**Tagesordnungspunkt 4:**

**Neufassung der Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Frickingen**

I. Sachvortrag

Die Vergabe des Baulands durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Bauplatzvergabekriterien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen weiten Spielraum. Sie darf ihre Vergabepraxis grundsätzlich – soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen will. Dabei darf sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen. Verboten ist ihr lediglich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i. V. m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne, soweit sich eine Gemeinde zur Vergabe von Grundstücken entschließt, lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es sich bei den Bestimmungen der Bauplatzvergabekriterien, die eine Gemeinde bei der Auswahl der Bewerber um ein Grundstück heranzieht, nicht um Rechtsnormen, sondern um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften handelt, die im Verhältnis der Gemeinde zum Bürger Außenwirkung entfalten. Hierdurch kommt es dann zu einer Selbstbindung der Gemeinde, mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen. Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG geltend machen. Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden. Sie können gerichtlich nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen.

## Die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d. h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl. Die Bundesregierung hat daraufhin gemeinsam mit der bayerischen Staatsregierung Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten. In der Gemeinde Frickingen erfolgte noch nie, auch nicht nach Einführung der ersten Bauplatzvergaberichtlinien in den 90er-Jahren, eine vergünstigte Veräußerung von Bauland an Einheimische. Es wurde insofern kein Einheimischenmodell angewendet.

Allerdings bewirken die EU-Kautelen dennoch, dass die Gemeinde Frickingen die bestehenden Vergaberichtlinien überarbeiten muss. Nach den EU-Kautelen darf das Auswahlkriterium Zeitdauer und Zuschlag für Ehrenamt (sog. Ortsbezugskriterien) höchstens mit 50 % in die Gesamtbewertung (Soziale Kriterien + Ortsbezugskriterien) einfließen. Zudem ist die höchste zu erreichende Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.

Demzufolge wurde der beiliegende Entwurf der Vergaberichtlinien erstellt. Dabei ist farblich hervorgehoben, welche Punkte geändert wurden. Die Punkte unter Ziff. 1 (Wohn- und Arbeitsort) wurden entsprechend reduziert. Zudem wurde aus Rechtssicherheitsgründen Ziff. 5 (Ehrenamtliches Engagement) nach dem Muster des Gemeindetags ausformuliert.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat möge die vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien beschließen.

III. Anlage

- Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinien