



Fachbereich: Fachdienst Bauen
Vorlagenerfasser: Brenk, Monika

Beschlussvorlage BV/126/2023

Gremium	Entscheidung	am	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Vorberatung	21.11.2023	öffentlich
Stadtvertretung	Entscheidung	12.12.2023	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Änderung des Beschlusses des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses zu TOP 11 vom 05.10.2023 (BV/117/2023)

Sachverhalt:

Für die Vergabe der 44 Grundstücke im Bereich des B-Plans Nr. 19 hat die Stadt Tönning eine Vergaberichtlinie erlassen. Diese beinhaltet ein mehrstufiges Vergabeverfahren, wobei im Sinne der städtebaulichen Steuerung vorrangig Dauerwohnen in diesem Gebiet gefördert werden soll. Zu diesem Zweck wurden in Vergabestufe 1 die Grundstücke ausschließlich zur Eigennutzung für mindestens 7 Jahre vergeben. Vergabestufe 2 sah für ebenfalls 7 Jahre eine Verpflichtung zur Eigennutzung oder zur Vermietung zu Dauerwohnzwecken vor. Ab Vergabestufe 3 existierten – im baurechtlich zulässigen Rahmen – keine Beschränkungen mehr hinsichtlich der Nutzungen des Grundstücks. Für die nach Stufe 3 noch verbliebenen Grundstücke gilt: „Ist ein Grundstück in der 3. Vergabestufe nicht verkauft, wird die Stadt dieses frei vergeben.“ Dies wurde in der letzten, d. h. der 4. Vergaberunde auch so gehandhabt. Die Grundstücke wurden ohne inhaltliche Vergabekriterien an die Interessenten verlost. Aktuell sind grundsätzlich noch 7 Grundstücke zu vergeben. **Auf die Beschlussvorlage BV/152/2023, die voraussichtlich in nichtöffentlicher Sitzung der Stadtvertretung am 12.12.2023 behandelt wird, wird jedoch verwiesen.**

Da es bereits einige Interessensbekundungen gab, aus verschiedenen Gründen aber keine durchgehende Interessentenliste geführt wurde, ist eine Gleichbehandlung der Interessenten anderweitig sicherzustellen. In der letzten Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses (BVUA) am 05.10.2023 wurde daher beschlossen, nach einem weiteren offiziellen Aufruf zur Interessensbekundung die Grundstücke unter den dann erfassten Interessenten zu verlosen.

Darüber hinaus wurden auch inhaltliche Vergabekriterien beschlossen (Schaffung von Dauerwohnraum sowie die Vergabe ausschließlich an Tönninger Privatpersonen oder Unternehmen), über die man für die letzten 7 Grundstücke somit im Prinzip zu einer strengeren Variante von Vergabestufe 2 zurückkehren würde. Damit wiche man von der bestehenden Vergaberichtlinie ab. Daher wurde dies vorsorglich im Nachgang zur Sitzung des BVUA juristisch geprüft. Im Ergebnis wäre es zwar rechtlich möglich, abweichend von der

Vergaberichtlinie wieder inhaltliche Vergabekriterien zu bestimmen. Allerdings stellt das zweite beschlossene Kriterium, die Grundstücke ausschließlich an Tönninger Privatpersonen und Unternehmen zu vergeben, einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz dar und wäre lediglich unter Berücksichtigung der detaillierten Rechtsprechung des EuGH zu entsprechenden Einheimischenmodellen zu realisieren. Hierzu bedürfte es in jedem Fall einer juristischen Begleitung und die Umsetzung wäre risikobehaftet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem BVUA grundsätzlich zu überdenken, ob für die letzten 7 von 44 Grundstücken von der bestehenden Vergaberichtlinie abgewichen werden soll. In dieser ist das Ziel der Schaffung von Dauerwohnraum bereits berücksichtigt worden.

Sofern dies nicht dem politischen Willen entsprechen sollte, wird empfohlen, den Beschluss vom 05.10.2023 hinsichtlich des Kriteriums der Vergabe ausschließlich an Einheimische aufzuheben. Die Kosten für eine juristische Begleitung, der Umsetzungsaufwand sowie vor allem das rechtliche Risiko stehen außer Verhältnis zu der geringen Anzahl an verbliebenen Grundstücken.

