

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.:	<b>X/0979</b>
	Verantwortlich:	<b>Uwe Beck</b>
	Geschäftszeichen:	<b>640.330-20</b>

**Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen der Stadt Rheinau zur Erstellung von Wohngebäuden (Vergaberichtlinie); hier: Einführung eines Nachrückeverfahrens**

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	23.02.2022	öffentlich	Entscheidung

## Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme des nachfolgend beschriebenen Nachrückeverfahrens in die Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen der Stadt Rheinau zur Erstellung von Wohngebäuden (Vergaberichtlinie):

*Sofern ein Bewerber die Zuteilung eines ihm zugeteilten Bauplatzes ablehnt (siehe Abschnitt V. Ziffer 2), besteht die Möglichkeit für einen anderen Bewerber, dessen Zuteilungsantrag im jeweiligen Zuteilungsverfahren nach Buchstabe b) Absatz 3 abgelehnt wurde, in die Zuteilung nachzurücken (Nachrückeverfahren).*

*Nachrückender Bewerber ist dabei der Bewerber, welcher sich ebenfalls um den betreffenden Bauplatz beworben hat und der innerhalb der Entscheidungsrangfolge für den Bauplatz die dann höchste Punktzahl erreicht hat. Sollte dies auf mehr als einen Bewerber zutreffen, entscheidet entsprechend Buchstabe b) Absatz 2 das Los. Sollte der nachrückende Bewerber die erfolgte Zuteilung ebenfalls ablehnen, findet für den jeweils betroffenen Bauplatz kein weiteres Nachrückeverfahren mehr statt.*

Das Nachrückeverfahren wird unter Abschnitt V. Ziffer 4 der Vergaberichtlinie als Buchstabe c eingefügt. Für diesen Zweck werden die bisherigen Inhalte von Abschnitt V. Ziffer 4 der Vergaberichtlinie - wie in der als Anlage beigefügten Änderungsfassung dargestellt - neu strukturiert.

Das Nachrückverfahren findet bereits für das letzte Zuteilungsverfahren im Baugebiet Quan (Rheinbischofsheim) Anwendung (vgl. Beschlussvorlage X/0937)

Finanzielle Auswirkungen	X	Nein		Ja	
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

## Sachverhalt und Erläuterungen:

Die Regelungen für die Vergabeentscheidung sind in Abschnitt V. Ziffer 4 der Vergaberichtlinie geregelt. Für einen Antragsteller besteht nach einer erfolgten Zuteilung die Möglichkeit, die Zuteilung abzulehnen. In der Vergaberichtlinie ist für solche Fälle bislang kein Nachrückeverfahren für einen anderen Bewerber vorgesehen. Dies hatte zur Folge, dass Bauplätze, deren Zuteilung vom Bewerber im Nachhinein abgelehnt wurde, erst wieder im Rahmen des nächsten Zuteilungsverfahrens vergeben werden konnten.

Im Rahmen des letzten Zuteilungsverfahrens für Baugrundstücke im Baugebiet „Quan“ wurde vom Gemeinderat angeregt, ein Nachrückeverfahren in die Vergaberichtlinie aufzunehmen.

Nach Prüfung der bestehenden Möglichkeiten kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass die Einführung eines Nachrückeverfahrens dann problemlos möglich ist, wenn die im jeweiligen Zuteilungsverfahren ermittelte Entscheidungsrangfolge auch im Nachrückeverfahren zwingend maßgebend ist. Es kommt also einerseits darauf an, für welche Bauplätze sich der Bewerber beworben hat und welche Punktzahl er erreicht hat.

Unter diesen Umständen lässt sich – bei Punktgleichheit unter Anwendung des bereits geregelten Losverfahrens – rechtssicher feststellen, welcher Bewerber für den jeweiligen Bauplatz, dessen Zuteilung abgelehnt wurde, nachrückt.

