

Richtlinien für die Bauplatzvergabe in Erbach

Zusammenfassung von Fragen und Themenstellungen aus der Sitzung des Gemeinderats vom 14.02.2022

A. Allgemeine Fragen zum Verfahren

1. Grundlagen für eine rechtssichere Vergabe

- Gleichheitsgrundsatz, Transparenz, Nachvollziehbarkeit, Klarheit
- Einhaltung Urteil/Beschluss VG Sigmaringen
- Beachtung EU Kautelen

2. Ist es möglich in der Bewerbung eine Erklärung zum Rechtsmittelverzicht unterzeichnen zu lassen.

- Dies wäre lt. RA Vollmer eine unzulässige Klausel

3. Richtlinien stellen zu sehr auf klassische Familie und Einfamilienhaus ab, alternative Wohnformen sollten in den Kriterien Berücksichtigung finden.

- Zunächst richtet sich die Art der Bebauung (Einfamilien- / Doppel- / Reihen- / Mehrfamilienhaus) nach der baurechtlichen Zulässigkeit, die sich aus dem Bebauungsplan ergibt. Dies lässt sich über die Vergabekriterien nicht steuern.
- Richtlinie findet nur bei EFH zu Eigennutzung Anwendung.
- Vergabe anderer Arten der Bebauung (Doppel-/Reihen-/ Mehrfamilienwohnhaus) lässt sich über Vergabekriterien nicht darstellen, hierfür sind je nach Gebäudeart separate Auswahlgrundsätze zu entwickeln (z.B. Bewertung des Entwurfs, geförderter Wohnraum usw.). Hierfür ist ein eigenständiges Vergabeverfahren, unabhängig von der Vergabe von EFH-Bauplätzen durchzuführen.
- Individuelle Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen usw.) lassen sich nicht rechtlich fixieren und überprüfen, da dies in die Zukunft gerichtete Versprechen sind. Dies kann damit auch nicht gewertet werden.

4. Wie kann vorhandenes Eigentum überprüft werden?

- Deutschlandweite Abfrage über Grundbuch ist möglich
- Vertragsstrafe im Kaufvertrag bei Falschangabe

5. Ist eine Vergabe des Baugebiets in mehreren Vergabeabschnitten möglich?

5.1. parallele Ausschreibung mehrerer Abschnitte

- nicht sinnvoll, da dies als einheitliches Vergabeverfahren gewertet würde und bei einer juristischen Auseinandersetzung alle laufenden Verfahren gestoppt werden müssten.
- Ggf. wäre festzulegen ob und ggf. in welchem Umfang Bewerbungen auf mehrere Abschnitte möglich sind.

5.2. Abschnitte zeitlich gestaffelt ausschreiben (2. Abschnitt wird erst ausgeschrieben, wenn erster Abschnitt beurkundet ist)

- Möglich
- Hoher Verwaltungsaufwand mit erheblicher Bindung von Ressourcen in der Verwaltung

- Vergabeverfahren für einen Abschnitt dauert ca. 5 – 6 Monate. Es ist mit erheblichem politischem Druck zu rechnen, wenn pro Abschnitt nur relativ wenig Bauplätze und damit in der Folge auch sehr wenig Bauplätze an Einheimische vergeben werden. Dies ist aus Sicht der Verwaltung den Bauwilligen, kaum zu vermitteln.

6. Vorschlag: Aufgrund des aufwändigen Vergabeverfahrens und dem daraus resultierenden erheblichen Aufwand, sollte sichergestellt werden, dass sich nur Bewerber mit ernsthaftem Interesse bewerben. Deshalb sollte spätestens bei der Zuteilung, die Verbindlichkeit der Erklärung des Bauplatzbewerbers durch Hinterlegung eines nicht rückzahlbaren Geldbetrags abgesichert werden.

- Finanzierungsbestätigung über 600.000 € von deutschem Kreditinstitut/Bank und Beschaffung der erforderlichen Nachweise stellen bereits einen gewissen Aufwand dar, die Verwaltung empfiehlt daher, auf eine Anzahlung der Bewerber bei Abgabe der Prioritäten zu verzichten

B. Kriterienkatalog

1. Vorschlag zum Verfahren

- Im **ersten Schritt** sollte geklärt und abgestimmt werden, **welches Kriterium** überhaupt bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt werden soll.
- In einem **zweiten Schritt** ist die **Punktebewertung** der einzelnen Kriterien festzulegen.