Aus Vereinfachungsgründen wird zudem empfohlen, den Beschluss um eine Regelung zur Vergabe von evtl. weiterhin verbleibenden Grundstücken zu ergänzen. Da es sich dann lediglich noch um einzelne Grundstücke handeln kann, wird empfohlen, diese entsprechend der Vergaberichtlinie ohne weitere inhaltliche Kriterien nach dem „Windhundprinzip“ zu vergeben.

Auf die Beschlussvorlage BV/152/2023, die voraussichtlich in nichtöffentlicher Sitzung der Stadtvertretung am 12.12.2023 behandelt wird, wird auch an dieser Stelle noch einmal verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Anwendung der beschlossenen Kriterien könnte zu einer Reduzierung der Zahl der Interessenten und zu einem verzögerten Verkauf der Grundstücke führen. Sofern das Kriterium der Vergabe an Einheimische aufrechterhalten wird, entstehen Kosten für die juristische Begleitung bei der Vorbereitung einer entsprechenden Ergänzung der Vergaberichtlinie.

Die Verwaltung empfiehlt, wie folgt zu beschließen:

Alternative a)

Der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses zu TOP 11 vom 05.10.2023 (BV/117/2023) wird wie folgt abgeändert:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Stadtvertretung wie folgt zu beschließen:

1. Die noch zum Verkauf zur Verfügung stehenden Grundstücke im Bereich des B-Plans Nr. 19 sollen in dem von der Verwaltung skizzierten Losverfahren vergeben werden. Die Verlosung ist auf der Internetseite der Stadt Tönning bekannt zu geben.
2. Sofern danach weiterhin Grundstücke verbleiben, werden diese formlos in der Reihenfolge des Eingangs der Anfragen ohne Anwendung inhaltlicher Kriterien vergeben.

Beschlussempfehlung Stadtvertretung:

Die Stadtvertretung beschließt:

1. Die noch zum Verkauf zur Verfügung stehenden Grundstücke im Bereich des B-Plans Nr. 19 sollen in dem von der Verwaltung skizzierten Losverfahren vergeben werden. Die Verlosung ist auf der Internetseite der Stadt Tönning bekannt zu geben.
2. Sofern danach weiterhin Grundstücke verbleiben, werden diese formlos in der Reihenfolge des Eingangs der Anfragen ohne Anwendung inhaltlicher Kriterien vergeben.

Alternative b)

(= Empfehlungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 21.11.2023)

Der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses zu TOP 11 vom 05.10.2023 (BV/117/2023) wird wie folgt abgeändert:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Stadtvertretung wie folgt zu beschließen:

1. Die noch zum Verkauf zur Verfügung stehenden Grundstücke im Bereich des B-Plans Nr. 19 sollen in dem von der Verwaltung skizzierten Losverfahren vergeben werden. Die Verlosung ist auf der Internetseite der Stadt Tönning bekannt zu geben.
2. Dabei kommen die Kriterien der Vergabestufe 2 der Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung im Baugebiet B19, 3. Bauabschnitt, erneut zur Anwendung.
3. Sofern danach weiterhin Grundstücke verbleiben, werden diese in der Reihenfolge des Eingangs der Anfragen ohne Anwendung inhaltlicher Kriterien vergeben.

Beschlussempfehlung Stadtvertretung:

Die Stadtvertretung beschließt:

1. Die noch zum Verkauf zur Verfügung stehenden Grundstücke im Bereich des B-Plans Nr. 19 sollen in dem von der Verwaltung skizzierten Losverfahren vergeben werden. Die Verlosung ist auf der Internetseite der Stadt Tönning bekannt zu geben.
2. Dabei kommen die Kriterien der Vergabestufe 2 der Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung im Baugebiet B19, 3. Bauabschnitt, erneut zur Anwendung.
3. Sofern danach weiterhin Grundstücke verbleiben, werden diese in der Reihenfolge des Eingangs der Anfragen ohne Anwendung inhaltlicher Kriterien vergeben.

Dorothe Klömmmer
Bürgermeisterin