zu GD 156/18) antragsgemäß zugestimmt und den Entwurf in die Ortschaftsräte verwiesen.

In der Zeit vom 18.06.2018 bis zum 11.07.2018 wurde der Entwurf der Leitlinie in den Sitzungen der Ortschaftsräte der Stadt Ulm vorgestellt. Auf den Inhalt der in Kopie anliegenden Folien des PowerPoint-Vortrags wird Bezug genommen (Anlage 2). Der Entwurf der Leitlinie war den Ortschaftsräten zur Vorbereitung auf den Sitzungstermin vorab mitgeteilt worden.

Im Anschluss an die Vorstellung der Leitlinie diskutierten die Ortschaftsräten den Entwurf und hatten Gelegenheit zu Rückfragen und Erläuterungen.

### **2. Beratungsergebnis der Ortschaftsräte**

Die Beratung in den Ortschaftsräten hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Ortschaftsrat	Sitzung am	Beratungsergebnis
Ermingen	18.06.2018	einstimmige Zustimmung
Eggingen	20.06.2018	einstimmige Zustimmung
Lehr	20.06.2018	einstimmige Zustimmung
Einsingen	03.07.2018	einstimmige Zustimmung
Mähringen	04.07.2018	einstimmige Zustimmung
Jungingen	05.07.2018	Zustimmung bei 4 Enthaltungen
Göggingen/Donaustetten	10.07.2018	einstimmige Zustimmung
Unterweiler	11.07.2018	einstimmige Zustimmung

### 3. Vorschläge für inhaltliche Anpassungen an den Leitlinien

Die im Zuge der inhaltlichen Anpassungen vorgenommenen und nachfolgend dargestellten Änderungen im Entwurfstext der Leitlinie sind markiert.

Im Einzelnen:

a)

Mit Blick auf die unterschiedlichen Entwicklungspotentiale bei der Erschließung innerstädtischen Baulands in den Stadtteilen kann es zweckdienlich sein, dass bei der gebietsbezogenen Vergabe von Baugrundstücken in den Stadtteilen auch die Bewohner anderer Stadtteile als ortsansässig i.S.d. Leitlinie gelten.

Daher soll die Regelung in § 1 Absatz 3 VgLLBauGrdstEH, wonach gebietsbezogene Vergabekriterien definiert werden können., ergänzt werden, dass sowohl vom Katalog der Vergabekriterien als auch von deren Inhalt und räumlichen Abgrenzung abgewichen werden kann. Höherrangiges Recht, auf das der Text der Leitlinie abgestimmt ist, muss dabei freilich unberührt bleiben.

§ 1 Absatz 3 VgLLBauGrdstEH soll aus diesem Grund wie folgt ergänzt werden:

*Die Vergabe von Baugrundstücken in der Stadt Ulm hat den Erhalt eines örtlich in den Stadtteilen und Ortschaften gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur zum Ziel. Die Stadt Ulm kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen; sie kann dabei auch den Katalog der Vergabekriterien (vgl. § 5 Absatz 2 Satz 1) sowie deren Inhalt und räumliche Abgrenzung abweichend bestimmen. Höherrangiges Recht bleibt unberührt.*

b)

Nach § 2 Absatz 1 Satz 3 VgLLBauGrdstEH beginnt die Wartezeit (vgl. § 5 Absatz 2 Satz 1 Ziffer III VgLLBauGrdstEH) bereits mit der Eintragung in die Vormerkliste bei LI zu laufen. Dabei sind Mehrfachnennungen für mehrere Ortschaften bzw. Stadtteile möglich. Um zu verhindern, dass Bewerber trotz Ausschlagung einer Zuteilung bei einer vorangegangenen Bewerbung gegenüber anderen Bewerbern im Vergabeverfahren eine überproportionale Bevorzugung erhalten, weil Sie nämlich die Wartezeit ab Eintragung in die Vormerkliste in die weiteren Bewerbungen "mitnehmen", erscheint es sachgerecht bei Folgebewerbungen die Wartezeit ab der Ausschlagung laufen zu lassen.

