

Kurzbericht über die Gemeinderatssitzung am 25. Mai 2022

1. Kommunale Bauplatzvergaberichtlinien

Die Vergabe von Bauland hat nach pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit zu erfolgen. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Gemeinden regelmäßig Vergaberichtlinien auf und legen der Vergabe Kriterien zugrunde, die von der Rechtsordnung gebilligt werden. Sie dürfen ihre Vergabepraxis grundsätzlich, soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird, danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen wollen. Dabei dürfen sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen. Verboten ist der Gemeinde lediglich, die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne, soweit sich eine Gemeinde zur Vergabe von Grundstücken entschließt, lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet.

Hierdurch kommt es dann zu einer Selbstbindung der Gemeinde, mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen. Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG geltend machen.

Am 8. Mai 2013 urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) über ein Einheimischenmodell, wie es in Belgien zur Anwendung kam. Das Gericht erklärte Einheimischenmodelle nicht grundsätzlich als EU-rechtswidrig, solange es nicht zu einem faktischen Erwerbsverbot für bestimmte Personengruppen kommt. Bei dieser Art von Vergabeverfahren sollen Ziele von allgemeinem Interesse durch Maßnahmen verfolgt werden, die erforderlich und angemessen, also verhältnismäßig sind. Auch gegen die Bundesrepublik Deutschland strengte die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u. a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen, wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission, dem Bundesumweltministerium und der Bayerischen Staatsregierung „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten „Einheimischenmodells“ festgelegt.

Vergabe- und Kartellrecht - Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)

Das GWB ist anzuwenden, wenn mit dem Grundstücksverkauf eine Bauleistung in Gestalt 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 und

18 GWB).

Beihilferecht

Der vergünstigte Verkauf an Private im Rahmen des Einheimischenmodells ist unter Beachtung der Kautelen zulässig. Bei Veräußerung an Gewerbetreibende ist die gezielte Begünstigung einzelner Unternehmen grundsätzlich untersagt. Grundstückskaufverträge mit Beihilfeelementen können ganz oder teilweise unwirksam sein.

Kommunalwirtschaftsrecht

Ein Verkauf zum vollen Wert ist vorgeschrieben. Davon kann abgewichen werden, wenn übergeordnete Ziele, wie beispielsweise im Einheimischenmodell beschrieben, verfolgt werden.

Auf Wunsch des Gemeinderats wurde festgelegt, dass die Stadt Gaildorf zur Vergabe ihrer Bauplätze Vergaberichtlinien aufstellt. Hierzu hat die Verwaltung einen Entwurf erarbeitet, der im Arbeitskreis „Bauplatzvergaberichtlinien“ am 29.03.2022 und in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.05.2022 vorbesprochen wurde.

Mögliche Vergabeverfahren

- Vergabe gegen Höchstgebot
- Vergünstigte Vergabe (Einheimischenmodell)
- Vergabe zum vollen Wert

In den Vorberatungen wurde zunächst festgestellt, dass Bauplätze in Gaildorf weiterhin zum vollen Wert vergeben werden. Deshalb wird nachfolgend auf die ersten beiden Vergabeverfahren nicht näher eingegangen.

Eine Vergabe zum vollen Wert ist möglich und im kommunalen Wirtschaftsrecht als Grundsatz vorgeschrieben. Es gilt ein weites Vergabeermessen. Bei einer Vergabe zum vollen Wert sind keine Zugangsvoraussetzungen erforderlich. In den Vorberatungen wurde festgelegt, auf solche Zugangsvoraussetzungen zu verzichten.

Festgelegt werden können aber Auswahlkriterien (z.B. junge Familien, Alleinerziehende, Grad der Ortsverbundenheit, u.a.). Die Festlegung der Kriterien der Auswahlentscheidung obliegt der kommunalen Selbstverwaltung. Die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die Kautelen ist grundsätzlich freiwillig und dient der Transparenz. Je nach Marktlage kann ein transparentes Verfahren aufgrund der Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) zur Rechtssicherheit beitragen. Bei der Überlassung von Bauplätzen zum vollen Wert handelt die Gemeinde privatrechtlich. Es herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages stellt ein fiskalisches Rechtsgeschäft dar. Die städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzung sollte hierbei in einer Präambel festgehalten werden. Darüber hinaus empfiehlt es sich, die Wahl der Kriterien, deren Gewichtung und Differenzierung zu begründen.

