

Sachdarstellung:

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 Rechtsanwälte- 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 Vergabepraxis 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.

Beschlussvorschlag:

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.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Bauplatzvergabeverfahrens betreffend das Baugebiet Oberer Kittel/Wüstes Stück gemäß den Vorgaben der Bauplatzvergaberichtlinien.