

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 053/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 09.05.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

09.05.2022

Gegenstand der Vorlage

Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Badäcker“, in Schabenhäusern

Sachverhalt:

In der Gemeinde Niedereschach werden mit dem Baugebiet „Badäcker“ im Ortsteil Schabenhäusern aktuell neue Wohnbaugrundstücke erschlossen. Auf die geplanten 15 Bauplätze kommen knappe 100 Interessenten.

Im Frühjahr / Sommer 2021 wurde im Gemeinderat sowie Ortschaftsrat Schabenhäusern bereits über die Thematik ausführlich diskutiert. Die damaligen Vergabekriterien wurden von einem Rechtsanwalt überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Im Folgenden werden die zwei gängigen Modelle, wie Bauplätze vergeben werden können, kurz vorgestellt.

1. Vergabe nach dem „Windhundverfahren“

Eine Möglichkeit für die Bauplatzvergabe ist das „Windhundverfahren“. Die Bauplatzvergabe erfolgt grundsätzlich nach dem zeitlichen Bewerbungseingang. Hierfür muss im Voraus eine Frist zur Abgabe der Bewerbungen bestimmt werden.

Die Reihenfolge der Interessenten, welche sich in den ersten zwei Wochen gemeldet haben, wird per Losentscheidung entschieden. Die weiteren Interessenten werden in der Reihenfolge ihrer Eintragung auf der Liste berücksichtigt. Bereits vorher eingereichte Bewerbungen können im Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Die Bewerbung erfolgt durch Einreichen eines unterzeichneten Bewerbungsbogens, welcher auf der Homepage und im Bürgerbüro des Rathauses erhältlich ist. Auf dem Bewerbungsbogen sind die persönlichen Angaben sowie eine Rangfolge der gewünschten Bauplätze einzutragen. Pro Bewerber (Paar/Ehepaar/eingetragene Lebenspartnerschaft) ist nur die Abgabe eines Kaufangebots pro Baugebiet zulässig. Alle eingehenden Bewerbungen werden mit Datums- und Uhrzeitangabe versehen.

2. Vergabe nach dem „Einheimischen-Modell“

Die Vergabe von Bauland durch die Gemeinden erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 des Grundgesetzes, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um das Vergabeermessen zu konkretisieren, werden Bauplatzvergabekriterien von Gemeinden aufgestellt.

Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Einheimische vergeben dürfen. Daraufhin wurden Leitlinien für Gemeinden bei der Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells (EU-Kautelen) entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten.

Bei diesem Verfahren werden soziale Kriterien (Familienstand, Kinder, Behinderung oder Pflegegrad) sowie Ortsbezugskriterien (Wohnsitz, Erwerbstätigkeit und ehrenamtliches Engagement) bewertet. Bei der Festlegung der Vergabekriterien ist darauf zu achten, dass die maximal erreichbare Punktzahl bei den „ortsbezogenen Kriterien“ im Verhältnis zu den „sozialbezogenen Kriterien“ in einem ausgewogenen Verhältnis steht. Das heißt, dass die zu erreichende Punktzahl beim Ortsbezug nicht höher als 50% im Vergleich zu den im Sozialbezug erreichbaren Punkten betragen darf.

Die Gemeinde Niedereschach veräußert die Bauplätze an alle Erwerber zum vollen Wert. Auf die Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen als Vergabekriterium bei den sozialen Kriterien wird insofern verzichtet.

Die Verwaltung hat die in der Anlage beigefügten Bauplatzvergaberichtlinien nach den EU-Kautelen zusammengestellt.

Je nach Diskussionslage kann der zweite Beschlussvorschlag auf die nächste Gemeinderatssitzung am 30.05.2022 vertagt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Bauplätze für das Baugebiet „Badäcker“ nach den EU-Kautelen zu vergeben.
2. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügten Vergabekriterien für das Baugebiet „Badäcker“ in Schabenhausen.