PNP-GE-09.06.2021

Wer bauen will, muss Punkte sammeln

Marktgemeinde Ruhstorf entwickelt Kriterienkatalog für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken

Von Markus Gerauer

Ruhstorf. Der eine hätte dem Ehrenamt gerne mehr Gewicht eingeräumt. Ein anderer warnt davor, Alleinerziehende gegenüber erziehenden Paaren zu benachteiligen. Ein Dritter wiederum wünscht sich, dass Landkreisbewohner besser gestellt werden als Menschen von weiter weg. Ja, die Vorstellungen, nach welchen Kriterien künftig in Ruhstorf gemeindeeigene Baugrundstücke vergeben werden sollen, sind ebenso vielfältig wie vernünftig und jeweils auch einleuchtend. Aber alle unter einen Hut zu bringen, das machte der Marktgemeinderat, der sich am Montagabend mit dem Thema befasste, ganz deutlich – das ist schlichtweg unmöglich.

Bei der Vergabe von Bauparzellen hat der Marktrat für ein Punktesystem gestimmt. Das gilt für das Baugebiet „Lindenfeld“ in Hader und . . .

. . . für das Baugebiet „Moserfeld“ in Schmidham. Die Kommune will damit für mehr Gerechtigkeit sorgen. – Fotos: Seidl

Die Nachfrage nach Parzellen ist derzeit hoch

Eine hundertprozentige Gerechtigkeit, wer wo welche Bauparzelle bekommt, die lässt sich auch mit einem noch so ausgeklügelten Punktesystem nicht herstellen. Und so bemerkte Bürgermeister Andreas Jakob nach einer längeren Diskussion mit vielen Vorschlägen: „Wir müssen schauen, dass wir keine Doktorarbeit daraus machen. Am Schluss ist der Kriterienkatalog für die Grundstücksvergabe so kompliziert, dass keiner mehr durchblickt.“ Nun, das lässt sich klar sagen: Das ist nicht der Fall. Der Marktgemeinderat hat letztendlich mehrheitlich einen Katalog verabschiedet mit nachvollziehbaren und vernünftigen Kriterien, anhand derer Bauwerber Punkte sammeln können. Wer die meisten Punkte hat, bekommt den Zuschlag für die Parzelle. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Eigentlich ist der Anlass für den Tagesordnungspunkt „Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken“ in der jüngsten Marktgemeinderatssitzung ein erfreulicher: Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ruhstorf ist hoch. Zum Glück. Vorbei sind die Zeiten, in denen man im Rathaus froh sein musste, wenn überhaupt jemand kam, der einem eine Parzelle abgekauft hat. Ruhstorf ist derzeit beliebt bei Häuslebauern. Die Folge: Viele Anfragen für eine begrenzte Anzahl von Baugrundstücken. Wartelisten. Und über allem schwebt die Frage: Nach welchen Kriterien sollen wir die begrenzten Baugrundstücke denn nun vergeben?

Im Rathaus hat man sich eben mit dieser Frage intensiv beschäftigt. Und herausgekommen ist ein Punktekatalog. Diesen stellte Fabian Eckbauer vom Bauamt dem Marktgemeinderat, der wegen der Bodensanierung in der Niederbayernhalle diesmal in der Mehrzweckhalle Sulzbach tagte, vor. Gelten soll das neue Vergabesystem zunächst einmal für die beiden demnächst ausgewiesenen Baugebiete „Hader Lindenfeld“ und „Schmidham Moserfeld“, für die es laut Verwaltung „bereis eine enorme Zahl an Vormerkungen“ gebe. Und nicht zuletzt deshalb wolle man bei der Vergabe nun, wie es Bürgermeister Andreas Jakob ausdrückte, „nicht nach dem Windhundprinzip vorgehen, sondern die Marktgemeinde will sich um ein einigermaßen gerechtes Vergabesystem bemühen“. Überhaupt: Gerechtigkeit – ein Wort, das an diesem Abend oft fiel. Das hehre Ziel, dem man sich möglichst weit annähern möchte.

