

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>zur Sitzung des</p> <p><b>Gemeinderats</b></p>	<p>Nr. 55 / 2021 / 1</p> <p>am <b>29.09.2021</b></p>
---	--



Hauptamt
----------

<b>TOP: 5</b>	<b>öffentlich</b>
---------------	-------------------

<p><b>BETREFF:</b></p> <p><b>Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Starzach</b></p> <p><b>Hier: Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der neuen Richtlinie</b></p>
--

<b>ANLAGEN:</b>	
Anlage 1:	Anmerkungen zur Vergaberichtlinie 2021-07-28, GR Dr. Harald Buczilowski
Anlage 2:	Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Starzach, Entwurf Stand 20.09.2021 (Änderungsmodus)
Anlage 3:	Vertragsbedingungen für Grundstückskaufverträge über Bauplätze der Gemeinde Starzach (Änderungsmodus)

Starzach, 21.09.2021	 Thomas Noé Bürgermeister	 Christiane Krieger Amtsleiterin
----------------------	--	---

## SACHDARSTELLUNG:

Aufgrund des interfraktionellen Geschäftsordnungsantrags konnte dieser Tagesordnungspunkt in der Sitzung am 29.07.2021 nicht mehr aufgerufen werden. Auf die zugrundeliegende DRS 55 / 2021 wird verwiesen.

## STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Auf die zugrundeliegende DRS 55 / 2021 wird verwiesen.

Darüber hinaus sollen an dieser Stelle bereits die Fragen von GR Dr. Buczilowski auch schriftlich beantwortet werden, die der Verwaltung und dem Gemeinderat am 28.07.2021 zugegangen sind. Verwaltungsseitig war eine unmittelbare und mündliche Beantwortung im Rahmen des Sachvortrags in der Sitzung am 29.07.2021 vorgesehen, die aufgrund der Vertagung nicht stattfinden konnte.

Zu 1.: Dieser Punkt muss nicht mit der Kommunalaufsicht besprochen werden. Es wurde von der Verwaltung bereits in DRS 65 / 2020, Seite 3 unter der Überschrift „Bauplätze werden zum vollen Wert verkauft“ dargestellt, *„dass die Punkte, die im Verfahren für Kriterien mit Ortsbezug (Wohnsitz, Arbeitsplatz, ehrenamtliche Tätigkeit) maximal erreicht werden können, nicht mehr als 50% der insgesamt maximal zu erreichenden Höchstpunktzahl betragen dürfen“*. Dieser Punkt wurde von der Verwaltung auch im Sachvortrag in der Sitzung am 28.09.2020 ausführlich erläutert. Darüber hinaus waren neben den EU-Kautelen, in denen diese Verteilung festgelegt ist, der DRS 65 / 2020 ein Artikel aus der BWGZ beigefügt, in dem auf Seite 692 der mögliche Punkteanteil für Ortsbezugskriterien dargestellt wird. Auch die Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags, in denen auf Seite 15 ebenfalls Erläuterungen zu diesem Thema enthalten sind, waren als Anlage der DRS 65 / 2020 beigefügt. Die mögliche Verteilung der zu vergebenden Punkte war in der letzten Beratung zu diesem Thema am 08.03.2021 ebenfalls angesprochen und die Zulässigkeit der Be-punktung von Ortsbezug-Kriterien von der Verwaltung erneut erklärt. Da die Verwaltung sich bei der Erstellung des Entwurfs der Bauplatzvergaberichtlinien eng an das Muster des Gemeindetags gehalten hat, besteht kein weiterer Klärungsbedarf.

Außerdem weist die Verwaltung darauf hin, dass sie in DRS 65 / 2020 zu GRS am 27.07.2020, behandelt am 28.09.2020 auf Seite 3 sowie in DRS 128 / 2020 zur GRS am 21.12.2020, behandelt gemeinsam mit DRS 128 / 2020 / 1 in GRS am 08.03.2021 darauf hingewiesen hat, dass die EU-Kautelen ausschließlich für den Verkauf von subventionierten Bauplätzen gelten und es bisher *„weder auf Landes-, Bundes- noch EU-Ebene zu dieser Art der Bauplatzvergabe Präzedenzurteile gibt“* weshalb *„die Rechtslage hier nicht abschließend geklärt“* ist.

Es ist für die Verwaltung deswegen schwer nachzuvollziehen, warum die Frage 1. aus der Mail vom 28.07.2021 nicht zunächst mit der Verwaltung besprochen, sondern die Führung des Gemeindetags Baden-Württemberg ohne vorherige Kontaktaufnahme mit der Verwaltung eingeschaltet wurde. Dieses Vorgehen ist unüblich. Die Verwaltung bedauert, dass trotz regelmäßigen Angeboten an den Gemeinderat, offene Fragen direkt zu besprechen, lieber eine schlechte Außendarstellung in Kauf genommen wird als das direkte Gespräch zu suchen geschweige denn die bereits vorliegenden Drucksachen sorgfältig zu lesen. Darüber hinaus stellt sich der Verwaltung die Frage, warum bei Misstrauen gegenüber „Musterrichtlinien oder Musterverträgen“ dann die Expertise derjenigen Institution in Anspruch genommen wird, von der eben diese Musterrichtlinie erstellt worden ist.

Zu 2.: Es handelt sich tatsächlich vor allem um politische Entscheidungen, die das Gremium treffen muss. Der Arbeitsauftrag an die Verwaltung lautete, eine Bauplatzvergaberichtlinie anhand des Muster des Gemeindetags vorzubereiten, was umgesetzt wurde.

Zu 2. f): In dem Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinie (Seite 7, Ziffer 2.3) ist es als Möglichkeit vorgesehen, zeitgleich ausgeübte Ehrenämter für verschiedene Institutionen mit Punkten zu bewerten, da es „je volles ununterbrochenes Kalenderjahr der Tätigkeit“ Punkte gibt. Es können für ehrenamtliche Tätigkeit jedoch insgesamt höchstens 40 Punkte erreicht werden. Dadurch wird den Vorgaben aus den EU-Kautelen Rechnung getragen, dass durch Punkte mit Ortsbezug höchstens 50% der Gesamtpunkte erreicht werden dürfen.

Zu 2. g): Inwieweit die Vertragsstrafe von 20.000 € zu niedrig ist, muss vom Gremium bewertet werden. Die anderen unter diesem Aufzählungspunkt gestellten Fragen beantworten sich beim Blick in den Entwurf der Vertragsbedingungen. Auf Seite 1 im letzten Absatz ist das weitere Vorgehen dargestellt. Nach Prüfung einer Vertragsstrafe als milderer Mittel „kann das Wiederkaufsrecht um bis zu zwei Jahre durch notariell beglaubigten Vertrag verlängert und die Verlängerung per Auflassungsvormerkung ins Grundbuch gesichert werden“. Aus Sicht der Verwaltung wird dadurch sichergestellt, dass eben keine Spekulationsobjekte entstehen und der Bauzwang innerhalb der Verlängerung umgesetzt werden muss. Für die Verwaltung war deutlich, dass es sich um eine einmalige Verlängerungsmöglichkeit handelt. Zur Präzisierung wurde das Wort „einmalig“ aufgenommen.

Zu 3.: Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich teilweise um redaktionelle Hinweise, die gerne aufgegriffen werden.

Zu 3. d): Es ist innerhalb der Verwaltung sichergestellt, dass E-Mails, die in dem personalisierten Postfach eingehen, auch von eine\*r irgendwann folgenden Nachfolger\*in erhalten und bearbeitet werden können. Die eventuell notwendige Änderung der Richtlinie in diesem Bereich stellt aus Sicht der Verwaltung darüber hinaus eine redaktionelle Berichtigung dar, für die kein Gemeinderatsbeschluss notwendig wäre. Das Risiko, bei einer Ausschreibung die Angabe einer E-Mail-Adresse zu vergessen, ist aus Sicht der Verwaltung deutlich höher, weshalb wir vorschlagen, die aktuelle Formulierung beizubehalten.

Zu 3. e): Hier eine Frist zur Bearbeitung einzufügen wird den vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten der Richtlinie nicht gerecht. Die Richtlinie soll bei kleinen Baugebieten (Mühlacker III) genauso Anwendung finden wie bei größeren (Brühl III, Waschbrunnen). Es leuchtet sicherlich ein, dass hier keine allgemeine Frist gesetzt werden kann, da die Bearbeitungsdauer innerhalb der Verwaltung neben der Anzahl der zu vergebenden Bauplätze auch von der Anzahl der eingegangenen Bewerbungen abhängt, die im Vorhinein nicht abgeschätzt werden kann. Wenn eine große Menge an Bewerbungen eingeht, kann durch eine zu knappe Fristsetzung nicht nur der „Druck“ auf die Verwaltung erhöht werden, es entsteht auch das Risiko, dass Mängel in den Bewerbungen nicht erkannt werden und dadurch die gesamte Vergabe juristisch anfechtbar ist. Das sollte aus Sicht der Verwaltung vermieden und deswegen keine Frist angegeben werden.

Zu 3. f): Diese Option hat sich die Verwaltung offen gehalten dadurch, dass das „best can do“-Verfahren nicht explizit ausgeschlossen wurde. Ob eine vorzeitige Prüfung dann tatsächlich stattfinden kann hängt auch wieder von den unter zu 3. e) genannten Faktoren ab. Die Verwaltung muss es dann aufgrund des Gleichbehandlungsprinzips allen Bewerbenden ermöglichen, dass eine unverbindliche Vorprüfung vorgenommen wird. Das kann je nach Größe des Baugebiets und Anzahl der Bewerbungen nicht garantiert werden. Die Prüfung nur eines Teils der Bewerbungen macht das gesamte Verfahren wieder juristisch angreifbar. Darüber hinaus ist die Verwaltung der Ansicht, dass

es den Interessierten durchaus zugemutet werden kann, selbst für die Vollständigkeit der Bewerbungsunterlagen verantwortlich zu sein.

#### **AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:**

Keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat beschließt die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Starzach (Entwurf Stand 20.09.2021) ab sofort bei entsprechender Beschlusslage zur Anwendung zu bringen.