

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		67/22 ÖS			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Gemeinderat		14.11.2022			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Susanne Volz							
Verfasser: Claus Gerstner							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Neubaugebiet "Falkenäcker-Stangenäckerle"; Festlegung der Regulierung und Durchführung der Baulandvergabe im künftigen Neubaugebiet "Falkenäcker-Stangenäckerle"**

Auf die zahlreichen Beschlussvorlagen zur Gesamtprojektierung wird zunächst verwiesen. Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 25.07.2022 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen, mit Ausnahme der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, zur Projektierung gegeben. Aktuell stellt sich der Sachverhalt so dar, dass das Umlegungsverfahren, wie beabsichtigt, in den finalen Zügen steht. Aufgrund der aktuellen Situation, der bereits eingetretenen Rezession, etc., muss festgestellt werden, dass im Grundstücksverkehr nicht unerhebliche Bewegung bei den privaten Einwerfern gegeben ist. Dies hat zur Folge, dass auch für die Berechnung der bereitzustellenden Bauplatzgrundstücke, die durch die Kommunalentwicklung/Gemeinde zu vergeben sind, nach wie vor Veränderungen erfolgen können.

Das Erschließungsverfahren läuft mehr oder weniger planmäßig. Wir gehen davon aus, dass die Mitglieder des Gemeinderates über ihre Fraktionsvorsitzenden zur Gesamthematik der Erschließung der Stromversorgung unterrichtet worden sind. Bei Bedarf können nähere Informationen hierzu im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung erläutert werden.

Der Erschließungsträger, die Kommunalentwicklung, führt derzeit zur Kostentragung des Gesamtprojektes die Erklärung der Kostenübernahmevereinbarung mit den Privatgrundstückseigentümern, die nicht an die Kommunalentwicklung veräußern werden, durch. Zirka 50% der Gesamtbauplätze sind weiterhin in Privateigentum. Leider musste zur Kenntnis genommen werden, dass der Rücklauf zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung bei ca. 30% war. Da letztendlich diese Kostenübernahmeerklärung/-Vereinbarung der Privateigentümer, die auch künftig Eigentümer bleiben, sowie die Bauplatzvergabe die Finanzierung des Gesamtprojektes darstellen, ist hier seriös nicht zu beantworten, ab wann die bauliche Umsetzung der Erschließungsmaßnahme erfolgen wird. Bei gutem/optimalem Verlauf ist ein Start der Tiefbaumaßnahme im I. Quartal bzw. zum Start des II. Quartals 2023 realistisch. Jedoch ist auch hier die aktuelle Entwicklung abzuwarten.

Das Thema der Bauplatzvergabe ist bei der Schaffung von Neubaugebieten ein sehr zentrales, welches in verschiedenen Städten und Gemeinden im Fokus steht. Bereits im frühen Stadium, in den Klausurtagungen aus 2018, 2019 sowie in verschiedenen Gemeinderatssitzungen, zuletzt am 25.10.2021 bzw. im Zuge der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung/Klausurtagung am 25.11.2021, wurde das Thema sehr ausführlich erörtert.

Auf die damals dem Gemeinderat zugestellten Beschlussvorlagen wird ergänzend nochmals verwiesen.

Nachdem es sich bis 2021 abgezeichnet hat, dass die Tendenz gegen die Bauplatzvergabe im „Windhundeverfahren“ erfolgen soll, wurde im Gesamtgemeinderat die Bauplatzvergabe nochmals zur Diskussion gestellt.

Wichtig ist nach wie vor, dass die Vergabe von Bauplatzgrundstücken in keiner Gemeinde ohne regulative bzw. rechtskonforme Möglichkeit erfolgen kann.

Im Anschluss an die damalige Projektierung des Neubaugebietes „Neugraben“ wurde eine Bauplatzinteressentenliste (Achtung = keine Vergabeliste) aufgestellt. Zum Zeitpunkt dieser Erstellung dieser Beschlussvorlage sind auf dieser Interessentenliste 695 Bauplatzinteressenten vermerkt.

Wichtig ist, um hier eine „Bedarfsabfrage“ unverbindlich zu erhalten, wurden die Bauwilligen/Interessenten abgefragt, im welchen Bereich (Einfamilienwohnhaus, Doppelhaushälfte, etc.) der jeweilige Hauptfokus liegt.

Selbstredend ist natürlich auch, dass die Bauplatzinteressentenliste einen stetigen Wechsel und Wandel unterliegt. Auch müssen wir davon ausgehen, dass Interessenten, die sich in Muggensturm gemeldet haben, unabhängig davon, ob die Muggensturmer Bürger\*innen oder nicht sind, auch ihr Bauinteresse bei anderen Gemeinden hinterlegt haben.

#### Zur Rechtslage:

Eine professionelle Baulandentwicklung ist neben den unerlässlich wichtigen Eckpunkten der Schaffung von Bauland durch ein Bebauungsplanverfahren, aufbauend auf ein städtebauliches Konzept, der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Kostenoptimierung/Kostenbeteiligung, der Verfahrenswahl, Finanzierung, Zeithorizont, etc., auch an die Art und Weise der Durchführung der Bauplatzvergabe geknüpft.

Bereits im Zuge der Klausurtagung aus 2018 wurde die Quotierung der Bauplatzvergabe, auf welche die die Gemeinde direkten Einfluss hat (es wird sich bei ca. 150 bis 180 Grundstücke nach erfolgter Baulandumlegung einpendeln) geben. Diese Quotierung war letztendlich Basis der Auswirkung der Finanzierungsberechnung durch den Erschließungsträger Kommunalentwicklung (Karlsruhe) inklusive des späteren Saldenausgleichs unter Bezugnahme auf die damalige Präsentation im Gemeinderat bzw. Erörterung bis einschließlich zur Gemeinderatsvorberatung vom 25.11.2021. Wichtig ist hier, dass ein absolut rechtssicheres Verfahren gewählt werden muss, da ansonsten das Gesamtprojekt und die Finanzierung stark belastet sein kann. Auf die Ausführung von RA Stegmaier, Kanzlei Caemmerer Lenz, vom 25.11.2021 wird ergänzend nochmals verwiesen.