Ehrenamt zahlt sich aus

Das Punktesystem sieht im Groben zwei große Komplexe vor: die sozialen Komponenten und die Kriterien der Ortsansässigkeit. Auf beiden Seiten kann ein Bewerber die Maximalpunktzahl von 50 erreichen – 100 Punkte sind also der Traum- und Bestwert. Bei den sozialen Kriterien werden zum Beispiel der Familienstand, die Zahl der im Haushalt lebenden Kinder unter 18 Jahren oder die Behinderung eines Bewohners berücksichtigt und bepunktet. Grundsätzlich gilt hier: Je jünger die Kinder, umso mehr Punkte.

Beim großen Überpunkt Ortsansässigkeit spielt unter anderem die Frage eine Rolle, ob der Bewerber seinen Hauptwohnsitz bereits in der Marktgemeinde hat – und wenn ja, wie lange. Je länger er schon ein Ruhstorfer ist, umso mehr Punkte gibt’s. Gleiches gilt für den Arbeitsplatz. Gewertet wird darüber hinaus auch das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde – zum Beispiel in Vereinen. Der Hintergedanke: Wer etwas für die Gemeinschaft tut, der wird dafür belohnt.

Und das genaue Prozedere? Die Verwaltung fragt die einzelnen Punkte anhand des Kriterienformulars ab, wertet die Online-Angaben aus und bringt die Bewerber – eben anhand der erreichten Punktzahl – in die entsprechende Reihenfolge. Der Bauparzellenbewerber mit der Rangziffer eins, also der mit den meisten Punkten, darf sich im jeweiligen Baugebiet seine Lieblingsparzelle aussuchen. Der zweite Bewerber hat dann die nächste Auswahl – abzüglich der Parzelle, die sich Bewerber Nummer eins ausgesucht hat. Nummer drei kann auswählen unter allen Grundstücken bis auf die zwei, die schon weg sind – und so weiter. Bis alle Parzellen vergeben sind. „Das Vergabeverfahren und die genauen Kriterien werden transparent auf der Homepage der Gemeinde Ruhstorf bekanntgegeben. Dort ist auch ersichtlich, wie und wo man sich um eine Parzelle bewerben kann“, erklärte Fabian Eckbauer. Die Bewerber, die bereits auf einer Warteliste stehen, werden von der Kommune angeschrieben. Wie hoch der Grundstückspreis in den Baugebieten „Hader Lindenfeld“ und „Schmidham Moserfeld“ sein wird, das werde man in der nächsten Marktgemeinderatssitzung festlegen.

Der von Eckbauer vorgestellte Punktekatalog und das generelle Prinzip der geplanten künftigen Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke traf im Gremium auf sehr viel Gegenliebe. Es gab ausnahmslos positive Wortmeldungen. Natürlich führte der ein oder andere ins Feld, dass man da oder dort noch ein wenig nachbessern könnte – mehr Gewicht aufs Ehrenamt zum Beispiel. Aber im Großen und Ganzen fand der Katalog Anklang. Die längere Diskussion, die sich letztendlich ein Kleinigkeiten entspann, drehte sich irgendwann im Kreis. Und als drohte, dass das von der Verwaltung geschnürte Paket durch weitere Winkelzüge vollends zerrupft werden könnte, schritt der Bürgermeister ein – und warnte davor, doch daraus bitte keine Doktorarbeit zu machen. Man solle jetzt mit dem vorgelegten Entwurf einmal starten. Und so wird es nun auch gemacht, wie von der Verwaltung vorgeschlagen. Der Vergabekatalog für Grundstücke wurde einstimmig verabschiedet.

Bei Punktgleichheit entscheidet das Los

Blieb letztendlich nur noch eine offene Frage: Was tun, wie entscheiden, wenn zwei Bewerber die gleiche Punktzahl haben? Auch hier gab es verschiedenste Vorschläge. Bei der Abstimmung aber setzte sich mehrheitlich der Losentscheid durch. Glück muss man also unter Umständen auch haben, um in Ruhstorf auf seiner Wunschparzelle bauen zu dürfen. Wie gesagt: Die einhundertprozentige Gerechtigkeit kann es eben nicht geben.