Die Ausgestaltung von Bauplatzvergabekriterien bei der Vergabe von Grundstücken zum „vollen Wert“ (Verkehrswert, § 92 GemO) ist bisher weder vom Europäischen Gerichtshof, noch von der EU-Kommission durch eine positive Entscheidung legitimiert. Dies vor dem Hintergrund, dass sowohl die maßgebliche Entscheidung des EuGHs aus dem Jahr 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), als auch die von der EU-Kommission gebilligten EU-Kautelen („Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“) lediglich die vergünstigte Bauplatzvergabe zum Gegenstand haben.

Die generelle Rechtsfrage, ob die Ortsansässigkeit (im Allgemeinen als „Einheimischenmodell“ verstanden) als Kriterium gesondert berücksichtigt werden darf, wenn Bauplätze zum vollen Wert zur Verfügung gestellt werden sollen, ist bisher nicht geklärt. Die EU-Kautelen treffen dazu keine Aussage, verbieten es also auch nicht. Andererseits kann auch in diesem Bereich bei einer Bevorzugung Einheimischer gegenüber Auswärtigen eine Rechtsgutverletzung gegen das Diskriminierungsverbot nach Art. 18 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und die Garantie der Freizügigkeit gemäß Art. 21 AEUV nicht ausgeschlossen werden.

Die im Allgemeinwohl liegenden Ziele sind deshalb entsprechend anzupassen. Der Fokus kann dabei weiterhin auf den sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) oder die Bindung junger Familien zur örtlichen Gemeinschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) gelegt werden.

Mögliche Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Bei der Gewichtung dürfen Ortsbezugsriterien mit maximal 50 % bewertet werden. Sozialriterien dürfen auch höher als 50 % angesetzt werden. Ein Verhältnis von 1:1 erlaubt eine starke Priorisierung auf wenig Begüterte mit stärkerem Ortsbezug, während eine stärkere Gewichtung der Sozialriterien einen stärkeren Fokus auf das Thema Familie legt. In den Vorberatungen wurde zunächst eine Gewichtung von 50:50 festgelegt.

Soziale Kriterien:

- Einkommen
- Familienstand
- Anzahl und Alter der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder
- Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person

Ortsbezugsriterien:

- Wohnsitz
Zu beachten ist, dass die höchste zu vergebende Punktzahl bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht ist. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann somit nicht zu einer höheren Punktzahl führen. Auf Empfehlung des Arbeitskreises soll auch eine frühere Ortsansässigkeit zur Förderung des Erhalts der gewachsenen Sozialstruktur berücksichtigt werden. Eine frühere Ortsansässigkeit wird dabei auf einen Zeitraum von 15 Jahren vor der Bewerbung begrenzt, weil sonst die Gefahr der

Willkür und auch keine Bindung mehr an eine gewachsene Struktur besteht. Insgesamt wird der Wohnsitz auf Empfehlung des Technischen Ausschusses mit maximal 40 Punkten bewertet. Pro gemeldetem Kalenderjahr erhält der Bewerber 4 Punkte.

- Arbeitsplatz

Auf Empfehlung des Arbeitskreises soll bei der Erwerbstätigkeit die Dauer der Zugehörigkeit zum Betrieb keine Rolle spielen. Insgesamt wird dieses Kriterium auf Empfehlung des Technischen Ausschusses mit 30 Punkten bewertet. Jeder Bewerber der in Gaildorf arbeitet erhält 15 Punkte. Ehegatten, Paare und Lebenspartner werden kumuliert. Mit dieser Regelung soll die Gewinnung von Facharbeitern unterstützt und ein Beitrag zur Mobilitätswende geleistet werden (dort wo man wohnt arbeitet man auch).