§ 5 Absatz 2 Satz 1 Ziffer III VgLLBauGrdstEH soll deshalb folgenden Text haben:

III.	Wartezeit	
	<i>je angefangenes Jahr ab der ersten Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist; bei Ausschlagung einer Zuteilung aus einer früheren Vergabe in demselben Stadtteil bzw. derselben Ortschaft beginnt die die Wartezeit erst ab der Ausschlagung zu laufen</i>	<i>1 Punkt, maximal 10 Punkte</i>

c)

§ 5 Absatz 4 Satz 1 VgLLBauGrdstEH bedarf einer redaktionellen Anpassung. Diese Vorschrift soll Spekulationsgeschäften respektive einem "Handel" mit Bauplätzen entgegenwirken bzw. dem Mißbrauch einer Zuteilung als Zwischenerwerb vorbeugen.

Der Text dieser Vorschrift soll zur Vermeidung von Mißverständlichkeiten so lauten:

*Bewerbern darf im Stadtgebiet Ulm kein Baugrundstück oder Eigenheim gehören oder ein Bauplatz gehört haben.*

d)

Aufgrund der rechtlichen Vorgabe, Ortsbezugskriterien nicht höher zu gewichten als Sozialbezugskriterien, war § 5 Absatz 2 Satz 2 VgLLBauGrdstEH redaktionell anzupassen. Bei der späteren Einfügung des Ortsbezugskriteriums "Arbeitsstelle in Ulm" (§ 5 Absatz 2 Satz 1 Ziffer VI VgLLBauGrdstEH) im Laufe der Beratungen war es versehentlich versäumt worden, § 5 Absatz 2 Satz 2 VgLLBauGrdstEH entsprechend abzuändern.

§ 5 Absatz 2 Satz 2 VgLLBauGrdstEH soll nun richtig so lauten:

*Die Punkte aus Ziffer IV bis VI dürfen zusammen maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen.*

e)

§ 5 Absatz 3 VgLLBauGrdstEH war von der Formulierung her anzupassen, da in der Leitlinie durchgehend der Begriff "Bewerbung" o.ä. verwendet.

§ 5 Absatz 3 VgLLBauGrdstEH soll nun so lauten:

*Bewerben sich mehrere Personen (z.B. Eheleute), wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.*

f)

Das Vergabekriterium "Arbeitsstelle" in § 5 Absatz 2 Satz 1 VgLLBauGrdstEH bezieht sich auf das Stadtgebiet Ulm. Das Einzugsgebiet soll wegen des mit der Stadt Neu-Ulm bestehenden Kooperations- bzw. Planungsverbands erweitert werden auf den Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm.

§ 5 Absatz 2 Satz 1 Ziffer VI VgLLBauGrdstEH soll nun wie folgt lauten:

VI.	Arbeitsstelle	
	Arbeitsstelle des Bewerbers und/oder Partner/Ehegatte im Gebiet des Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) und dessen Kooperationspartner	2 Punkte

In der Anlage 1 zu dieser Tischvorlage befindet sich der aktualisierte Entwurf der Vergabeleitlinie, in dem die vorstehend dargestellten Änderungen eingearbeitet und markiert sind.

Ulm, 12.07.2018

gez. Bendel  
Erster Bürgermeister

gez. Weinmann  
Rechtsstelle

Anlagen:

- aktualisierte Fassung des Entwurfs der Leitlinie (die geänderten Textstellen gegenüber dem beschlussgegenständlichen Entwurf des Hauptausschusses vom 14.06.2018 sind markiert)
- Anlage 1 -
- Kopien der Folien des PowerPoint-Vortrags "Vorstellung des Leitlinien-Entwurfs in den Ortschaften der Stadt Ulm"
- Anlage 2 -

Leitlinie der Stadt Ulm  
für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime  
(VgLLBauGrdstEH)  
- Entwurf -

