

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Gaiberg
am 30. September 2020

Verhandelt: Gaiberg, den 30. September 2020, 19:00 Uhr

Anwesend:

1. **Vorsitzende:** Bürgermeisterin Petra Müller-Vogel
2. **Gemeinderäte:** Dr. Arnold, Alexia
Dr. Haider, Maximilian
Dr. Hennrich, Hans Jürgen
Kick, Boris
Klingmann, Gisela
Dr. Mühleisen, Martin
Müller, Manfred
Müller, Uwe
Sauerzapf, Dieter
Schuh, Eric
Volkman, Matthias
Wallenwein, Jochen
3. **Schriftführerin:** Angestellte Nina Wesselky
4. **Beamte, Angestellte:** Hauptamtsleiter Alexander Wenning

Nach Eröffnung der Sitzung stellt die Vorsitzende fest, dass durch Schreiben vom 22. September 2020 ordnungsgemäß geladen worden ist. Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung wurde am 25. September 2020 in den Gemeinde-Nachrichten Nr. 39/2020 bekannt gemacht.

Das Kollegium ist beschlussfähig, weil 13 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt: -/-

nicht beurlaubt, oder aus anderen Gründen: -/-

zu Urkundspersonen wurden ernannt: Gemeinderätin Klingmann
Gemeinderat Dr. Mühleisen

**Öffentliche Gemeinderatssitzung am Mittwoch, den 30. September 2020
um 19.00 Uhr im "BürgerForum Altes Schulhaus"**

T a g e s o r d n u n g

1. Vergabe der Bauplätze im Neubaugebiet Oberer Kittel/Wüstes über die Internetplattform „Baupilot“
2. Festlegung der Bauplatzvergabekriterien
3. Festsetzung des Bauplatzpreises
4. Verkauf der Gemeindeeigenen Grundstücke Festlegung Vergabesystem
5. Neugestaltung der Spielplätze am Festplatz und Panoramastraße
6. Verschiedenes

1. Vergabe der Bauplätze im Neubaugebiet Oberer Kittel/Wüstes über die Internetplattform „Baupilot“

Die Gemeinde Gaiberg besitzt 44 Bauplätze im Neubaugebiet Oberer Kittel/Wüstes Stück.

Für das Bewerber- und Vergabeverfahren schlägt die Verwaltung vor, dass die Firma BAUPILOT GmbH aus Biberach über ihre Plattform www.baupilot.de die Bauplätze zum Kauf anbietet.

Ziel von BAUPILOT ist es, dass die Verwaltungs- und Kommunikationsprozesse mit den Bürgern erheblich und unmittelbar spürbar vereinfacht und beschleunigt werden. Insbesondere für Kommunen wie uns, die deutlich mehr Nachfrage als Angebot im Flächenbereich haben, ist dies ein entscheidender Schritt hin zu rechtssicherem digitalem Bürgerservice. Mit BAUPILOT haben wir die Möglichkeit den gesamten Prozess von der Interessentenliste bis zur Zuteilung der Grundstücke an die Bewerber transparent und diskriminierungsfrei abzubilden. Das DSGVO-konforme System, das inzwischen von mehr als 100 innovativen Städten und Gemeinden eingesetzt wird, bewährt sich hervorragend in der kommunalen Praxis. Das Angebot beinhaltet Basisleistungen und Zusatzleistungen (Full-Service). Die Kosten belaufen sich auf insgesamt 5371,70 € berechnet auf eine Laufzeit von 6 Monaten und umgerechnet pro Bauplatz auf 122 €.

Alternativangebote können keine vorgelegt werden, da es in diesem Sektor keinerlei Konkurrenz gibt.

Gemeinderätin Dr. Arnold bittet darum, auch Formulare für den Nachweis ehrenamtlicher Tätigkeiten bereitzustellen.

Beschluss

Der Gemeinderat vergibt die Vergabe der Bauplätze zum vorliegenden Angebot an die Firma BAUPILOT GmbH in Biberach. – einstimmig -

2. Festlegung der Bauplatzvergabekriterien

Die Gemeinde Gaiberg besitzt 44 Bauplätze im Neubaugebiet Oberer Kittel/Wüstes Stück.

Für das Vergabeverfahren von Baugrundstücken müssen sogenannte Bauplatzvergaberichtlinien festgelegt und beschlossen werden. Die Verwaltung hat gemeinsam mit Frau Pauge, Rechtsanwältin der Kanzlei –iuscomm Rechtsanwältens aus Stuttgart einen Vorschlag für die Bauplatzvergaberichtlinien vorbereitet, welcher den Sitzungsunterlagen beiliegt.