- Ehrenamtliche Tätigkeit

In den Vorberatungen wurde festgelegt, dass eine ehrenamtliche Tätigkeit bei der Bewertung Berücksichtigung finden soll. Die ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen wird beschränkt auf die geschäftsführende Vorstandschaft und auf gewählte Ämter. Mit der Übernahme eines Ehrenamts wird das über das Normalmaß hinausgehende Engagement belohnt. Auch Mitglieder eines gemeinnützigen Vereins erhalten einmalig maximal 2 Punkte, egal in wieviel Vereinen sie Mitglied sind. Damit wird die Sicherung des Bestands der örtlichen Vereine unterstützt. Alle ehrenamtlichen Tätigkeiten werden bis zur Höchstpunktzahl von 30 Punkten alle Tätigkeiten kumuliert.

Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbar. Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks können hier Kriterien wie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedrigeres Einkommen im direkten Vergleich den Ausschlag zu Gunsten eines Bewerbers geben. Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich. Vorgesehen ist, die höchste Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder zugrunde zu legen.

Die gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien entfalten Außenwirkung und bewirken eine Selbstbindung der Verwaltung. Es gibt zwar grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb gemeindlicher Grundstücke. Allerdings besteht ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, wenn die Gemeinde sich zur Vergabe von Grundstücken entschließt. Die Bauplatzvergaberichtlinien sind im Voraus in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat zu beschließen. Vereinbarungen über die Eigennutzung, Wiederkaufsrechte usw. können einzelvertraglich geregelt werden.

Nach der Auswertung der Kriterien sucht sich der Bewerber mit der höchsten Punktzahl einen Bauplatz aus, der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl gibt zwei Wunschplätze an, der Bewerber mit der dritthöchsten Punktzahl muss sich für drei Plätze entscheiden. So ist gewährleistet, dass bei der Zuteilung alle Bewerber einen Platz erhalten.

Weiteres Vorgehen

- Ist ein neues Baugebiet erschlossen, berät und beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung das Verfahren zur Vergabe bzw. Veräußerung der Bauplätze (für ein Baugebiet oder für alle Baugebiete) sowie den Verkaufspreis. Die Vergaberichtlinien werden in Gaildorf zunächst für alle Baugebiete beschlossen. Sollte sich bei der Anwendung zeigen, dass die Vergaberichtlinien nicht vernünftig anwendbar sind oder zu ungewünschten Ergebnissen führen, werden die Vergaberichtlinien entsprechend angepasst.
- Anschließend werden die Vergaberichtlinien öffentlich bekannt gemacht und auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht.
- Nach Ablauf der Bewerbungsfrist sichten die Mitarbeiter der Verwaltung die Bewerbungsunterlagen und werten diese entsprechend den Vergaberichtlinien aus, bereiten die Zu- und Absage an die Bewerber vor. Nach verbindlicher Zusage durch die Bewerber können die Gemeinderatssitzung zum Verkauf der Grundstücke sowie die Notartermine vorbereitet werden.
- Der Gemeinderat beauftragt Bürgermeister und Verwaltung, nach Auswertung und Zusage an die Bewerber die Veräußerungen durchzuführen.
- Die Vermarktung der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau erfolgt gegen Höchstgebot. Soziale Gesichtspunkte (z.B. sozialer Wohnungsbau) können bei der Wertung berücksichtigt werden. Dies muss aber in der Ausschreibung der Grundstücke deutlich zum Ausdruck kommen. Die Verwaltung wird beauftragt auch hierfür allgemeingültige Kriterien auszuformulieren.

Der Gemeinderat stimmt den folgenden Beschlüssen einstimmig zu:

1. Die Stadt Gaildorf veräußert ihre Bauplätze weiterhin zum vollen Wert, eine Subventionierung erfolgt nicht.
2. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt gemäß den vom Gemeinderat festgelegten Bauplatzvergabekriterien.
3. Die Bauplatzkriterien werden für alle zukünftigen Baugebiete beschlossen.
4. Die Vergabe der Bauplätze für Geschosswohnungsbau (Bauträgergrundstücke) erfolgt gegen Höchstgebot, nach den vom Gemeinderat festgelegten Verkaufsbedingungen.
5. Gewerbebauplätze werden weiterhin nach einer Einzelfallentscheidung des Gemeinderats vergeben.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Bauplatzvergabekriterien amtlich bekanntzumachen.
7. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, nach Auswertung und Zusage an die Bewerber die Veräußerungen der Wohnbauplätze durchzuführen und die erforderlichen Kaufverträge abzuschließen.