Bekanntlich wurde im Zuge der Projektierung des Neubaugebietes der Beschluss gefasst, dass über ein Ankaufsverfahren die Umlegung und folglich auch die Baulandentwicklung/Veräußerung an Bauinteressenten erfolgen soll.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage sind auf der Bauplatzinteressentenliste der Gemeinde insgesamt, wie bereits genannt 695 Bauplatzinteressenten aufgelistet. Diese Auflistung erfolgt aktuell nach zeitlichen Eingang der Bewerbungen (entspricht der Beschlusslage des Gemeinderates seit 2018).

Mit der passenden Quotierung bzw. Steuerung der Bauplatzvergabe werden die Auswirkungen, die ein Neubaugebiet auf die innerörtliche Infrastruktur hat (z.B. Stichwort Kinder-/Seniorenbetreuung, Personalrekrutierung für die Gemeindeverwaltung, weitere Infrastruktur) Hand in Hand entwickelt. Nach wie vor ist es aus Sicht der Verwaltung, bei allem Verständnis für Bauwillige, nicht verantwortbar, dass alle bis zu 180 Grundstücke direkt auf den Markt zeitgleich gebracht werden. In Erinnerung rufen wollen wir, dass im privaten Bereich inklusive Bauzeitenverpflichtung durch freiwillige Vereinbarung (auf 10 Jahre) dort weitere bis zu ca. 140 Bauplatzgrundstücke vorhanden sind, die mit einem Flächenpotential von 55.000<sup>2</sup> (= 29%) an der Gesamtprojektfläche zur Verfügung stehen. Hier ist nicht auszuschließen, dass alle aktuellen Grundstückseigentümer auch dauerhaft Eigentümer bleiben.

Somit würde auch hier eine nicht unerhebliche Bewegung/Bebauung zu erwarten sein.

Der Gemeinderat fasste seinerzeit aus Sicht der Verwaltung völlig zurecht den Beschluss, der Quotierung der Bauplatzvergabe.

Diese sieht wie folgt vor – Basis: Durchschnittliche Bauplatzgröße 443m<sup>2</sup>

Jahr eins	= 10%,	5.933,4m <sup>2</sup> ,	ca. 13 Bauplätze
Jahr zwei	= 20%,	11.866,8m <sup>2</sup> ,	ca. 27 Bauplätze
Jahr drei	= 20%,	11.866,8m <sup>2</sup> ,	ca. 27 Bauplätze
Jahr vier	= 10%,	5.933,4m <sup>2</sup> ,	ca. 13 Bauplätze
Jahr fünf	= 10%,	5.933,4m <sup>2</sup> ,	ca. 13 Bauplätze
Jahr sechs	= 10%,	5.933,4m <sup>2</sup> ,	ca. 13 Bauplätze
Jahr sieben	= 5%,	2.966,7m <sup>2</sup> ,	ca. 7 Bauplätze
Jahr acht	= 5%,	2.966,7m <sup>2</sup> ,	ca. 7 Bauplätze
Jahr neun	= 5%,	2.966,7m <sup>2</sup> ,	ca. 7 Bauplätze
Jahr zehn	= 5%,	2.966,7m <sup>2</sup> ,	ca. 7 Bauplätze
Summe:	100% =	59.334,0m <sup>2</sup>	Gesamtfläche = 134 Bauplätze

Veränderungen sind unter Bezugnahme auf die verschiedensten Projektierungen gegeben. Bekanntlich werden die vorgesehenen und bereits dem Gemeinderat mitgeteilten Projekte aus dieser Gesamtfläche befriedigt, so dass der finale Endvertrieb der Bauplatzflächen, auf die die Kommune direkt/indirekt Zugriff hat, voraussichtlich früher als in 10 Jahren erfolgen wird.

Dieses Steuerungsmodell zeigt für die Gemeinde die größtmögliche Flexibilität auf. Dies setzt jedoch auch das zu erwartende kooperative und vertrauensvolle Zusammenwirken zwischen dem Erschließungsträger der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat voraus, dass bis zur bisherigen Projektvorbereitungsphase so gegeben ist.

Erfreulich ist, dass das Thema „doppelte Grunderwerbssteuer“ nun finalisiert werden konnte. Zum derzeitigen Stand ist davon auszugehen, dass die Finanzbehörden nun doch auf die Doppelbesteuerung verzichten werden. Dies kommt nicht zuletzt auch den künftigen Bauwilligen zugute.

### ***Bauplatzvergabe/sozialer Wohnungsbau***

Das Thema sozialer Wohnungsbau wurde im Gesamtprojektkontext der Projektentwicklung bereits mehrfach im Gemeinderat seit 2018 vorberaten. Darüber hinaus wurden verschiedene Möglichkeiten vorbesprochen bzw. auf den Weg gebracht.

Dies tangiert den klassischen Verkauf von Bauplatzgrundstücke für Bauwillige nur temporär. Auf die diesbezüglichen Beratungen und Beschlussfassungen, insbesondere auf die Beschlussfassung vom 25.11.2021 im Zuge Klausurtagung wird verwiesen.

