



## **Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 31. März 2021**

### **Beratung und Beschlussfassung über neue Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Durchhausen im Baugebiet Breitwiesen - Bauabschnitt 3a – Bauplatzvergaberichtlinien –**

Bürgermeister Simon Axt begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Luisa Pauge (Rechtsanwältin bei iuscomm) und übergab dieser das Wort. Frau Pauge führte aus, dass eine Gemeinde zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens Bauplatzvergabekriterien aufstellen könne, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichte. Dabei müsse die Vergabe des Baulands im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit erfolgen. Denkbar seien auch Vergabeverfahren wie das Windhundverfahren, Vergabe nach Höchstgebot oder die Verlosung der Grundstücke; bei diesen Verfahren gebe die Gemeinde ihren kommunalpolitischen (Lenkungs-)Spielraum jedoch gänzlich auf. Pauge führte weiter aus, dass es für die Vergabe von Grundstücken zum vollen Wert derzeit noch keine rechtssicheren Muster gäbe. Bislang habe es in Baden-Württemberg auch noch keine Rechtsprechung zu der Frage, wie Bauplatzvergaberichtlinien inhaltlich – materiell – ausgestaltet sein dürfen gegeben. Dies habe sich nun geändert: Das Verwaltungsgericht Sigmaringen habe mit Beschluss vom 21.12.2020 (7 K 3840/20) eine einstweilige Anordnung erlassen, die es der Gemeinde Öpfingen untersage, Bauplätze zu vergeben, soweit einer solchen Vergabe die „Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Öpfingen für das Baugebiet Halde“ in der Fassung vom 01.07.2020 zugrunde liege. Unter anderem habe das Gericht die Auffassung der Kanzlei iuscomm bestätigt, dass die in den EU-Leitlinien („Leitlinienkompromiss“) niedergelegten Kriterien auch bei Vergabeentscheidungen für gemeindeeigene Grundstücke zum vollen Wert heranzuziehen seien und die Auswahlkriterien der Bauplatzvergabekriterien mit den Vorgaben der EU-Leitlinien in Einklang stehen müssen. Nun, so Rechtsanwältin Luisa Pauge, handle es sich was die Ausgestaltung der Bauplatzvergabekriterien betreffe, nicht mehr nur um anwaltliche Vorsicht, wenn man sich so nahe wie möglich an den Leitlinien der EU (EU-Kautelen) orientiere; es sei nun klar zu erwarten, dass sich alle anderen Gerichte in Baden-Württemberg dem Beschluss anschließen werden. L. Pauge informierte die Anwesenden weiter, dass bislang schlicht zu sehr großen Teilen nur Einheimische Bauplätze in ihrer jeweiligen Wohnortgemeinde erhalten hätten. Das Verwaltungsgericht habe diese Situation nun hinterfragt und festgestellt, dass es nicht sein könne, dass Einheimische im Rahmen der „Ortsbezugsriterien“ bereits mehr Punkte erreichen könnten, als dies Auswärtigen über die allgemeinen „Sozialen Kriterien“ möglich sei. Ortsfremde Bewerber müssten eine realistische Chance haben, bei der Auswahlentscheidung berücksichtigt zu werden, heißt es aus Sigmaringen. Unzulässig ist daher dem Verwaltungsgericht Sigmaringen zufolge beispielsweise die Berücksichtigung des „ehemaligen“ bzw. früheren Wohnsitzes. Ebenso unzulässig sei es, einem Bewerber Punkte zu geben, der bspw. vor drei Jahren in der Gemeinde gewohnt habe, aber aktuell nicht mehr hier wohne. Auch bei den Ortsbezugsriterien „Ehrenamt“ und „Arbeitsplatz“ dürfe maximal eine Zeitspanne von fünf Jahren berücksichtigt werden. Gemeinderat Elmar Mattes fragte an, wie das Punkteverhältnis der „Sozialen Kriterien“ zu den „Ortsbezugsriterien“ denn gemäß den Äußerungen des Verwaltungsgerichts aussehen müsse. Rechtsanwältin Luisa Pauge erklärte, dass sie nach derzeitigem Rechtsstand ein Punkteverhältnis von unter 50:50 zu Gunsten der „Sozialen Kriterien“ für angemessen halte. Das Gericht habe insbesondere darauf abgestellt, dass die Anzahl zweier Kinder im Punktevergabeverfahren mit der