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Stadt- und Ortsverwaltungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Kettenhaus). Innerhalb dieses Rahmens entscheiden die zuständigen städtischen Gremien jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Baugemeinschaften, Investorenvorhaben, usw.) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Unberührt bleibt das Recht der Stadt Ulm, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von dieser Leitlinie Baugrundstücke zu vergeben.
- (3) Die Vergabe von Baugrundstücken in der Stadt Ulm hat den Erhalt eines örtlich in den Stadtteilen und Ortschaften gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur zum Ziel. Die Stadt Ulm kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen; sie kann dabei auch den Katalog der Vergabekriterien (vgl. § 5 Absatz 2 Satz 1) sowie deren Inhalt und räumliche Abgrenzung abweichend bestimmen. Höherrangiges Recht bleibt unberührt.
- (4) Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

§ 2

Vergabegrundsätze

- (1) Städtische Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Kaufinteressenten können sich außerhalb des Vergabeverfahrens jederzeit in die Vormerkliste eintragen lassen. Mit dem Tag der Eintragung in die Vormerkliste beginnt die Wartezeit nach § 5 Absatz 2 Tabelle Ziffer III zu laufen.
- (2) Der Hauptausschuss beschließt auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Baugrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über Zuteilung findet in nicht öffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in der nächsten Ausschusssitzung unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten offengelegt.

- (3) In besonders begründeten Fällen kann im Verfahren ausnahmsweise, namentlich zur Vermeidung von untragbaren Ergebnissen, von den Vorgaben dieser Leitlinie abgewichen werden. Die besonderen Gründe für die Abweichung sind im verfahrensabschließenden Beschluss des Hauptausschusses darzulegen.

### § 3 Bewerber

Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Kaufinteressenten, die sich in die laufend von der Verwaltung geführte Vormerkliste (vgl. § 2 Absatz 1 Satz 2) eingetragen haben, wird die Eröffnung des Vergabeverfahrens mitgeteilt.

### § 4 Eröffnung des Verfahrens, öffentliche Bekanntmachung

- (1) Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken wird in öffentlicher Sitzung beschlossen. Auf Vorschlag der Verwaltung, bei Baugebieten in den Ortschaften auf Vorschlag des Ortschaftsrats, können gebietsbezogen gültige Vergabekriterien aufgestellt werden. Der Beschluss muss die nachfolgend in Satz 5 genannten Inhalte enthalten. Der Beschluss wird in dem allgemein für öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Ulm bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss enthalten:
1. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts, Gewinn),
  2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
  3. die Bezeichnung der Dienststelle bzw. elektronische Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
- (2) Den Bewerbern werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist die Anzahl der Bewerber und die Platzziffer (§ 5 Absatz 1 Satz 2) mitgeteilt.
- (3) Bei der Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften ist der Ortschaftsrat vor dem Beschluss nach Abs. 1 anzuhören. Er hat zu den Inhalten des Beschlusses ein Vorschlagsrecht.

§ 5  
Vergabekriterien, Bewerberliste

- (1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerbungsfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Bewertung nach der Punktetabelle in Absatz 2 Satz 1 eine Platzziffer, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei Punktgleichheit wird die Platzziffer in nachfolgender Reihenfolge bestimmt:
1. nach der Wartezeit (Datum eines Eintrags in der Vormerkliste bzw. des Eingang der Bewerbung), wobei der Bewerber mit der längeren Wartezeit Vorrang hat,
  2. bei mehreren Bewerbern mit gleich langer Wartezeit das Los.
- (2) Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen:

I.	Kinder	
	je haushaltsangehöriges Kind ( § 4 Absatz 16 und 18 LWoFG)	5 Punkte
II.	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	1 Punkt
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Alleinerziehend/mit Partner erziehend	2 Punkte
	je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen (§ 4 Absatz 21 LWoFG; § 14 SGB XI)	3 Punkte
III.	Wartezeit	
	je angefangenes Jahr ab der ersten Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist; <b>bei Ausschlagung einer Zuteilung aus einer früheren Vergabe in demselben Stadtteil bzw. derselben Ortschaft beginnt die die Wartezeit erst ab der Ausschlagung zu laufen</b>	1 Punkt, maximal 10 Punkte
IV.	Ehrenamtliches Engagement in Ulm	
	Ehrenamtliche Tätigkeit in örtlichen Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO) in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (z.B. Feuerwehr, Trainer-/Jugendarbeit, Vorstandstätigkeit) seit mindestens 3 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist	bis zu 5 Punkte
V.	Ortsansässige Bewerber	
	Ortsansässig ist, a) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen im Stadtteil bzw. der Ortschaft seinen Hauptwohnsitz hat oder b) wessen Eltern, Elternteil oder Geschwister dort ihren Hauptwohnsitz haben.	5 Punkte
VI.	Arbeitsstelle	
	<b>Arbeitsstelle des Bewerbers und/oder Partner/Ehegatte im Gebiet des Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN)</b>	2 Punkte