Die aktuelle Situation in der großpolitischen Lage, insbesondere im Rohstoffpreissegment, in der Rohstoffknappheit, etc., zeigt sich auch in den verschiedenen Projekten wieder. Derzeit herrscht auch hier eine recht große Unsicherheit bei den möglichen Projektpartnern. Die Verwaltung wird, wie bisher die Projekte weiterhin vorantreiben. Zu gegebener Zeit wird der Gemeinderat entsprechend informiert.

### ***Bauplatzvergabe/Bauplatzvergaberichtlinien***

Aus Sicht der Verwaltung hat es sich bewährt, die Bauplatzgrundstücke analog der Handhabung im damaligen Neubaugebiet „Neugraben“ frei und ohne wesentlichen Restriktionen zu vergeben. Jedoch sollte als Steuerungsinstrument nach wie vor darüber die Notwendigkeit der Vereinbarung einer zwingenden Bauverpflichtung vorgesehen werden. Gemäß der bisherigen Beschlusslage des Gemeinderates sollte dies bis zu 10 Jahre ausgedehnt werden. Jedoch sollte, um hier Spekulationen keinen Vorschub zu geben, konkret die Bauverpflichtung auf fünf Jahre ab notariellem Vertragsabschluss vereinbart werden. Einhergehend mit dieser Verpflichtung wäre auch

die Verpflichtung mit zu vereinbaren, dass bei einer Rückführung bei Verstreichen der Bauzeitverpflichtung der zum notariellen vertragsabschlussgeltende Kaufpreis je m<sup>2</sup> gilt. Schwierig wird in einer etwaigen Umsetzung eine etwaige Wertsteigerungsklausel zu vereinbaren sein. Bei einem spekulativen Weiterverkauf sollte eine Wertsteigerungsklausel ausschließlich für Grundstücke vereinbart werden, die ohne Bebauung durch ein Wohnhausbereich erfolgen. Diese Wertsteigerungsklausel sollte den vollen Mehrpreis der erzielt worden ist, bei einem Verkauf an einen Dritten unter Bezugnahme auf den zum Vertragsabschluss geltenden Kaufpreis entsprechen. Somit könnte dieser Spekulation entgegengetreten werden. Bei einer etwaigen Bebauung von Grundstücken sollte bei einem Weiterverkauf in Anbetracht der Schwierigkeit der Umsetzung (nur durch Gutachten, etc., möglich) auf die Aufpreiszahlungspflicht verzichtet werden. Dies wurde in der bisherigen Beschlussfassung des Gemeinderates bisher auch so mitgetragen.

Im Zuge der Klausurtagung aus 2018 wurde die Möglichkeit der Unterstützung für Familien auch im Zuge der Bauplatzvergabe erörtert. Gerade bei den derzeit äußerst attraktiven Finanzierungszinsen gilt es abzuwägen, ob und wenn ja, wie eine derzeitige Regelung in der Bauplatzvergabe erfolgen soll. Unabhängig von der tatsächlichen Durchsetzbarkeit im Zuge des Wiederverkaufs von Grundstücken durch die dann gegebenen Grundstückseigentümer bei entsprechender Rückauffassungsvormerkung ist hier nicht nur ein erheblicher Verwaltungsmehraufwand Folge, sondern auch die Bilanzierung und Bemessung des Anteils der etwaigen Förderung/Unterstützung von Familien.

Seinerzeit hat sich der Gemeinderat auch deshalb mehrheitlich für eine indirekte Art der Förderung ausgesprochen, beispielsweise wurde hier die Beitragsentwicklung im Bereich der Kinderbetreuung/Kernzeitbetreuung/Kindergartenausrichtung/Schulinfrastruktur/Vereins- und Vereinsjugendförderung, etc., genannt. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Beschlusslage auch weiterhin so beibehalten bleiben.

Darüber hinaus gilt auch hier zu bewerten, dass gerade in Zeiten der latent entstehenden und zum Teil auch vorhandenen Altersarmut auch der gleiche Bedarf an Unterstützung analog der für junge Familien auch bei Senioren entstehen wird. Ob und wie dies diskriminierungsfrei erfolgen kann, ist mehr als unsicher. Ergänzend muss hier auch berücksichtigt werden, dass eine etwaige Förderung von Familien oder Senioren, wie auch immer, nicht unerhebliche Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt haben wird. Da voraussichtlich die Kommunalentwicklung ggf. juristischer Eigentümer der diesbezüglichen Grundstücke sein wird, gilt der dann von der Gemeinde mit der Kommunalentwicklung zum Zeitpunkt der Veräußerung festgestellte m<sup>2</sup>-Preis. Letztendlich bedeutet dies, dass jede Förderung unterhalb dieses m<sup>2</sup>-Preises von der Gemeinde als aktiven finanziellen Zuschuss an den Erschließungsträger geleistet werden muss. Auch dies spricht dafür, dass die Förderung, wie bereits in der Klausurtagung 2018 diskutiert, direkt bei Betreuungseinrichtungen oder andere durch eine entsprechende Beitrags- oder Servicegestaltungen erfolgen sollte. Auch muss hier die einschlägige Rechtslage der Gemeindeordnung mitberücksichtigt werden, die aufzeigt, dass Gemeindevermögen (= auch Bauplätze) nicht unter Wert verkauft werden darf.

In Erinnerung rufen wollen wir an dieser Stelle nochmals, dass der Gemeinderat in der genannten Klausurtagung vom 12. – 14.04.2019, TOP 6, sich sehr stark mit dem Thema Bauplatzvergabe beschäftigt und positioniert hat. Neu in die Diskussion wurde das Thema wieder im Kalenderjahr 2021 aufgegriffen und erörtert.

Informiert wurde seither, dass die Bauplatzvergabe nicht mehr einer freien Vergabe durch das Gremium unterliegt, sondern letztendlich diskriminierungsfrei analog nach dem aktuellen Vergaberecht erfolgen muss.

