Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
119/26

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Springer, Tanja	82-2355	26.08.2026

1. Betreff: Neufassung der Allgemeinen Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	11.11.2026	öffentlich
1. Gemeinderat	16.11.2026	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1) Die Neufassung der Richtlinien „Allgemeine Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen für den Wohnungsbau der Stadt Offenburg“ wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
119/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Springer, Tanja	82-2355	26.08.2026

Betreff: Neufassung der Allgemeinen Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen

Strategisches Ziel D2
Die Versorgung mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Sachverhalt/Begründung:

1. Anlass und Zweck der Überarbeitung

Die städtischen Richtlinien gelten für die Vergabe von unbebauten und bebauten Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Stadt Offenburg. Diese Richtlinien wurden vor mehreren Jahrzenten vom Gemeinderat beschlossen. Seitdem wurden nur geringfügige Änderungen und Anpassungen an der Richtlinie vorgenommen.

In den vergangenen Jahren wurden diverse kommunale Vergaberichtlinien und Zuschlagsentscheidungen erfolgreich gerügt, in dessen Folge sich die Gerichte verstärkt mit diesem Thema befasst haben. Hieraus hat sich eine Rechtsprechung entwickelt, die erhöhte Anforderungen an die Richtlinien stellt, insbesondere in Bezug auf Transparenz und Bestimmtheit der Vergabekriterien.
Zur Herstellung der Rechtssicherheit und Transparenz ist es zwingend erforderlich, die aktuellen Vergaberichtlinien der Stadt Offenburg hinsichtlich der Vergabekriterien und deren Bepunktung/Gewichtung zu überarbeiten.

In der Praxis haben sich verschiedene Verfahrensvarianten hinsichtlich der Bauplatzvergabe etabliert. Insbesondere das Losverfahren und die Vergabe zum Höchtstgebot haben in den letzten Jahren Einzug in den Kommunen erhalten, da diese Verfahren eine sehr hohe Transparenz und Rechtssicherheit aufweisen und gleichzeitig mit einem überschaubaren Aufwand seitens der Bewerbenden und der Verwaltung verbunden ist.
Im Jahr 2025 wurden deshalb vier städtische Bauplätze im Rahmen eines Losverfahrens ausgeschrieben und deren Vergabe vom Haupt- und Bauausschuss beschlossen.

Nachteil des Losverfahrens, der Vergabe zum Höchstgebot sowie das seltener genutzte „Windhundverfahren“ ist, dass diese Verfahren keine weitergehenden sozialen bzw. ortsgebundenen Kriterien berücksichtigen.
Deshalb schlägt die Verwaltung als Regelverfahren vor, Bauplätze auch künftig im Rahmen von Allgemeinen Vergaberichtlinien zu vergeben.

2. Rechtlicher Rahmen und Grundlagen

Die Vergabe erfolgt unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Bestimmtheit. Grundsätzlich haben Kommunen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
119/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Springer, Tanja	82-2355	26.08.2026

Betreff: Neufassung der Allgemeinen Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen

in der Ausgestaltung Spielraum, solange ihre Ziele auf sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten beruhen.
In der Rechtsprechung haben sich mittlerweile klare Maßstäbe herausgebildet, welche Ausschluss- und Auswahlkriterien zugrunde gelegt werden können und wie diese auszugestalten und zu formulieren sind.
Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat sich in den vergangenen Jahren ausgiebig mit den zulässigen und nicht zulässigen Kriterien befasst und Musterkriterien entwickelt. Die aktuellste Version der Musterkriterien stammt aus dem Jahr 2023 und legt den Verkauf zum vollen Verkehrswert zugrunde.
Diese Kriterien decken sich mit den städtischen Anforderungen und Zielsetzungen, Bauplätze sozial und gerecht zu vergeben und gleichzeitig die Ortsverbundenheit angemessen zu berücksichtigen.
Deshalb wurden die Kriterien in Anlehnung an die Musterkriterien des Gemeindetages erstellt. Gleichzeitig wird damit auch eine maximal mögliche materielle Rechtssicherheit geschaffen.