	und dessen Kooperationspartner	
--	--------------------------------	--

Die Punkte aus Ziffer IV bis VI dürfen zusammen maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen.

- (3) **Bewerben sich mehrere Personen** (z.B. Eheleute), wird die Punktzahl für jeden **Bewerber** gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.
- (4) **Bewerbern darf im Stadtgebiet Ulm kein Baugrundstück oder Eigenheim gehören oder ein Bauplatz gehört haben.** Soweit aus der Bewerbung nicht ersichtlich, müssen die für die Bewertung nach Absatz 2 maßgeblichen Kriterien bis spätestens ein Monat nach Ablauf der Bewerbungsfrist vom Bewerber nachgewiesen werden, um bei der Aufstellung der Bewerberliste Berücksichtigung zu finden.
- (5) Aus der Bewerberliste müssen ersichtlich sein
- die Bewerberdaten (Name, Vorname, Wohnanschrift),
  - die Vergabekriterien aus der Punktetabelle nach § 5 Absatz 2,
  - die Einzelpunktzahlen aus den jeweiligen Vergabekriterien,
  - bei ehrenamtlichen Tätigkeiten (§ 5 Absatz 2 Tabelle Ziffer IV) Art und Umfang,
  - die Summe der Einzelpunktzahlen (Gesamtpunktzahl) und die sich hieraus ergebende Platzziffer.
- (6) Bei der Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften wird die Bewerberliste im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat aufgestellt.

## § 6 Zuteilung

- Der Hauptausschuss berät über die von der Verwaltung aufgestellte Bewerberliste und beschließt nach Beratung die Zuteilung.
- Den Bewerbern wird ihre Platzziffer und der für die Zuteilung geplante Sitzungstermin des Gemeinderats vorab mitgeteilt.
- Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.

§ 7  
Nachrückeverfahren

- (1) Fällt nach den Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, namentlich weil er die Vergabekriterien nicht erfüllt oder die Finanzierung nicht gesichert ist, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückeverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung. Soweit nach dieser weiteren Ausschreibung Baugrundstücke nicht zugeteilt werden können, erfolgt die Zuteilung an die nächsten Bewerber in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge bei der Stadt Ulm. Die Zuteilung erfolgt dann im Verwaltungsweg ohne weitere Entscheidung des Gemeinderats. Bei datumsgleichen Bewerbungen gelten die Vorschriften über die Bewertung und Zuteilung entsprechend (vgl. § 5).
  
- (2) Die Zuteilung ohne weiteres Ausschreibungsverfahren wird unter Hinweis auf das erfolglose Nachrückeverfahren und der weiteren Vergabe nach dem Datum der Bewerbung gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 und 3 bekanntgemacht.

Leitlinie der Stadt Ulm  
für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime

# Vorstellung des Leitlinien-Entwurfs in den Ortschaften der Stadt Ulm

# Themen

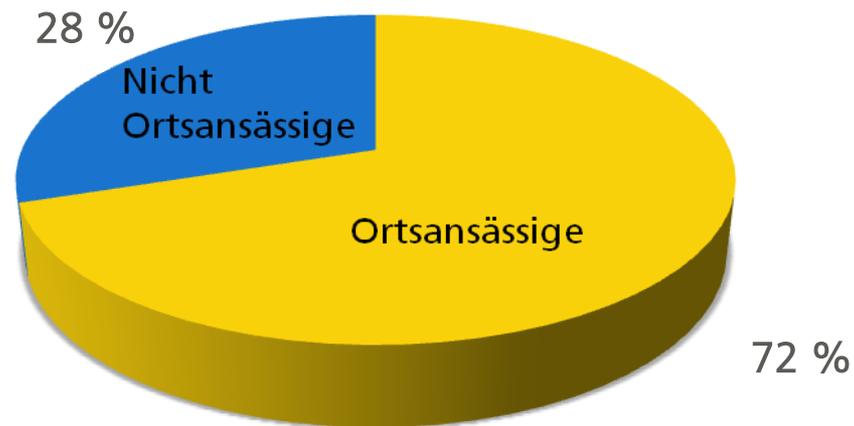
- Erfordernis für die Gestaltung einer Leitlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigenheime
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Zielsetzung eines möglichen Vergabemodells
- Umsetzung der Leitlinie

## Erfordernis für die Gestaltung einer Leitlinie

- Es besteht ein hoher Zuzugsdruck in das Stadtgebiet Ulm. Rund 3000 Kaufinteressenten stehen 50 bis 70 EFH-Bauplätze pro Jahr gegenüber.
- In den vergangenen 25 Jahren wurden etwa 1.900 Bauplätze vergeben.
- In den nächsten 10 Jahren werden ca. 14 Baugebiete entwickelt mit etwa 800 EFH-Bauplätzen.
- Diese Ausgangslage bringt das Erfordernis eines für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbaren Handlings mit Hilfe einer Leitlinie mit sich.

# Erfordernis für die Gestaltung einer Leitlinie

Vergabebilanz 2007 bis 2016 über vergebene Bauplätze in den Ortschaften



# Erfordernis für die Gestaltung einer Leitlinie

Mit Hilfe einer Leitlinie im Sinne einer Handlungsempfehlung soll

- 1. eine bessere Transparenz hergestellt werden.**  
Die bisherige ausschließlich nichtöffentliche Behandlung der Grundstücksvergaben verletzt den Öffentlichkeitsgrundsatz.
- 2. die Vergabe von Baugrundstücken an Ortsansässige in den Stadtteilen bzw. Ortschaften rechtssicherer gestaltet werden.**  
Die derzeitige Vergabep Praxis ist mit den EU-Grundfreiheiten nicht vereinbar. Die 50 %-Klausel als Vorgabe für die Vergabe von Baugrundstücken an Ortschaftsansässige ist nicht rechtskonform.

# Rechtliche Rahmenbedingungen

## Rechtsentwicklung:

- 2006: Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens der EU-Kommission gegen Deutschland wegen der Bevorzugung Einheimischer bei der Vergabe von Grundstücken durch die Kommunen
- 2011 Der Gemeinderat der Stadt Ulm beschließt im Rahmen der Wohnungsbaudebatte, dass in den Ortschaften 50 % der Bauplätze an Ulmer anderer Stadtteile bzw. Auswärtige vergeben werden sollen.
- 2013 Grundsatzurteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH)
- 2017 EU-Kommission, Deutschland und Bayern beenden mit einer Einigung das Vertragsverletzungsverfahren. Darin halten sie fest, dass bei der Auswahl von Bewerbern Kriterien der Ortsverbundenheit (bspw. Wohnsitz, Ehrenamt) mit höchstens 50 % gewichtet werden dürfen.
- 2017 Stadtrat Ried wendet sich an das RP Tübingen und stellt die Vergabepaxis der Stadt Ulm in die dortige Überprüfung (Rechtsaufsichtsverfahren)
- 2017 Die Stadtverwaltung stellt in einem Gutachten Rechtsfehler bei früheren Vergaben fest und empfiehlt mit Blick auf die jüngsten Rechtsentwicklungen eine Anpassung der bisherigen Praxis bzw. die schriftliche Fixierung entsprechender Regelungen

# Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Für die Vergabe von Baugrundstücken darf die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. Rechtfertigen ließe sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses, namentlich mit sozio-ökonomischen Erwägungen, also beispielsweise mit dem Ziel, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.
2. Jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren.
3. Eine Vergabe muss nach objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Kriterien erfolgen.