Wie bereits beschrieben unterliegt die Bauplatzvergabe klaren Regelungen des Vergaberechts. Dies wurde auch in verschiedenen Urteilen, beispielsweise Verwaltungsgericht Sigmaringen vom 10.30.2020 (3 K 3574/19), so bewertet. Ergänzende Informationen gleichen Inhalts wurde von RA Stegmaier im Zuge der Klausurtagung/nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.11.2021 mitgeteilt.

In den 1990er Jahren wurden von der Gemeinde die damaligen Neubaugebiete „Mittlerer Hub“ und „Faisen IV“ entwickelt. Seinerzeit hat der Gemeinderat festgelegt, dass zur Förderung verschiedener Regulierungen, beispielsweise Eigentumsverhältnisse von Immobilien, örtliche Einwohner, etc., herangezogen werden.

Gemäß einer Entscheidung des europäischen Gerichtshofes (EuGH) über ein derartiges Einheimischenmodell kam das Gericht zur Auffassung, dass dies nicht grundsätzlich, jedoch bedingt EU-rechtswidrig ist. Konkret bedeutet dies, dass, so lange Einheimischenmodelle gewährt werden, diese nur dann zulässig sind, wenn diese zu einem faktischen Erwerbsmodell für bestimmte Personengruppen nicht nachkommt. Bei dieser Art dieses Vergabeverfahrens sollen Ziele von allgemeinem Interesse durch Maßnahmen verfolgt werden, die erforderlich und angemessen, also verhältnismäßig sind und den diesbezüglichen Vergaberechtsnormen entsprechen.

Gerade dieses EU-Recht aus 2017 ff. hat die diesbezügliche Handhabung der Bauplatzvergabe bei Kommunen aus der Vergangenheit faktisch abgelöst. Es obliegt jeder Kommune, sich verantwortungsvoll dieser Aufgabe zu stellen. Gespräche mit verschiedenen Bauplatzinteressenten zeigen auf, dass die Bauplatzvergabe an die Verknüpfung des Vergaberechts sehr wohl nicht unbekannt ist.

Die jüngste überörtliche Aufsichtsprüfung der Gemeindeprüfungsanstalt aus 2020 beleuchtete, wie bereits mehrfach mitgeteilt, erstmals seit weit über 30 Jahren den Grunderwerb. Hier wurde festgestellt, dass das Bauplatzvergabemodell der Gemeinde im Bereich „Neugraben“ (Windhundeverfahren-aufgelistete Abfolge der Bauplatzinteressentenliste/hier Vergabeliste inklusive Abfrage nach Bauplatzwünschen, etc.) allen diesbezüglichen aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprochen hat.

Auch dieses Verfahren hat einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand, der jedoch bei weitem nicht den einer Aufstellung eigener Vergabekriterien unter rechtlicher Würdigung und Betrachtung ohne Verstoß gegen Diskriminierungsrecht, etc., gleichzustellen ist.

Auch hierzu wird nochmals auf die Informationen von RA Stegmaier aus der Gemeinderatssitzung vom 25.11.2021 (nichtöffentlich/Klausurtagung) verwiesen.

### ***Grundsätzlich ist beim Grundstücksverkauf/Vergaberecht für Grundstücke zu beachten:***

#### **1. Vergabe- und Kartellrecht, Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)**

Dies ist anzuwenden, wenn dem Grundstücksverkauf eine Bauleistung in Gestaltung eines öffentlichen Bauauftrages (§ 103 GWB) oder einer Baukonzession (§ 105 GWB) verbunden ist und der Kommune unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt oder die Kommune möglicherweise eine Monopolstellung einnimmt (§§ 1 + 18 GWB). Dies ist in unserem Projekt so gegeben.

#### **2. Beihilferecht**

Der vergünstigte Verkauf an Private im Rahmen eines Einheimischenmodells ist nur unter Beachtung ganz enger konkreter Vorgabe und Regelung, die alle mit einem sehr erheblichen Aufwand verbunden sind, zulässig. Grundstückkaufverträge mit Beihilfeelementen (z.B. Bezuschussung aus familiären und sonstigen sozialpolitischen Elementen) können hier nach ganz oder teilweise unwirksam werden. Dieses Risiko kann nicht im Interesse der Gemeinde sein, da letztendlich solche Entscheidungen nicht unerhebliche Auswirkungen bei Rückabwicklung auf Haushaltspolitik und haushaltsrechtliche Spielname haben wird.

#### **3. Kommunalwirtschaftsrecht**

Ein Verkauf zum vollen Wert ist gesetzlich vorgeschrieben. Davon kann nur dann abgewichen werden, wenn übergeordnete Ziele verfolgt werden. Dies rechtssicher darzustellen wird auch unter

Bezugnahme auf die Größe des Neubaugebietes kaum möglich sein. Darüber hinaus ist die Kommune nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung verpflichtet, grundsätzlich den Wert für Rechtsgeschäfte zur Einnahmefindung anzusetzen, der letztendlich auch tatsächlich begründet und vorhanden ist. Somit sind Wertreduzierung weitestgehend ausgeschlossen.

Analog der bisherigen Beschlussfassung und Beratung im Gemeinderat sowie Präsentation des Gesamtthemas geht die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat davon aus, dass unter Berücksichtigung der Erschließungsaufwendungen, Aufwendungen der Daseinsvorsorge, Rohbaulandpreis (analog deduktivem Verfahren) ein Bruttoverkaufspreis von ca. 400 € je m<sup>2</sup> (vorbehaltlich tatsächlicher Erschließungskosten und Anliegerbeiträge, etc.) gegeben sein wird.