Die Vergabe des Baulands durch Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Gemeinden regelmäßig Vergaberichtlinien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht vom EuGH oder der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen weiten Spielraum. Sie darf ihre Vergabepaxis grundsätzlich – soweit

diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen will.

Bei der Aufstellung von Vergabekriterien gilt es allerdings zu beachten, dass das Ziel, Einheimische bei der Vergabe von Baulandplätzen zu bevorzugen und die Ortsansässigkeit zum maßgeblichen Kriterium der Vergabe zu bestimmen, nach der Rechtsprechung des EuGH („Flämisches Dekret“ – Urteil vom 08.05.2013, C-197/11) europarechtswidrig ist. „Klassische Einheimischenmodelle“ verstoßen gegen europäisches Recht, wenn bereits die Teilnahme am Auswahlverfahren den Wohnsitz am Ort voraussetzt oder der Wohnsitz am Ort als das primär maßgebliche Auswahlkriterium ausgestaltet wird.

Der vorliegende Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinien orientiert sich zum einen an den sogenannten EU-Kautelen zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen („Leitlinien“), die im Februar 2017 von der bayerischen Staatsregierung gemeinsam mit der Bundesregierung erarbeitet wurden und denen gegenüber die Europäische Kommission Einverständnis signalisiert hat; sowie zum anderen an den Musterkriterien des Gemeinderates Baden-Württemberg. Die Bauplatzvergabe erfolgt zum vollen Wert. Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Gaiberg setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Eingehalten wurde insbesondere die Vorgabe, dass die Wertung der ortsbezogenen Kriterien mit maximal 50 % erfolgt und damit die Wertung der sozialbezogenen Kriterien nicht übersteigt. Die diskriminierungsfreie Bewertung aller Bauplatzbewerbungen wird gewährleistet.

Da die Nachfrage nach Bauplätzen das Angebot übersteigt, soll insbesondere jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, der noch nicht über selbiges verfügt. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- bzw. Wohneigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Gaiberg erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben.

Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert werden. Berücksichtigt werden daher insbesondere die Zahl bzw. das Alter der im Haushalt des Bewerbers lebenden Kinder. Dabei empfiehlt es sich, keine Deckelung des Alters der Kinder bei 16 Jahren vorzunehmen. Zwar stellen die EU-Kautelen hinsichtlich der „Bedürftigkeit“ nach weiteren sozialen Kriterien lediglich auf die Zahl der Kinder, nicht aber auf deren Alter ab. Regelmäßig werden aber – so auch in den Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags Baden-Württemberg – im Haushalt lebende minderjährige Kinder bei der Auswahlentscheidung positiv berücksichtigt. Eine Differenzierung nach Lebensalter rechtfertigt sich beispielsweise aus der regelmäßig höheren Bedürftigkeit jüngerer Kinder, die noch für einen längeren Zeitraum im Haushalt leben; insbesondere liegt dieser Berücksichtigung von minderjährigen Kindern auch der Gedanke der gesetzlichen Pflicht der elterlichen Sorge für das minderjährige Kind zu Grunde. Insofern können nach dem Sinn und Zweck des Einheimischenmodells grundsätzlich nur minderjährige Kinder berücksichtigt werden, da die elterliche

Fürsorgepflicht nur bis zur Volljährigkeit gilt. Im Ergebnis sind keine sachlich tragfähigen Gründe dafür ersichtlich, das Alter der Kinder auf 16 anstatt von 18 Jahren (Grenze der Minderjährigkeit zur Volljährigkeit) zu begrenzen.

Ferner werden in dem Entwurf der Wohnsitz und Arbeitsplatz in der Gemeinde für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Gaiberg wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Bepunktet wird nicht nur – über einen Zeitraum von maximal fünf Jahren – das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde Gaiberg selbst, sondern auch die ehrenamtliche Tätigkeit außerhalb der Gemeinde. Dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in und für die Gemeinde ehrenamtlich engagieren werden.

Der Gemeinderat wünscht bei Punkt 3.1. bezüglich der Kinder auch Schwangerschaften mit einzubeziehen. Es wurde daher ergänzt, dass eine bescheinigte Schwangerschaft als Kind angerechnet wird und ein entsprechender Nachweis beizulegen ist.

In Bezug auf die ehrenamtliche Tätigkeit wurde über den Begriff der Sonderaufgabe diskutiert. Es solle der Aufwand nachgewiesen werden, eine reine Mitgliedschaft sei kein Ehrenamt, jedoch könne auch intensives Engagement ohne Sonderaufgabe ein solches sein. Bei Punkt 3.3. wurde daher an den entsprechenden Stellen um „arbeitsintensive und herausgehobene Funktion“ ergänzt.