3. Geltungsbereich

Diese vorliegende Richtlinie gilt für die Vergabe von unbebauten und bebauten Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzt Eigenheime in der Stadt Offenburg.
Die Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken außerhalb dieser Richtlinie mittels anderweitiger Verfahren, insbesondere Konzeptvergabe bzw. Höchstgebotsverfahren bleibt der Stadt Offenburg vorbehalten. Diese Verfahren werden dann entsprechend angepasst und durch den Gemeinderat gesondert beraten.

Im Rahmen von Baugebietsentwicklungen können abweichende baugebietsspezifische Richtlinien verfasst werden. Über die Festlegung der Allgemeinen oder baugebietsspezifischen Richtlinie entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat.

4. Inhaltliche Ausgestaltung und wesentliche Änderungen

Die Vergabekriterien wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und unter Berücksichtigung der Empfehlungen und Anlehnung an das Muster des Gemeindestages Baden-Württemberg erstellt.

Bei der Ausgestaltung der Richtlinie ist es u.a. erforderlich, die städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen, die mit den Vergabekriterien verbunden werden, zu begründen. Diese Ausführungen finden sich künftig in der Präambel der Richtlinie. Allgemeinde Hinweise zu den zu veräußernden Grundstücken, den vertraglichen Verpflichtungen und zum Datenschutz sind aufgenommen. Der generelle Ablauf des Verfahrens wird transparent beschrieben. Bauplatzspezifische Regelungen und Verfahrensabläufe werden gesondert im Rahmen der Ausschreibung bekannt gegeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
119/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Springer, Tanja	82-2355	26.08.2026

Betreff: Neufassung der Allgemeinen Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen

Die Richtlinie ist so ausgestaltet, dass sie einerseits die erforderliche Transparenz gewährleistet und andererseits ausschließlich die notwendigen Informationen enthält, um den überwiegenden Teil der Vergabeverfahren auf ihrer Grundlage abwickeln zu können.

Das Kernstück der Richtlinien bilden die Vergabekriterien.
Diese Vergabekriterien enthalten im Wesentlichen folgende Neuerungen im Vergleich zur alten Vergaberichtlinie:

- *Wegfall von Vermögensobergrenzen als Zugangsvoraussetzung*
  Künftig können sich auch Eigentümer*innen bewerben, die bereits Privateigentum in Offenburg haben. Es besteht jedoch die Verpflichtung, dieses Eigentum im Falle des Zuschlags zu veräußern, da es sich um Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime handelt.

- *Wegfall von bevorzugten Bewerbenden*
  Die Bevorzugung von Bewerbende mit Wohnsitz in Offenburg wurden aufgrund der eindeutigen Rechtsprechung gestrichen. Gleiches gilt für die Bevorzugung von Personen, die ihr Eigentum zu öffentlichen oder sonstigen Zwecken veräußern.

- *Neudefinition von ortsbezogenen Kriterien*
  Im rechtlich zulässigen Rahmen finden hier Kriterien zum Wohnsitz, zur Arbeitsstelle und zur Ausübung eines Ehrenamtes in Offenburg Berücksichtigung.

- *Neudefinition von sozialen Kriterien*
  Die sozialen Kriterien basieren künftig nicht mehr auf Einkommensgrenzen, sondern werden durch die Berücksichtigung von Kindern, Haushaltsangehörige mit einem Pflege- bzw. Behinderungsgrad sowie des Ehrenamtes im Bereich des Katastrophenschutzes ersetzt.
  Die Bewertung erfolgt künftig unabhängig vom Familienstand; auch die Bewerbungsdauer wird nicht mehr bewertet.

- *Neue Punktvergabe und Gewichtung*
  Die sozialen und ortsbezogenen Kriterien werden künftig zu gleichen Anteilen bewertet. Dies entspricht dem rechtlich zulässigen Rahmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
119/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Springer, Tanja	82-2355	26.08.2026

Betreff: Neufassung der Allgemeinen Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen

5. Beteiligung der Ortschaften

Da es sich um Allgemeine Vergaberichtlinien handelt, die für alle Bauplatzvergaben gelten und keine speziellen Ortsbezüge aufweist, ist eine Anhörung der Ortschaftsräte nicht erforderlich.
Die Richtlinie wird am 29.09.2026 in der Ortsvorstehenden-Besprechung vorgestellt. Über die Ergebnisse wird mündlich berichtet.