### **Mögliche Vergabeverfahren**

Eine mittelbare Subventionierung von Bauplätzen zur Förderung des Erwerbs von Wohnungseigentum durch Eigentumsschwächere oder weniger begüterter Ortsansässiger oder anderen Familien kann schwierig eine örtliche Zielsetzung erfüllen. Ausnahme bildet in der Regel der soziale Wohnungsbau (ist mehr oder weniger im Projekt vorgesehen), der wie bereits mit den Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderates aufgrund der Wertsituation und Grundstücksbeschaffungskosten kaum in diesem Neubaugebiet problemfrei erreicht werden kann. Sollten verschiedene diesbezügliche Verfahren oder Förderziele vom Gemeinderat auf den Weg gebracht werden, so bedürfen diese dann der konkreten juristischen Überprüfung und müssen in öffentlicher Sitzung beraten, beschlossen und später öffentlich bekanntgemacht werden.

Bei einer solchen Lösung ist eine Auswahl der Bewerber nach einem strengen Auswahlverfahren nach dem EU-Kautelen in zwei Schritten notwendig:

#### 1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenze

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswerts verfügen. Der Besitz eines weiteren bebauten Grundstücks im Gemeindegebiet führt zum Ausschluss des Bewerbers. Der Besitz eines weiteren Grundstücks außerhalb des Gemeindegebiets wird in Höhe des Marktwertes des Vermögens angerechnet. Hier gilt natürlich abzu prüfen, inwieweit dies kontrolliert werden kann, selbstredend natürlich auch, inwieweit ein aktueller aktiver Marktwert für dies anzurechnende Vermögen gebildet werden kann. Folge dessen ist es, dass hier bereits schon ein sehr erheblich aufwendiges Verfahren gesetzlich unbedingt notwendig wird.

#### 2. Einkommen

Das einzelne Einkommen darf höchstens eins zu übersteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde erzielen. Die exakte Höhe des Beitrags wird auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes für jede Kommune festgelegt. Das gemeindebezogene durchschnittliche Jahreseinkommen kann beim Auskunftsdienst des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg erfragt werden und muss über das ganze Projekt, soweit ein solches Verfahren angewandt wird, konkret und immer zeitnah (also nicht einmalig) abgefragt werden. Selbstredend ist hier ein erheblicher Aufwand der Verwaltung gegeben. Ein Überschreiten dieses Wertes führt zum Ausschluss des Bewerbers. Sollten Abgeltungssteuer abgeführt werden, sind diese Erträge, auf die die Abgeltungssteuer gezahlt wird, dem Gesamtbetrag der Einkünfte hinzuzurechnen.

Für Paare wird der Wert des durchschnittlichen Jahreseinkommens verdoppelt und die Gehälter werden kumulativ betrachtet. Wenn nur ein Partner die Obergrenze überschreitet bedeutet dies nicht sofort den Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren, so lange der andere Partner entsprechend weniger Einkommen zum Gesamthaushalt beiträgt.

Gilt ein durchschnittliches Jahreseinkommen in der Gemeinde (Beispiel wäre 2017 € 51.000), gilt für einen Bewerber die Obergrenze von € 51.000. In Anbetracht der Beschlusslage aus 2018 wurde hier verzichtet, die neuen Werte abzufragen. Dieser Wert wird jährlich vom Statistischen Bundesamt

an die Entwicklung der bundesdeutschen Durchschnittseinkommen angepasst.

Für jedes unterhaltspflichtige Kind wird ein Betrag von € 7.000 hinzugerechnet. Der Betrag orientiert sich an der Höhe des steuerlichen Kinderfreibetrags und wird steuerlich regelmäßig angepasst. Auch hier wurde auf eine Recherche des aktuell geltenden Betrags in Anbetracht der Beschlussfassung aus 2018 verzichtet.

Als Nachweis dieser Angaben gilt der Steuerbescheid des Bewerbers. Alternativ kann auch die Gewinn- und Verlustrechnung als Nachweis der Einkommenslage dienen. Sollten diesbezügliche Unterlagen nicht vorgelegt werden, ist grundsätzlich der Ausschluss des Bewerbers damit verbunden.

Ausnahmen oder weichere Auslegungen sind rechtlich hier nicht möglich.

### ***Mögliche Auswahlkriterien für eine etwaige punktebasierte Gewichtung eines Vergabeverfahrens***

#### 1. Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher die erreichte Punktzahl.

Achtung: Die Baufinanzierung sollte (muss) trotzdem möglich sein.

#### 2. Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Hier werden Punkte nach individuellen Kriterien und Merkmalen vergeben. Möglich sind z.B.:

- Zahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder.
- Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder einer im Haushalt lebenden Person. Gleichzeitig soll dies gelten, wenn in der Gemeinde oder in der Nachbargemeinde ein Angehöriger in einem anderen Haushalt lebt, der dennoch auf zeitintensive Betreuung angewiesen ist.

#### 3. Ortsbezugs-kriterien

Hier könnte die Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes am Ort oder Aufnahme der Erwerbstätigkeit im Ort berücksichtigt werden.

Achtung: Die höchstvergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal fünf Jahre erreicht. Eine über fünf Jahre hinausgehende Ortsbindung kann somit nicht zu einer höheren Punktzahl führen.

Bedingt kann die Ausübung eines Ehrenamtes im Ort ebenfalls analog berücksichtigt werden.

Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen höchstens 50% der Gesamtpunktzahl ergeben! Eine stärkere Gewichtung der Kriterien „finanzielle Bedürftigkeit“ und „soziale Kriterien“ ist möglich.