2. Mineralfreibad Gaildorf, Sanierung des Eingangsgebäudes

- Bau- und Ausschreibungsbeschluss

- Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag

Die Sanierung der Schwimmbecken ist im Bau.

Der nächste Schritt ist die Sanierung und der Umbau des Eingangsgebäudes mit Gastronomie, Sanitär- und Umkleidebereich sowie Betriebs-, Vereins- und Technikräumen. Grundlage für die Ausschreibung sind die bereits dem Gemeinderat am 26.12.2020 und am 24.02.2021 vorgelegten Planungen und die in den Lenungskreissitzungen besprochenen Ergänzungen.

Am 17.05.2022 fand eine Lenungskreissitzung statt. Die sich dort ergebenden Ergänzungen bzw. Änderungen wurden noch in die Planungen eingearbeitet.

Frau Richter-Hönes vom Büro Richter + Rausenberger stellt dem Gremium die Planungen zusammenfassend vor.

Durch die aktuelle politische Situation ist mit deutlich erhöhten Kosten zu rechnen. Für das Eingangsgebäude ergibt sich folgendes Bild:

Kosten Sanierung Eingangsgebäude:

Kostenberechnung vom 16.05.2022	Haushaltsplan/MIFI
3.197.580,00 €	2.400.000 €

Die geplanten Kosten erhöhen sich damit voraussichtlich um 797.580 € bzw. um 33,2 %. Der Haushaltsansatz für 2022 wird ausreichend sein. Im Haushaltsplan 2023 sind die Mehrkosten dann allerdings zu berücksichtigen. Alle Kosten verstehen sich zuzüglich Mehrwertsteuer.

Der Gemeinderat nimmt die aktuelle Planung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Ausschreibung entsprechend VOB/A zu veranlassen. Er erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag.

3. Bürgerstiftung Gaildorf

- Vorzeitiges Ausscheiden aus dem Stiftungsrat

- Wahl eines neuen weiteren Mitglieds des Stiftungsrates für die restliche Amtszeit

Gemäß der Satzung der Bürgerstiftung Gaildorf besteht der Stiftungsrat der Bürgerstiftung Gaildorf aus dem Bürgermeister der Stadt Gaildorf, drei Mitgliedern des Gemeinderats sowie bis zu drei weiteren Mitgliedern, die Bürger der Stadt Gaildorf sein sollen. Die Amtszeit der Mitglieder des Stiftungsrates läuft dabei analog zu den Legislaturperioden der Kommunalverfassung des Landes Baden-Württemberg.

Stiftungsrätin Karin Schick als eines der drei weiteren Mitglieder des Stiftungsrates möchte aus persönlichen Gründen zum Ablauf des 31.05.2022 vorzeitig aus dem Stiftungsrat ausscheiden. Sofern der Gemeinderat dem stattgibt, kann der Gemeinderat gemäß der Satzung der Bürgerstiftung ein neues weiteres Mitglied für

die restliche Amtszeit (Legislaturperiode 2019 bis 2024) wählen.

Als neues weiteres Mitglied des Stiftungsrats für die restliche Amtszeit (Legislaturperiode 2019 bis 2024) schlagen die Stadtverwaltung sowie der Stiftungsvorstand Herrn Karl-Heinz Stooß aus Gaildorf vor.

Diesem Vorschlag stimmt der Gemeinderat einstimmig zu.

Stiftungsrätin Karin Schick scheidet zum Ablauf des 31.05.2022 als weiteres Mitglied des Stiftungsrats der Bürgerstiftung Gaildorf vorzeitig aus.

4. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.04.2022 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Bauplatzverkauf in Gaildorf-Unterrot
- Niederschlagung einer Gewerbesteuerforderung
- Fahrzeugbeschaffung für den Einsatz zur Unterstützung der Ukraineflüchtlinge
- Besetzung der Stelle eines Klimaschutzmanagers und der Stelle für die Leitung des Ordnungsamtes
- Stellungnahme zur Stellenbesetzung der Schulleitung an der Grundschule Eutendorf-Ottendorf