Eine individuelle Auswahl bei der Vergabeentscheidung im Nachrückeverfahren ist aus Gründen der Gleichbehandlung nicht möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, eine entsprechende Regelung in die Vergaberichtlinie wie folgt aufzunehmen:

*Sofern ein Bewerber die Zuteilung eines ihm zugeteilten Bauplatzes ablehnt (siehe Abschnitt V. Ziffer 2), besteht die Möglichkeit für einen anderen Bewerber, dessen Zuteilungsantrag im jeweiligen Zuteilungsverfahren nach Buchstabe b) Absatz 3 abgelehnt wurde, in die Zuteilung nachzurücken (Nachrückeverfahren).*

*Nachrückender Bewerber ist dabei der Bewerber, welcher sich ebenfalls um den betreffenden Bauplatz beworben hat und der innerhalb der Entscheidungsrangfolge für den Bauplatz die dann höchste Punktzahl erreicht hat. Sollte dies auf mehr als einen Bewerber zutreffen, entscheidet entsprechend Buchstabe b) Absatz 2 das Los. Sollte der nachrückende Bewerber die erfolgte Zuteilung ebenfalls ablehnen, findet für den jeweils betroffenen Bauplatz kein weiteres Nachrückeverfahren mehr statt.*

Die Formulierung ist in Absatz 1 so gewählt, dass nur Bewerber in das Nachrückeverfahren gelangen, die nicht bereits im selben Zuteilungsverfahren einen anderen Bauplatz zugewiesen bekommen haben (vgl. die unterstrichene Textzeile). Das Nachrückeverfahren kann durchaus dazu führen, dass Bauplätze frei werden, die von anderen, vorrangigen Bewerbern favorisiert waren, aber diesen Bewerbern nicht zugeteilt wurden, weil zum Zeitpunkt der Erstzuteilung der Bewerber, der jetzt auf die Zuteilung verzichtet, mehr Punkte aufzuweisen hatte. Eine andere Handhabung würde aus Sicht der Verwaltung jedoch an den Sachzwängen des Vergabeverfahrens bzw. an dem durch das Nachrückeverfahren entstehenden zeitlichen Verzug scheitern.

Die Formulierung beinhaltet darüber hinaus den Vorschlag der Verwaltung, das Nachrückverfahren je Bauplatz nur einmal stattfinden zu lassen (vgl. Absatz 2, letzter Satz). Hier steht es dem Gemeinderat frei, eine beliebige größere Zahl von Nachrückverfahren zu bestimmen, bis dahin, dass das Nachrückverfahren erst dann endet, wenn es für einen Bauplatz im jeweiligen Zuteilungsverfahren keinen Bewerber mehr gibt, der sich um diesen beworben hat bzw. eine Zuteilung annimmt.

Bei der möglichen Bestimmung einer größeren Anzahl an durchzuführenden Nachrückverfahren gibt die Verwaltung 2 Dinge zu Bedenken:

1. Den Bewerbern ist für die Annahme der Bauplatzzusage ein relativ langer Zeitraum zu gewähren. Insbesondere müssen die Bewerber nach erteilter Zusage in konkrete Planungen einsteigen, um hiernach den im Verfahren geforderten Finanzierungsnachweis zu erhalten. Insoweit kann es sein, dass ein Nachrückverfahren erst mehrere Monate nach Abschluss des eigentlichen Zuteilungsverfahrens stattfindet und – für den Fall, dass der neue Bewerber nach seiner Prüfung eine Zuteilung wiederum ablehnt – nach wiederum mehreren Monaten erneut ein Nachrückverfahren stattfinden muss, was sich dann bei weiteren Nachrückverfahren weiter so wiederholen würde. Es kann also eine sehr lange Zeit in Anspruch nehmen, bis Bauplätze tatsächlich vergeben sind.
2. Je häufiger Nachrückverfahren zu einem Bauplatz durchgeführt werden, desto mehr gelangt man in der Bewerberrangfolge in Bereiche, wo Bewerber wenige oder gar keine Punkte im Zuteilungsverfahren erworben haben. Ob dies noch mit den Zwecken der Bauplatzvergabe vereinbart werden kann, bedarf der politischen Abwägung.

Das Nachrückverfahren wird unter Abschnitt V. Ziffer 4 der Vergaberichtlinie als Buchstabe c eingefügt. Für diesen Zweck werden die bisherigen Inhalte von Abschnitt V. Ziffer 4 der Vergaberichtlinie neu strukturiert. Auf die als Anlage beigefügte Änderungsfassung der Vergaberichtlinie (Markup-Version) wird verwiesen.

**Anlagen:**

Vergaberichtlinie (Änderungsfassung als Markup-Version)