#### 4. Auswahl der Punktgleichheit

Bei der Anwendung von Härtefallklausel (soweit möglich) bei denen sich der Gemeinderat vorbehält eine abschließende Entscheidung nach den in vorhinein nicht bekannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbart und somit nicht möglich und auch nicht zulässig.

Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist in vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks

können hier Kriterien sowie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedriges Einkommen im Vergleich dem Ausschlag zugunsten des Bewerbers geben.

Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich.

## 5. Sicherung des Förderzwecks

Die Erfüllung des Förderzwecks soll von Gemeinden für einen gewissen Zeitraum gefördert und überwacht werden. Die Leitlinie sieht hier die Nutzung des Grundstücks als Erstwohnsitz über einen Zeitraum von 10 Jahren vor. Bei einem vorzeitigen Umzug ist dann beispielsweise eine prozentuale Rückzahlungsverpflichtung vorzusehen. Möglich wäre auch die Vereinbarung einer Bauzeitverpflichtung. Inwieweit dies dann tatsächlich auch praktikabel ist (Stichwort Grundschuldbestellung, etc.) bleibt abzuwarten und erschwert dies ohne schwierige und umfassende Verfahren nicht unerheblich.

In der nichtöffentlichen Beschlussvorlage vom 25.10.2021, TOP 23, bzw. im Zuge der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung/Klausurtagung vom 25.11.2021, TOP 31, wurde sowohl von der Verwaltung, als auch von RA Stegmaier ausführlich berichtet, dass die alleinige Bereitstellung und Nutzung einer Softwareplattform, wie z.B. „Baupilot“ sehr wohl die Möglichkeit bietet, rechtlich das Vergabeverfahren anzugreifen. Da die Bauplatzvergabe diskriminierungsfrei sein muss, muss auch außerhalb der digitalen Vergabe durch eine Software, wie beispielsweise „Baupilot“ auch weiterhin die Möglichkeit für Menschen gegeben sein, die entweder diese Software nicht nutzen können bzw. wollen, oder andere Gründe haben, diese nicht in Anspruch zu nehmen, trotzdem ihr Bauplatzkaufinteresse bei der Vergabe im Zuge der Ausschreibung zu dokumentieren.

Verschiedene Gemeinden in Baden-Württemberg, so auch in unserer Raumschaft, haben sich für die Nutzung einer solchen Plattform, wie beispielsweise „Baupilot“, ausgesprochen.

Hier muss jedoch klar differenziert werden, welche Grundsatzentscheidungen zum einen in die Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sind (siehe oben diskriminierungsfrei-nicht nur digitale Vergabe), zum anderen auch, welche Art und Weise in der Breite und in der Tiefe diese Plattform überhaupt aufzeigt.

In Erinnerung rufen wollen wir hier, dass das Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ mit ca. 18,6 ha Gesamtgröße sowie der Bauplatzvergabequotierung bereits an enge, in Bezugnahme auf die Kommunalentwicklung in Muggensturm, Vorgaben vorbereitet worden ist.

„Baupilot“ oder vergleichbare Plattformen bieten selbst hier die Möglichkeit, dass etwaige Bauplatzinteressenten ihre eigenen persönlichen Daten, auf Basis einer solchen Bauplatzkriterienvergabeentscheidung in das System einpflegen. Das System selbst wird dann eine vorläufige Auswertung auf Basis der kommunalen Bauplatzvergaberichtlinien (soweit vorhanden-Ranking) treffen. Jedoch, dies wurde auch vom Unternehmen selbst bestätigt, wird eine Vergabepattform keine Bauplatzvergaberichtlinien entwickeln und keine Plausibilitätskontrolle der Einhaltung etwaiger hochgeladener Informationen der Bauwilligen überprüfen.

Faktisch bedeutet dies, dass der einzige Vorteil bei einer solchen Plattform darin besteht, dass die Bauwilligen die Möglichkeit haben, direkt in der Plattform ihre persönlichen Daten, etwaige einkommensbezogene Informationen, familienbezogene Informationen, etc., in das System einspeisen können. Die diesbezügliche Auswertung muss auch unter vergaberechtlichen Gründen unbedingt auf Plausibilität und Richtigkeit (von der Verwaltung) kontrolliert werden. Unberührt davon sind natürlich auch, die bereits am 25.11.2021 durch RA Stegmaier mitgeteilten Öffnung des Vergabewegs durch eine analoge Beteiligung durch schriftliche Erklärung, mündlich zur Niederschrift, im voraussichtlichen Vergabeverfahren.

Gerade dieser Baustein wird, wie bereits beschrieben, hinsichtlich der Plausibilitätskontrolle nicht von derartigen Unternehmen ausgeführt.

Dies bedeutet, dass wie bereits im Zuge der Klausurtagung aus 2018 ff. mitgeteilt, jegliche diesbezügliche Überprüfung, Auswertung und Bearbeitung der Informationen unter Bezugnahme auf etwaige Bauplatzvergabekriterien ausschließlich bei der Kommune verbleiben. Gerade dieser Aufwand und die Sicherheit und faktische Notwendigkeit keine Kriterien weich zu betrachten oder etwaige Ausnahmen zuzulassen, insbesondere hinsichtlich der Einkommensnachweise, etc., macht hier ein extrem hohes Risikopotential hinsichtlich der Rechtssicherheit, aber auch hinsichtlich der Art und Weise des Umfangs der Vergabe notwendig.

Darüber hinaus muss sich der Gemeinderat hier auch klar vor Augen halten, dass bei einem konkreten Prozess der in derartiger Vergabe durch Richtlinien erfolgt, auch finalisiert werden muss, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Vergabe bzw. eine Interessentenliste geschlossen werden muss, da bei etwaiger persönlicher bzw. ehrenamtlicher, familiärer oder wirtschaftlicher Betrachtung auch im Ranking nicht unerhebliche Verschiebungen zur Folge sein könnten.