Betreffend die Ortsbezugskriterien Punkt 3.4. wurde ergänzt, dass es auch bei Hauptwohnsitz eines in gerader Linie mit dem Angehörigen Verwandten ersten Grades in der Gemeinde Punkte gibt.

Die Bauplatzvergaberichtlinien sind Anlage zum Protokoll.

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Gaiberg – Bauplatzvergaberichtlinien –“ in der dem Gemeinderat mit den Sitzungsunterlagen vorgelegten Fassung mit den heutigen Änderungen. – einstimmig -
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Bauplatzvergabeverfahrens betreffend das Baugebiet Oberer Kittel/Wüstes Stück gemäß den Vorgaben der Bauplatzvergaberichtlinien. – einstimmig -

3. Festsetzung des Bauplatzpreises

Der Gemeinderat hat unter dem Tagesordnungspunkt 2 die Bauplatzvergaberichtlinien beschlossen. Um die Grundstücke an Interessenten veräußern zu können, muss vom Gemeinderat ein Preis bestimmt und anschließend beschlossen werden.

Herr Dr. Neureither vom Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither steht dem Gemeinderat hier beratend zur Seite. Herr Dr. Neureither ist auch für den Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim tätig, und berät diesen bei der Entscheidung der Bodenrichtwerte im GVV. Er stellt die Preise in den umliegenden Gemeinden vor und gibt eine Einschätzung zu einem realistischen Preis für das Baugebiet, dessen Lage er als sehr attraktiv bezeichnet.

Der Gemeinderat diskutiert den möglichen Quadratmeterpreis. Aus dem Gremium werden 470 €, 490 € und 495 € vorgeschlagen.

Beschluss

Über die drei Preisvorschläge aus dem Gremium wird abgestimmt. Dabei entfallen auf:

470 €: 2 Ja-Stimmen (Gemeinderat Dr. Haider, Gemeinderätin Klingmann)

490 €: 5 Ja-Stimmen (Gemeinderätin Dr. Arnold, Gemeinderäte Dr. Hennrich, Dr. Mühleisen, Kick, Wallenwein)

495 €: 6 Ja-Stimmen (Gemeinderäte Manfred Müller, Uwe Müller, Sauerzapf, Schuh, Volkmann, Vorsitzende Müller-Vogel)

Somit ist der Bodenpreis in Höhe von 495 € beschlossen.

4. Verkauf der Gemeindeeigenen Grundstücke Festlegung Vergabesystem

Nachdem nun sowohl Bauplatzvergaberichtlinien als auch der Bauplatzpreis beschlossen sind, muss darüber entschieden werden, ob Bauplätze nur über die Punktevergabe oder auch zum Höchstbietergebot veräußert werden.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt ab, ob ein Teil der Bauplätze auch im Bieterverfahren veräußert werden soll:

Ein Teil der Bauplätze soll im Höchstbieterverfahren veräußert werden. - 5 Ja-Stimmen (Gemeinderätin Dr. Arnold, Gemeinderäte Manfred Müller, Uwe Müller, Boris Kick, Matthias Volkmann) -

Alle Bauplätze sollen über die Punktevergabe vergeben werden. – 8 Ja-Stimmen, (Gemeinderätin Klingmann, Gemeinderäte Dr. Haider, Dr. Hennrich, Dr. Mühleisen, Sauerzapf, Schuh, Wallenwein, Vorsitzende Müller-Vogel)

Somit werden alle Bauplätze nach dem Punktesystem vergeben.

5. Neugestaltung der Spielplätze am Festplatz und Panoramastraße

Der Spielplatz am Festplatz wurde im Jahr 1977 errichtet und gebaut, teilweise sind noch die damaligen Spielgeräte im Einsatz. Auch die Anlage selbst ist in keinem guten Zustand mehr. Zum damaligen Zeitpunkt wurden entlang der Böschung

Fichten gepflanzt, die mittlerweile stark geschädigt sind. Siehe hierzu die Stellungnahme der Firma „Baum Braun“ aus Heidelberg.

Der Spielplatz an der Panoramastraße befindet sich in einem ähnlichen Zustand, hier bedarf es ebenfalls einer Neugestaltung.

Der Gaiberger Ehrenbürger Manfred Lautenschläger hat sich bereit erklärt der Gemeinde zwei neue Spielplätze zu spenden.

Das Büro des Landschaftsarchitekten Wolfgang Roth aus Heidelberg hat die Planung der beiden Spielplätze übernommen und wird auch die Ausschreibungen und Ausführungen begleiten.

