

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 078/2021

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Federführung: Rathaus    | Datum: 08.07.2021     |
| Bearbeiter: Jürgen Lauer | Telefon: 07728 648 29 |

## Beratungsfolge

Ortschaftsrat Schabenhausen 20.07.2021

## Gegenstand der Vorlage

### **Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Badäcker“, in Schabenhausen**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinde Niedereschach werden mit dem Baugebiet „Badäcker“ in Schabenhausen aktuell neue Wohnbaugrundstücke erschlossen. Auf die geplanten 14 Bauplätze kommen an die 80 Interessenten.

Bisher konnten sich die Interessenten auf Interessentenlisten der verschiedenen Ortsteile eintragen lassen. Dies führte dazu, dass viele sich „vorsichtshalber“ einen Platz reserviert haben oder bei Verlust des Interesses nicht wieder bei der Gemeinde gemeldet haben, um sich entsprechend von der Liste streichen zu lassen. Dadurch entstanden lange und über Jahre fortgeführte Interessentenlisten.

Um die Vergabe von Grundstücken in einer nach wie vor angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, ist eine Aufstellung von Richtlinien bzw. Kriterien für die Gesamtgemeinde sinnvoll.

Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie Bauplätze vergeben werden können. Die zwei gängigen Modelle werden im Folgenden kurz vorgestellt:

#### **1. Vergabe nach dem „Windhundverfahren“**

Eine Möglichkeit für die Bauplatzvergabe ist das „Windhundverfahren“. Bei der Gemeinde werden Listen über die Baugebiete geführt, in die die Bauwilligen eingetragen werden. 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. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen Spielraum.

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 Ortsbezugsriterien (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 folgende Anlagen zur Übersicht zusammengestellt:

1. Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags Baden-Württemberg (EU-Kautelen)
2. Geänderter Vorschlag der Verwaltung
3. Alternative punktebasierte Gewichtung der Verwaltung
4. Vergabekriterien der Umlandgemeinden

Dieser Sachverhalt wurde im Gemeinderat am 19.07.2021 behandelt.

Gemäß § 70 Abs. 1 der Gemeindeordnung und § 14 der Hauptsatzung ist der Ortschaftsrat zu wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören und hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen. Wichtige Angelegenheiten in diesem Sinne sind all die Angelegenheiten, die erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Gemeinschaftsleben haben und für den Bereich der Ortschaft von besonderer Bedeutung sind.

Eine Verletzung des gesetzlichen Anhörungsrechts des Ortschaftsrats hat die Rechtswidrigkeit der ohne Anhörung getroffenen Entscheidung zur Folge.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat nimmt den Bericht von Bürgermeister Ragg zur Kenntnis.