## 6. Vergabeform "Losverfahren"

Rein rechtlich ist die Verlosung von kommunalen/Kommunalentwicklungs-/Bauplätzen möglich. Keines der genannten und bekannten Vergabeformen der Bauplatzvergabe bietet letztendlich die absolute und finale Sicherung und "Gerechtigkeit". Eine Vergabe über Bauplatzvergabekriterien, ist, wie bereits mehrfach dargestellt, ein förmliches Verfahren, das unbedingt der juristischen Begleitung bedarf. Sollte vom sogenannten "Ulmer-Modell" abgewichen werden, so kann dies nur durch enge Kooperation und Begleitung durch einen/mit einer Rechtsanwaltskanzlei erfolgen. Letztendlich wurde dies auch so von Rechtsanwalt Stegmaier in der Klausurtagung am 25.11.2021 thematisiert.

Das Thema der Bauplatzvergabe wurde mit den Fraktionsvorsitzenden im Zuge der jüngsten Fraktionssprechersitzung vom 12.10.2022 zur Vorbereitung der finalen Beschlussfassung im Gemeinderat erörtert.

Einhellig wurde die Auffassung vertreten, dass auf Basis der Quotierung, siehe bisherige Beschlusslage, die Bauplatzvergabe in Form einer Verlosung mit juristischer Begleitung (durch Rechtsanwalt Stegmaier von der Kanzlei Caemmerer Lenz) erfolgen sollte.

Aus Sicht der Verwaltung stellt dies eine gute, praktikable und vertretbare Vergabeart dar.

Um hier diese praktikable Lösung zur Umsetzung zu bekommen, soweit der Gemeinderat dies beschließt, wäre bei der Verlosung (siehe Seite 2 der Vorlage, hinsichtlich Quotierung) ein Überhang in Form von Nachrückern von jeweils bis zu fünf Bewerbern auf der Warteliste mit auszulosen. Diese würden dann bei der nächsten Verlosungstranche bereits ihre Zusage der Bauplatzvergabe erhalten. Somit wäre sichergestellt, dass auch weitestgehend tatsächlich die Bauplatzvergabe in der Verlosung auch nach Zahlen der Bauplätze, die zum Erwerb anstehen, in der Verlosung zum Verkauf gebracht werden würden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte, auch zur Klarstellung an die möglichen künftigen Erwerber, ein Verlosungszeitfenster von jeweils drei Jahren gewählt werden. Dies hat final zur Folge, dass nach Ablauf dieser Verlosungsfrist eine neue Verlosung der dann weitergehenden Bauplätze erfolgt. Selbstverständlich kann dieser Turnus auch verkürzt werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch ein mindestens zweijähriger Zyklus gewährt werden.

Ansonsten wird ergänzend auf die Beschlussvorlage vom 25.10.2021 verwiesen.

### **Fazit/Schlussinformation:**

Auch aus Sicht der Verwaltung ist es völlig nachvollziehbar, dass die aktuelle Rechtslage der Bauplatzvergabe bei weitem nicht den Wünschen der Kommunalpolitik entspricht. Jedoch ist es Aufgabe der Verwaltung, den Gemeinderat hier nach bestem Wissen und Gewissen die hierfür notwendigen Informationen zu geben.

Im GT-Info Nr. 15/2021 vom 07.09.2021 wurde informiert, dass die Bauplatzvergabe vor Ort mehr den Lebenswirklichkeiten der Menschen und der kommunalen Wohnungspolitik Abbildungen leisten sollte. Das entsprechende GT-Info war der Beschlussvorlage vom 25.10.2021 beigelegt und entspricht im Wesentlichen natürlich auch der Grundhaltung des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung. Letztendlich verschließen sich Kommunen natürlich nicht irgendwelchen Zuzug, sondern haben es auch als Aufgabe angenommen, für örtlichen neuen Wohnraum zu schaffen bzw. für ehemalige Einwohner\*innen die Möglichkeit zu bieten wieder in die Heimatgemeinde zurückzukommen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es nach wie vor nicht zielführend, rechtlich instabile Vergabekriterien zu entwickeln, die voraussichtlich in einem Gerichtsverfahren zur Überprüfung münden werden.

Gemäß der jüngsten Besprechung mit den Fraktionsvorsitzenden der Gemeinderatsfraktionssprecher vom 12.10.2022 würde unter Berücksichtigung aller Infrage kommender Aspekte, insbesondere auch der Rechtslage, die Verlosung als geeignetste Vergabeart gewählt.

Somit ist dies auch unser Vorschlag zur Vergabe der Bauplätze der Kommunalentwicklung/Gemeinde.

Ausdrücklich in Erinnerung rufen wollen wir deshalb, dass gerade die Bauplatzvergabe die Refinanzierung für den Erschließungsträger, somit sekundär für die Gemeinde, darstellt.

Sollte sich der Gemeinderat trotz der Vorberatungen in den Klausurtagungen aus 2018/2019 dafür aussprechen, dass Bauplatzvergaberichtlinien (Ulmermodell, praktiziert von der Stadt Bühl) zur Umsetzung kommen, sollte entweder das Ulmermodell komplett übernommen werden. Ohne juristische konkrete Begleitung und Bewertung ist die Schaffung von eigener Bauplatzvergabekriterien alles andere als rechtssicher und kann von der Gemeindeverwaltung keinesfalls empfohlen werden. Sollte der Gemeinderat bei einer Vergabe durch Vergaberichtlinien die Bauplatzvergabe steuern wollen, wäre dies nur Hand in Hand und von Anfang an mit juristischer Begleitung durchzuführen.