# Rechtliche Rahmenbedingungen

## Umfrage bei anderen Städten

Karlsruhe	Punktesystem; keine Bevorzugung Teilorte
Mannheim	kein Punktesystem; nur Sozialkriterien; 10 bis 15 Grundstücke pro Jahr
Pforzheim	kein Punktesystem;
Freiburg	kein Punktesystem; keine Bevorzugung Teilorte
Reutlingen	Punktesystem; Bevorzugung Teilorte
Heidelberg	kein Punktesystem; keine Bevorzugung Teilorte
Tübingen	Punktesystem; Bevorzugung Teilorte
Ludwigsburg	Punktesystem; Bevorzugung Ludwigsburger ggü. Auswärtigen

Diese Auswertung zeigt das unterschiedliche Vorgehen der Städte bei der Vergabe von Baugrundstücken. Die Vergabemodell mit und ohne Punktesystem dürften sich insgesamt die Wage halten.

# Zielsetzung eines möglichen Vergabemodells

## Transparenz

- Öffentliche Bekanntgabe des Vergabeverfahrens
- Nichtöffentlichkeit der Sitzung über die Zuteilung, Offenlegung des Ergebnisses
- Information der Bewerber und Bewerberinnen über den Verfahrensstand

## Rechtssicherheit

- Leitlinien als Rahmen für das Verfahren und dessen inhaltliche Gestaltung, gebietsbezogene Festlegung von Vergabekriterien möglich
- Bewertung der Bewerber und Bewerberinnen nach einem in sich schlüssigen und abgewogenen Punktemodell
- Definition allgemeingültiger, im Voraus bekannter Vergabekriterien
- Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes bei der Bevorzugung einheimischer Bewerber

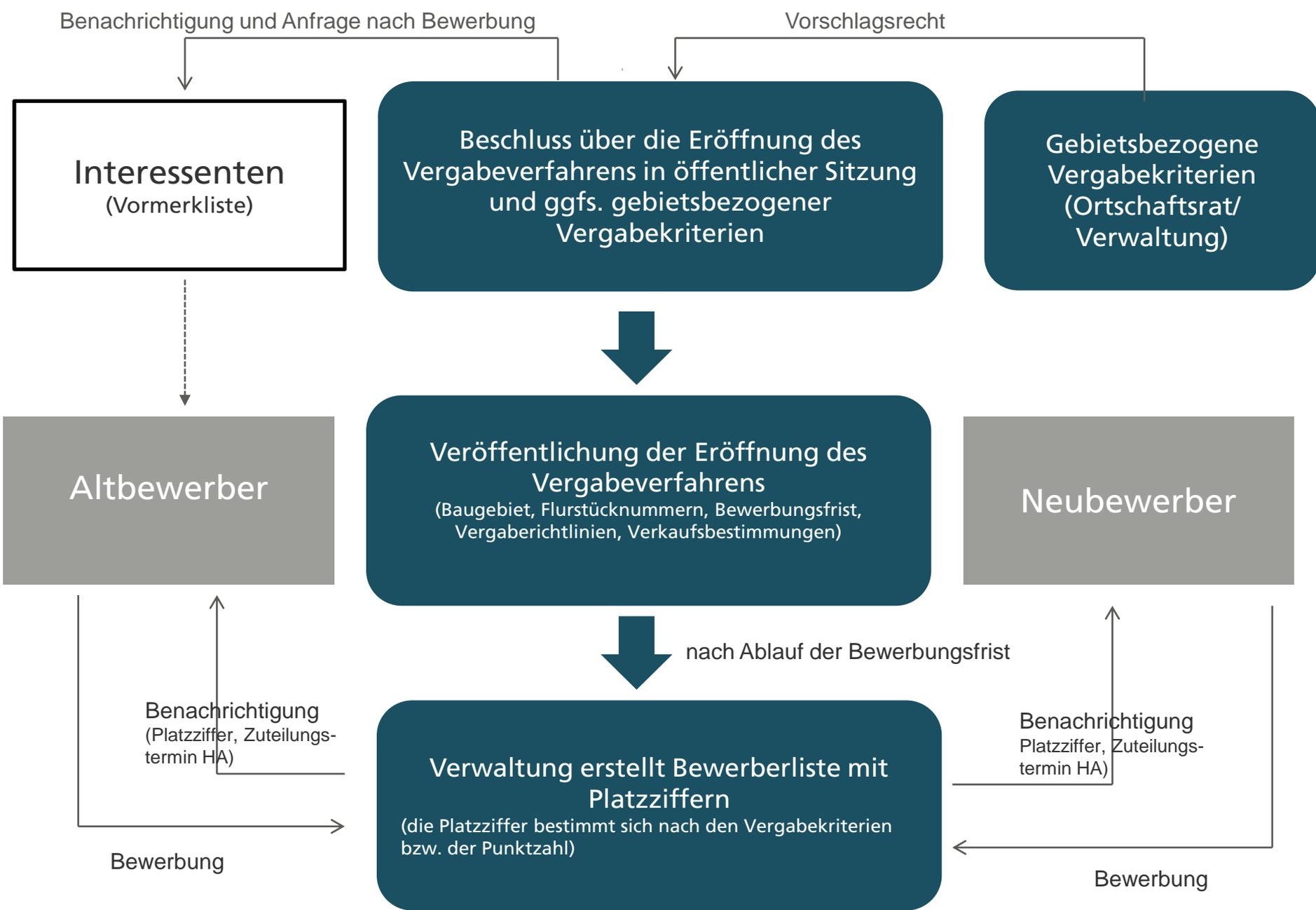
## Berücksichtigung legitimer Interessen von Stadtteilen und Ortschaften