gleichen Punktzahl zu hinterlegen seien, wie Einheimische für ihren aktuellen Wohnsitz erhalten würden. Nach einer sehr ausführlichen, kontroversen Diskussion sprach sich der Gemeinderat für unterschiedliche Vergabekriterien aus. Unter anderem soll unter der Rubrik „Soziale Kriterien“ bepunktet werden: Familienstand; Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder; Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen; Ehrenamtliches Engagement für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers als Mitglied im Blaulichtbereich (z.B. freiwillige Feuerwehr, DRK) oder Mitglied in einem kommunalen Gremium (Gemeinde-, Ortschafts- und/oder Stadtrat). Ebenfalls sollen künftig diejenigen Bewerber gesondert Punkte erhalten, die nicht bereits Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks sind. Die „Ortsbezugsriterien“ sehen eine Bepunktung der nachfolgenden Kriterien vor: Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde; Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde; Ehrenamtliches Engagement für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers als ehrenamtlich Tätiger mit Sonderaufgabe/Funktionsträger in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein (z.B. Vereinsvorstand, Übungsleiter, Platzwart, Organist usw.), ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe/Funktionsträger) in einer sozial-karitativen Einrichtung (z.B. Vorstand usw.) oder ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat). Frau Rechtsanwältin Luisa Pauge wird bis zur kommenden Gemeinderatssitzung am 21. April 2021 eine Vergaberichtlinie inklusive Bepunktung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat entwerfen. Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, die aus früheren Grundstücksveräußerungen zur Ausübung eines Erstauswahlrechts an Bauplätzen im Baugebiet Breitwiesen – Bauabschnitt 3a – Berechtigten (Alteigentümer) zur fristgerechten Erklärung über die Ausübung ihres Erstauswahlrechts aufzufordern und mit diesen sodann eine verbindliche Vereinbarung über den Erwerb des Grundstücks (notarieller Grundstückskaufvertrag) zu treffen.

### **Beratung über neue Richtlinien für die Vergabe von Gewerbeflächen**

Bürgermeister Simon Axt trug vor, dass er derzeit noch in regem Gesprächsaustausch mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich dem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Großwiesen II“ stünde, bevor dieser rechtskräftig werden könne. Sobald dies der Fall sei, wolle man das Gewerbegebiet erschließen und mit der Vermarktung beginnen. Bzgl. der späteren Veräußerung der Gewerbegrundstücke führte Axt weiter aus, dass derzeit zwar noch nicht mehr Anfragen vorlägen, als Grundstücke zur Verfügung stehen, es hätten aber bereits drei Gewerbetreibende bzgl. des Eckgrundstücks am Bach angefragt. Es sei auch bei Gewerbegrundstücken wichtig, den Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen und eine transparente Vergabeentscheidung zu treffen, so Axt. Bürgermeister Simon Axt schlug dem Gremium daher vor, für die Vergabe von Gewerbeflächen ebenfalls eine Vergaberichtlinie von Rechtsanwältin Luisa Pauge erstellen zu lassen. Der Beschlussvorschlag erfuhr keine Zustimmung und wurde mehrheitlich abgelehnt. Es gäbe derzeit keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung einer Vergaberichtlinie für Gewerbegrundstücke, demnach ziehe man eine Entscheidung im Einzelfall einer verschriftlichten Richtlinie vor, so der Tenor des Gemeinderates.

### **Örtliche Bauangelegenheiten**

Dem Gremium lagen keine Verhandlungsgegenstände zur Beschlussfassung vor.

### **Bekanntgaben (u.a. aus nÖ Sitzung), Anfragen, Verschiedenes**

Bürgermeister Simon Axt gab aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt, dass Frau Julia Grammer zum 1. Juli 2021 als stellvertretende Einrichtungsleitung im Kindergarten Regenbogen eingestellt wurde.

Gemeinderat Markus Merz machte darauf aufmerksam, dass der Hebel am Brunnen am Gemeindehaus abgebrochen sei. Axt versicherte, dass sich die Verwaltung um eine mögliche Reparatur bemühen werde.

Gemeinderat Elmar Mattes erkundigte sich nach dem Sachstand der Vergabeleistungen bezüglich des Vereinshauses. Bürgermeister Simon Axt informierte, dass die Vergabe in der kommenden Sitzung am 21. April 2021 Thema sein werde.

Eine nichtöffentliche Gemeinderatssitzung schloss sich an.