Ergänzend müssen wir nochmals darüber informieren, dass eine konkretisierte Bauplatzvergabe, unter Bezugnahme auf familiäre Kriterien, wie beispielsweise Kinder und Ortsbezug, rechtlich als alleinige Kriterien so nicht zulässig sein werden (Rechtsstand heute). Der Ortsbezug ist rechtlich durch die europäische Gerichtsbarkeit als Kriterien alleinig abgelöst. Gerade die Begünstigung von Familien mit Kindern als wesentliches Kriterium diskriminiert Familien, die biologisch keine Kinder erhalten, Senioren und Menschen die sich gegen derartige Familienpolitik entscheiden. Darüber hinaus bedeutet dies eine wesentliche Steuerung durch solche familienpolitischen Kriterien auch, dass die Spreizung in der Gesellschaft beim Einwohnerzuwachs erheblich verändert werden würde. Faktisch würden bei dieser Art und Weise nahezu alle Grundstücksvergaben keine Menschen mehr ohne Kinder bzw. Senioren begünstigen. Dies ist rechtlich alles andere als unkritisch und sehr stark angreifbar.

In Erinnerung rufen wollen wir auch nochmals, dass im Grundgesetz das Eigentum geschützt ist. Dies bedeutet final, dass es aus Sicht der Verwaltung rechtlich nicht zulässig und schon gar nicht haltbar ist, als Kriterien den etwaigen Verkauf (s. damals Bauplatzvergabe „Faisen IV“ und „Mittlerer Hub“) einzufordern. Auch hier muss klar eine Grenze zwischen dem was politisch gewollt und dem was rechtlich zulässig ist gezogen werden. RA Stegmaier bestätigte dies am 25.11.2021 entsprechend.

Auch hinsichtlich der ehrenamtlichen Betätigung muss klar berücksichtigt werden, inwieweit in der Breite und Tiefe die ehrenamtliche Tätigkeit auch gilt. Final bedeutet dies, dass Kriterien sehr wohl dann auch festgeschrieben haben sollte, ob hier nur der jeweilige erste Vorsitzende, der zweite Vorsitzende, der Kassier oder etwaige Übungsleiter oder andere begünstigt werden könnten. Auch hier ist ein klarer Unterschied zu verzeichnen, ob man ein solches Mandat in einem relativ kleinen

Verein mit weniger Aufwand übernimmt, oder ob man dies, wenn auch nur als erweitertes Vorstandsmitglied in einem Verein erledigt, der ein sehr starkes aktives Engagement notwendig macht. Dagegen muss natürlich hier auch mit finalisiert werden, inwieweit etwaige ehrenamtliche Entschädigungen (z.B. für Geschäftsführer, Dirigenten, Übungsleiter) in etwa Berücksichtigung finden.

### **Fazit/finale Ausführung zur Bauplatzvergabe:**

Entgegen der allgemein üblichen Meinung, dass Gemeinden grundsätzlich frei im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung tätig sein können, ist das private Rechtsgeschäft der Bauplatzvergabe auch an engen Regularien des Vergaberechts geknüpft und verbunden.

Nachvollziehbar waren zwar verschiedene Bauplatzkriterien, die es in den vergangenen Jahrzehnten gab und seinerzeit angewendet worden sind, aber die aktuelle Rechtsprechung des EuGH bzw. die in der Vorlage näher beschriebenen Rechtsvorschriften sind hier anzuwenden und elementar. Für uns bedeutet dies, dass es aus Sicht der Verwaltung nicht ansatzweise zu empfehlen ist, irgendwelche Richtlinien anderer zugrunde zu legen, die ggf. vor der neuen EuGH-Rechtsprechung erfolgt sind bzw. die sich nicht eins zu eins an die aktuelle Rechtslage halten. Dies obliegt der jeweiligen Kommune eigenen Verantwortung damit entsprechend umzugehen.

Die Verwaltung vertritt daher die Auffassung, dass auch auf Basis der guten Erfahrungen aus der Bauplatzvergabe aus dem Neubaugebiet „Neugraben“, dies im künftigen Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ in Kooperation mit der Kommunalentwicklung als Erschließungsträger gestaffelt analog der Beschlussfassung vom 21.07.2018 bzw. aus den genannten Klausurtagungen bzw. Vorberatungen erfolgen kann. Somit würde die Bauplatzvergabe rechtssicher möglich werden. Unberührt bleibt natürlich die Verlosung der Bauplätze, was letztendlich auch, so RA Stegmaier von der Kanzlei Caemmerer Lenz, zulässig wäre und nun so von den Fraktionsvorsitzenden befürwortet worden ist.

Soweit der Gemeinderat die Beschlüsse fasst, bietet sich die Möglichkeit an:

- a) Bauplatzvergabe nach dem Windhundeverfahren
- b) Bauplatzvergabe nach Verlosung
- c) Bauplatzvergabe nach rechtssicheren zu erstellenden Vergaberichtlinien
- d) Kombination von verschiedenen Vergabemodellen (sehr erheblicher Aufwand)
- e) Gestaffelte Ausschreibung nach Jahren, heruntergebrochen bis auf jährlich

Die Verwaltung spricht sich unter Bezugnahme auf die bisherigen Vorberatungen und Beschlussfassungen aus 2018 ff. sowie unter Bezugnahme auf die Erörterung mit den Fraktionsvorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen, zuletzt vom 12.10.2022, dafür aus, die Vergabe der Bauplätze im Losverfahren gemäß Text dieser Beschlussvorlage durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Bauplatzvergabe gemäß Text dieser Beschlussvorlage in Abstimmung mit den Fraktionsvorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen vom 12.10.2022 durch Verlosung.