Die Planungen der Spielplätze wurden dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung am 16. September vorgestellt.

Die Planungskosten sowie die Kosten der Neuanlage der beiden Spielplätze werden von Herrn Lautenschläger nach der Fertigstellung als Spende an die Gemeinde übergeben.

Die Gemeinde selbst übernimmt die Kosten für die Fällung der Fichten. Die im Frühjahr anfallenden Kosten für eine Neupflanzung von Bäumen als Ersatz für die Fichten werden ebenfalls von der Gemeinde getragen. Ebenso wird die Gemeinde einen geeigneten Zaun um den Spielplatz am Festplatz errichten lassen.

Zur Planung des Spielplatzes in der Panoramastraße gibt es einen aktuellen Entwurf, welcher dem Gemeinderat als Tischvorlage vorliegt. Die anderen Entwürfe lagen den Sitzungsunterlagen bei. Der Gemeinderat diskutiert diese kurz und dankt Herrn Lautenschläger herzlich für sein großzügiges Engagement.

Ebenso wird der geplante Spielplatz im Neubeugebiet kurz angesprochen. Gemeinderat Dr. Haider meint, dass sein Antrag diese Fläche betreffend sich nicht der Gemeindeordnung entsprechend rechtssicher auf der heutigen Tagesordnung befinde. Er solle aber trotzdem auf der kommenden Sitzung auf die Tagesordnung. Der Gemeinderat diskutiert kurz die mögliche Gestaltung und Einteilung des Bereiches. Die Vorsitzende meint, dazu werde Herr Landschaftsarchitekt Dürr in der kommenden Sitzung referieren.

1. Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Annahme der Neugestaltung der Spielplätze am Festplatz sowie an der Panoramastraße als Spende unseres Ehrenbürgers Manfred Lautenschläger. – einstimmig -

2. Beschluss

Der Gemeinderat stellt die Mittel für die Fällung der Fichten bereit. Im kommenden Jahr werden im Haushalt Mittel für die Neupflanzung der Bäume und einen Zaun am Spielplatz am Festplatz bereitgestellt.

Hierzu sind seitens der Verwaltung Angebote einzuholen.

- 12 Ja-Stimmen, eine Enthaltung (Gemeinderätin Klingmann)

6. Verschiedenes

Aus der Bürgerschaft gab es einen Antrag, zwei Bäume auf der noch zu rodenden Fläche im Neubaugebiet zu erhalten bzw. versetzen. Es handelt sich um einen Nussbaum, welcher auf einem zukünftigen Bauplatz stehen würde, sowie einen Quittenbaum. Der Quittenbaum würde allerdings mitten im künftigen Baufenster

stehen. Die Übernahme der von einer Bürgerin vorgetragene Kosten von ca. 4.500 € für eine Umsetzung des Baumes lehnte der Gemeinderat ab. Der Nussbaum soll zunächst stehen bleiben, um dem künftigen Grundstückseigentümer die Entscheidung zu überlassen, ob er diesen erhalten möchte.

Gemeinderat Schuh meint, die alten Hühnerställe des verstorbenen Herrn Wallenwein, welche sich in der Nähe des Baugebietes befänden, seien überaus unschön und gehörten abgeräumt. Die Vorsitzende sagt zu, den Eigentümer diesbezüglich anzuschreiben.

Bürgermeisterin Müller-Vogel meint, die Stolperfallen vor der Volksbank in Form der erhöhten Parkplatzmarkierungen würden in den kommenden zwei Wochen ersetzt.

Gemeinderat Sauerzapf sagt, am Rathaus gebe es nun das Corona-Fenster, an welchem Anliegen bearbeitet würden. Nun werde es jedoch kalt, daher stelle sich die Frage wie es diesbezüglich weitergehen solle. Man solle einen Weg finden das Rathaus wieder zu öffnen, so Sauerzapf. Hauptamtsleiter Wenning erwidert, eine Öffnung sei pandemiebedingt momentan schwierig, man habe jetzt allerdings einen Unterstand bestellt, damit die Bürger am Fensterschalter trocken und geschützt seien.

Gemeinderat Dr. Hennrich fragt, warum nun trotz Einführung des Ratsinformationssystems Papier auf dem Tisch liege. Die Vorsitzende erwidert, dass die Unterlagen zu kurzfristig eingegangen seien, weshalb sie diese als Tischvorlage verteilt habe.

Die Vorsitzende beendet die Sitzung um 21.45 Uhr.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

Petra Müller-Vogel
Bürgermeisterin

Nina Wesselky
Angestellte