



Sachbearbeitung	LI - Liegenschaften und Wirtschaftsförderung		
Datum	21.06.2021		
Geschäftszeichen	LI-Me		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.06.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 272/21

Betreff: Überarbeitung und Änderung der "Leitlinie der Stadt Ulm für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime (VergLL)"

Anlagen: Leitlinie der Stadt Ulm für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime (VergLL)

Antrag:

Den Änderungen der Leitlinie zuzustimmen und in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Mendler

Oelmaier

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM ₁ , EG, EI, ER, GÖ/DO, JU, LE, MÄ, SUB, UW, ZSD/HE, ZSD/R, ZSD/SB	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Anlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2018 (GD 156/18) die "Leitlinie der Stadt Ulm über die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime (VergLL)" beschlossen. Die Leitlinie wurde zuvor in allen Ortschaftsräten beraten.

Bereits bei der Verabschiedung der Leitlinie wurde aus der Mitte des Gemeinderates angeregt, diese nach der anstehenden Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke im Ortsteil Einsingen zu evaluieren.

Am 27. Dezember 2019 wurden vom Ortschaftsrat Einsingen und am 13. Februar 2020 (GD 029/20) durch den Hauptausschuss insgesamt 17 Baugrundstücke zugeteilt. Aufgrund der Pandemiesituation hatten einige Bewerber ihr zugeteiltes Baugrundstück zurückgegeben, so dass letztendlich erst durch Beschluss der nachgerückten Bewerber im Hauptausschuss am 12. November 2020 die Vergabe der Baugrundstücke im Baugebiet Hagäcker abgeschlossen werden konnte.

Ein weiteres Erfordernis einer Anpassung ergab sich auch in der Umsetzung und Anpassung der Leitlinien an das elektronische Verfahren und umgekehrt. Bestimmte Begrifflichkeiten waren bei Abfassung der Leitlinien im Juli 2018 einfach nicht bekannt. So müssen z.B. die im online Verfahren verwendeten Begriffe wie "Interessent/-in" und "Bewerber/-in" auch in der Leitlinie berücksichtigt werden. Als Interessent/-in werden die Personen bezeichnet, die sich auf der online Plattform (aber auch z.B. per Brief oder Fax) für mehrere Baugebiete vormerken lassen. Der Status wechselt dann zum Bewerber/-in, wenn explizit eine Bewerbung für ein bestimmtes Baugebiet erfolgt und der Bewerber/-in auch bereit ist, die geforderten Nachweise zu erbringen.

Schließlich galt es auch noch, die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen. So wurde am 21. Dezember 2020 durch Beschluss des Verwaltungsgerichts Sigmaringen über die Vergaberichtlinie der Gemeinde Öpfingen entschieden.

2. Änderungen im Einzelnen

2.1 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Änderungen beim Auftragsverarbeitungsvertrag

Beim bisher bestehenden Auftragsverarbeitungsvertrag war nicht aufgeführt, wer vom Auftragsgeber (Stadt) bzw. Auftragsnehmer (hier: Baupilot) Weisungsgeber bzw. wer Weisungsempfänger ist. Dies wurde bereits in einer neuen Vereinbarung einschließlich der einzuhaltenden Kommunikationswege berücksichtigt.

Datenschutzgrundverordnung - Art. 13 DSGVO

Wenn die Stadt mit Hilfe eines Auftragsverarbeiters Daten verarbeitet, ist es üblich, dass die notwendigen Informationen zur Datenverarbeitung innerhalb der (online) Applikation den Kunden zur Verfügung gestellt werden. Auf Hinwirken der Stadt wurde dies in der Plattform Baupilot bei der Datenerfassung an zwei Stellen (u.a. bei Eingabe der Daten durch den Anwender) eingepflegt.

2.2. Leitlinie

Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes darf es nicht so sein, dass für die Kommune nur online Bewerbungen für Bauplätze in Frage kommen. In Ulm waren und sind schriftliche Bewerbungen auch in der bestehenden Leitlinie möglich. Auf § 2 Absatz 1; "Vormerkliste" wird verwiesen.