- Erhalt einer an der Eigenart jeder Ortschaft bzw. jedes Stadtteils orientierten sozial stabilen Bevölkerungsstruktur
- starkes Mitwirkungsrecht des Ortschaftsrats

## Verfahrensökonomie

- Punktesystem bietet die Möglichkeit einer Digitalisierung der Vergabe
- Einführung eines IT-Systems setzt ein Punktesystem voraus

# Transparentes Verfahren



Verwaltung schlägt vor

**Bewerberliste**  
(von LI erstellt, bei  
Ortschaftsgrundstücken im  
Einvernehmen mit den  
Ortschaften)

HA beschließt Zuteilung auf Grundlage  
der Bewerberliste in nichtöffentlicher  
Sitzung die Zuteilung.  
Der Zuteilungsbeschluss wird offen-  
gelegt; schützenswerte Daten bleiben  
nichtöffentlich.

Bekanntgabe der Zuteilung an die  
Berechtigten

Verwaltung verkauft die  
Baugrundstücke an die Berechtigten  
nach den allgemeinen  
Verkaufsbedingungen der Stadt Ulm

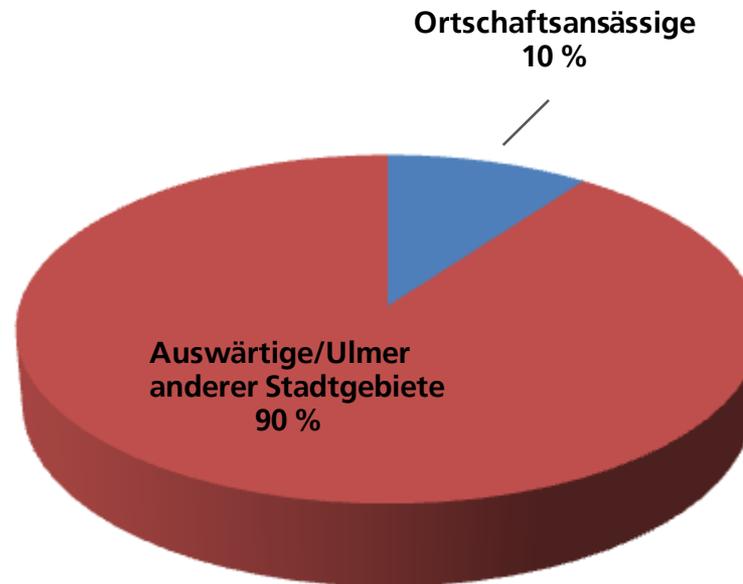
# Rechtssicheres Verfahren

# Objektive Kriterien durch Punktesystem

I.	Kinder	
	je haushaltsangehöriges Kind ( § 4 Absatz 16 und 18 LWoFG)	5 Punkte
II.	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	1 Punkt
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Alleinerziehend	2 Punkte
	je schwerbehinderten Haushaltsangehörigen ( § 4 Absatz 21 LWoFG)	3 Punkte
III.	Wartezeit	
	je angefangenes Jahr ab der ersten Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist	1 Punkt, maximal 10 Punkte
IV.	Ehrenamtliches Engagement in Ulm	
	Ehrenamtliche Tätigkeit in örtlichen Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO) in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (z.B. Feuerwehr, Trainer-/Jugendarbeit, Vorstandstätigkeit) seit mindestens 3 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist	bis zu 5 Punkte
V.	Ortsansässige Bewerber	