Im Begründungstext des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom Dezember wird ausgeführt, dass "das bei Vergabeentscheidungen zu beachtende Transparenzgebot in inhaltlicher Hinsicht verlange, dass die aufgestellten Vergabekriterien klar und eindeutig formuliert" sein sollen. Dies beinhaltet auch Ausführungen dazu, wie die Information bei den jeweiligen Verfahrensschritten erfolgt.

Klar kommuniziert wird nun z.B., dass der Beschluss über die Zuteilung der Grundstücke in der nächsten Ausschusssitzung unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten offengelegt (§ 2 Absatz 2) wird.

Dies beinhaltet, dass allen Bewerbern zu Beginn des eigentlichen Vergabeverfahrens nach Ablauf der Bewerbungsfrist die Anzahl der Bewerber und das weitere Verfahren mitgeteilt wird (§ 4 Absatz 2).

Neu gefasst wurde auch die Benachrichtigung der Bewerber im Verfahren. Die Regelung erfolgt in § 6. Es wird unterschieden in "zum Zug" gekommene Bewerber, "Bewerber auf der Warteliste" und nicht berücksichtigte Bewerber.

Änderungen betreffen ebenfalls die Vergabekriterien in § 5.

Allgemein

Der Ablauf des Verfahrens ist so ausgestaltet, dass die Interessenten von der Stadt eine Mitteilung erhalten, das ein bestimmtes Baugebiet zu vergeben ist. Daraufhin entscheidet sich ein gelisteter Interessent, sich für einen Bauplatz in dem Gebiet zu bewerben. Als Bewerber/in müssen von Ihm/Ihr nun die Nachweise, die zur Zuteilung von Punkten führen, beigebracht werden. Hierzu wird eine bestimmte Frist eingeräumt.

Nach der Frist wird dann von der Verwaltung eine Rangfolge ohne die Ehrenamtspunkte erstellt. Diese wird in den Ortschaften vom Ortschaftsrat - ansonsten vom Hauptausschuss vorgenommen -.

Um bei der Ehrenamtsbepunktung auf "Nummer sicher" zu gehen, wird die vierfache Anzahl an Bewerbern für die zu vergebenden Baugrundstücke berücksichtigt.

Bsp.: 20 Bauplätze zu vergeben, es werden 80 Bewerber mit Ehrenamtspunkten berücksichtigt. Dies gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl an Nachrückern feststeht.

Bewerber, die selbst bei maximaler Zuteilung von Ehrenamtspunkten rechnerisch keine Chance auf eine Zuteilung haben, kommen also nicht in das finale Zuteilungsverfahren. Gleichwohl erhalten diese Bewerber nach dem Vergabebeschluss eine Benachrichtigung über die Punktzahl, bis zu der eine Zuteilung beschlossen wurde.

Im Einzelnen

Anzahl Punkte Kinder

In der bisherigen Leilinie wird jedes haushaltsangehöriges Kind mit 5 Punkten berücksichtigt. Dies hatte in der Einsinger Vergabe zur Folge, dass bei den ersten 10 Plätzen 9 Plätze von Familien mit 3 - 6 Kindern belegt waren.

Bei der Evaluation hat sich gezeigt, dass diese Bewerber diejenigen hinter sich lassen, die einen besonderen Anspruch an Wohnformen für einen pflegebedürftigen Angehörigen in der Familie (z.B. wegen Behinderung) haben und schon mehrere Jahre vorgemerkt sind. Beim vorliegenden Vorschlag wurden deshalb die Punkte pro Kind auf 3 angepasst.

Festzuhalten ist, dass es tendenziell so ist, dass Familien mit mehreren Kindern und nur einem Jahr Wartezeit die Familien, die schon länger auf der Warteliste sind, "überholen können". Einige Kommunen haben sich deswegen dazu entschlossen, eine sogenannte Kappungsgrenze bei einer bestimmten Anzahl von Kindern einzuführen.

Auch die statistischen Daten der Familienhaushalte in der BRD mit Kindern unter 18 Jahren sollten zur Beurteilung und Abwägung mit einbezogen werden. Diese sind:

Familien mit einem Kind: 36 %; Familien mit 2 Kindern 26,5 %; Familien mit 3 Kindern 6,5 %; Familien mit 4 Kindern 1,5 %.

Werden die Daten von Einsingen zugrundegelegt führt dies dazu, dass bei einer Kappung auf 12 Punkte Familien mit 2 und mehr Kindern eher in der vorderen Hälfte zu finden sind, Familien mit einem Kind dennoch eher "abgeschlagen" im hinteren Bereich. Eine Kappung bei 9 Punkten führt tendenziell eher dazu, dass Familien mit 2 Kindern und mehr als auch Familien mit nur einem Kind auf den ersten 10 Plätzen gleichmäßig verteilt sind.

Alle Ortschaften haben einstimmig beschlossen, die Kappungsgrenze bei 3 Kindern und 9 Punkten festzulegen. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dies zu übernehmen.

Regelung schwerbehindert/pflegebedürftig

Bei der Regelung von schwerbehinderten/pflegebedürftigen Angehörigen musste aufgrund einer Gesetzesänderung die Bestimmung neu gefasst werden. Die jetzige Formulierung, mit "je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen, bei GdB (Grad der Behinderung) um mehr als 60 % oder Pflegegrad 2 oder höher" wurde mit der Chancengleichheitsstelle/Inklusionsbeauftragter der Stadt abgestimmt.

Ortsansässige Bewerber

Bei der Rubrik "Ortsansässige Bewerber" gilt unter "b" auch derjenige als Ortsansässig, wessen Eltern/Elternteil und Geschwister in dem Stadtteil bzw. der Ortschaft des vergabegegenständlichen Baugebiets mindestens seit fünf Jahren den Hauptwohnsitz hat.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, "Geschwister" zu streichen. Bei Überprüfung dieser Regelung wurde festgestellt, dass sich durch die Geschwisterregelung mit einer Berücksichtigung von immerhin fünf Punkten ein erheblicher Vorteil ggü. allen anderen Bewerbern ohne Geschwister ergibt. Hauptargument der Herausnahme ist aber, dass die Vergabeleitlinien den Erhalt eines "örtlich in den Stadtteilen und Ortschaften gewachsenen Gemeinschaftsleben mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur" (§ 1 Abs. 3) zum Ziel hat.

Diese Verbundenheit ist in der Regel beim elterlichen Wohnsitz überwiegend und am ehesten gegeben. Deshalb kann auch Sicht der Verwaltung der Zusatz Geschwister entfallen.

Gebietsbezogene Vergabekriterien

Nach § 4 Abs. 1 können vor jedem Verfahren Hauptausschuss und Ortschaftsrat sogenannte "gebietsbezogene Vergabekriterien" aufstellen.

Bei der Vergabe in Einsingen wurde vom Hauptausschuss und OR Einsingen hiervon Gebrauch gemacht. Es wurde das Verhältnis "Bewerber mit Kinder" und "Bewerber ohne Kinder" geregelt. Wie schon im Baugebiet Lettenwald erfolgt die Vergabe im Verhältnis 3:1. im Reißverschlussverfahren (abwechselnd drei Bewerber mit Kindern mit 1 Bewerber ohne Kind).

Von den Mitgliedern des Hauptausschusses wurde bei den Beratungen der letzten Vergaben auch angeregt, dies beizubehalten.

3. Weiteres Verfahren

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Beratung im OR Gögglingen/Donaustetten am	06. Mai 2021
- Beratung im OR Mähringen	12. Mai 2021
- Beratung im OR Ermingen	17. Mai 2021
- Beratung im OR Einsingen	18. Mai 2021
- Beratung im OR Eggingen	19. Mai 2021
- Beratung im OR Jungingen	20. Mai 2021
- Beratung im OR Unterweiler	10. Juni 2021
- Beratung im OR Lehr	15. Juni 2021
- Beratung im Hauptausschuss	17. Juni 2021
- Beschluss Gemeinderat	23. Juni 2021

An den Sitzungen in den Ortsteilen nimmt die Abteilung Liegenschaften ggf. mit dem EBM Herrn Bendel teil.

nachrichtlich:

Der zweite Teil des Baugebiets "Unter dem Hart 2, zweiter Bauabschnitt" in Jungingen soll nahezu parallel zur Vergabe ausgeschrieben werden.