	Ortsansässig ist, a) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen im Stadtteil bzw. der Ortschaft seinen Hauptwohnsitz hat oder b) wessen Eltern, Elternteil oder Geschwister dort ihren Hauptwohnsitz haben.	5 Punkte
VI.	Arbeitsstelle	
	Arbeitsstelle des Bewerbers und/oder Partner/Ehegatte im Stadtgebiet Ulm	2 Punkte

Stresstests:

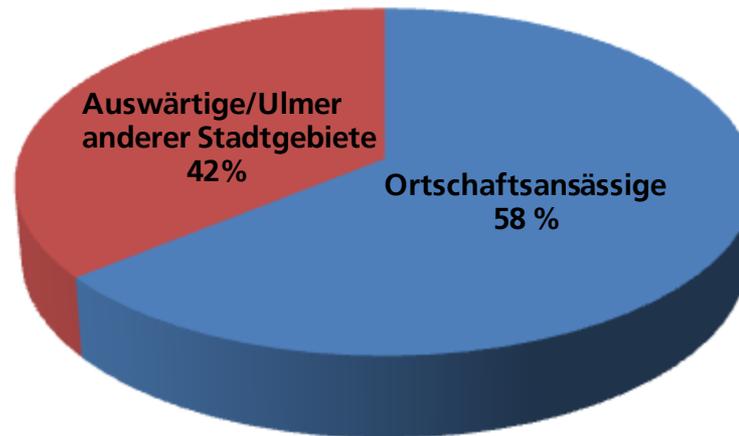
Verteilung der Bauplätze ohne Punkte für Ortsansässigkeit\*



\*50 Bewerber/50 Grundstücke

## Stresstests LI:

Verteilung der Bauplätze mit 7 Zusatzpunkten für Ortsansässigkeit\*



\*50 Bewerber/50 Grundstücke

Berücksichtigung legitimer  
Interessen der  
Ortschaften und Stadteile

## Leitlinie nur als Rahmen:

### § 1 Absatz 3 VgLLBauGrdstEH:

*„Die Vergabe von Baugrundstücken in der Stadt Ulm hat den Erhalt eines örtlich in den Stadtteilen und Ortschaften gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur zum Ziel.  
Die Stadt kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen.“*

# Aufstellung gebietsbezogen gültiger Vergabekriterien:

§ 4 Absatz 1 Satz 2 VgLLBauGrdstEH:

*„ Auf Vorschlag der Verwaltung, bei Baugrundstücken in den Ortschaften auf Vorschlag des Ortschaftsrats, können gebietsbezogen gültige Vergabekriterien aufgestellt werden. “*

# Punktevergabe für Ortschaftsansässigkeit:

§ 5 Absatz 2 Satz 1 Ziffer V VgLLBauGrdstEH:

V.	<i>Ortschaftsässige Bewerber</i>	
	<i>Ortschaftsässig ist, a) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen im Stadtteil bzw. der Ortschaft seinen Hauptwohnsitz hat oder b) wessen Eltern, Elternteil oder Geschwister dort ihren Hauptwohnsitz haben.</i>	<i>5 Punkte</i>

# Punktevergabe für Ortschaftsansässigkeit

§ 5 Absatz 6 VgLLBauGrdstEH:

*„Bei der Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften wird die Bewerberliste im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat aufgestellt.“*