2. Vorliegender Vorschlag der Verwaltung

(siehe BV 010/2022, GR vom 14.02.2022)

Vorgeschlagene Vergabesystematik (Größe der Blöcke entspricht der max. Punktezahl):

Soziale Kriterien		Ortsbezug	
Familienstand	10	Hauptwohnsitz	90
Anzahl Kinder	30		
Alter der Kinder	90	Erwerbstätigkeit	90
		In Erbach	
Behinderung / Pflegegrad	50		
Summe	180	Summe	180

3. Erläuterungen der einzelnen Kriterien

3.1 Soziale Kriterien

Nr.	Kriterium	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehende und Paare, die keine eheähnliche Gemeinschaft sind	Begründung/Bewertung der Regelung: Einzelnutzungen von Einfamilienhäusern sollen nach Möglichkeit nachrangig berücksichtigt werden Anmerkungen/Fragen aus dem Gremium Keine
	Alleinerziehend	
	Verheiratet/ eingetragene Partnerschaft oder in nachgewiesener eheähnlicher Gemeinschaft seit mind. 3 Jahren lebend (gemeinsamer Wohnsitz)	
	<i>Der Nachweis ist durch eine aktuelle Meldebescheinigung oder vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen.</i>	
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	Begründung/Bewertung der Regelung: Förderung von Familien Anmerkungen/Fragen aus dem Gremium <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung von Kindern auch über 18 Jahre möglich? Ggf. an den Kindergeldbezug knüpfen? <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lt. RA Vollmer dürfte eine entsprechende Regelung zulässig sein ➤ Eine Erhöhung der Altersgrenze über 18 Jahre hinaus führt im Ergebnis dazu, dass Kinder berücksichtigt werden, die – wenn überhaupt – in der Regel nicht mehr lange im Haushalt leben (begünstigt Schaffung eines „Alterswohnsitzes“). Dies widerspricht letztlich dem Wunsch nach Förderung junger Familien.
	2 Kinder	
	3 und mehr Kinder	
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft oder eine Bescheinigung über ein laufendes Adoptionsverfahren wird als Kind angerechnet Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden gemeinsamen Kindern gleichgestellt. <i>Nachweis (Meldebescheinigung), bestehende Schwangerschaft (Mutterpass, ärztliche Bescheinigung), Bescheinigung des Jugendamts bei Pflegekindern.</i>	

1.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	< 6 Jahre	Begründung/Bewertung der Regelung:
	6 – 10 Jahre	Die Staffelung begünstigt Familien mit kleinen Kindern, welche voraussichtlich noch länger im Haushalt leben werden
	11 – 18 Jahre	
	Für ein nach Ziff. 1.2 anrechenbares ungeborenes Kind gilt die Altersstufe <6. <i>Als Nachweis über die Kinder ist eine aktuelle Meldebescheinigung vorzulegen.</i>	Anmerkungen/Fragen aus dem Gremium - Diskriminierung durch Altersstruktur, deshalb alle Kinder gleich bewerten, bzw. Kriterium weglassen? ➤ Grundsätzlich ist es möglich, dass nur die Anzahl der Kinder, unabhängig vom Alter gewichtet wird, dies entspräche unserer bisherigen Regelung.
1.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung mind. 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	Begründung/Bewertung der Regelung: Unterstützung von Familien, mit besonderen Belastungen
	Grad der Behinderung mind. 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	Anmerkungen/Fragen aus dem Gremium
	Es werden nur die Antragsteller bzw. deren Kinder und Verwandte bis zweiten Grades berücksichtigt, keine weiteren Personen. <i>Als Nachweis ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung oder gemeinsame Haushaltsbescheinigung vorzulegen. Der Nachweis über den Grad der Behinderung ist beispielsweise durch einen Schwerbehindertenausweis darzulegen. Ein entsprechender Nachweis ist auch für den Pflegegrad erforderlich</i>	- Pflegegrad 3+4 entweder weglassen oder hierfür eine Altersgrenze z.B. nur bis zum 75. Lebensjahr definieren, Begründung: dies ist kein auf die Zukunft gerichtetes Kriterium, da dies durch Nutzung eines Pflegeheims beeinflussbar ist ➤ Vermutlich ist die Anregung aus dem Gremium als Altersdiskriminierung zu werten. ➤ Ob eine Trennung des Pflegegrads und dem Grad der Behinderung möglich ist, muss von RA Vollmer geprüft werden. ➤ Es ist fraglich, ob die Regelung in der Praxis relevant ist, deshalb könnte auch über einen Verzicht auf dieses Kriterium nachgedacht werden.

3.2 Ortsbezogene Kriterien

Nr.	Kriterium	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt Erbach	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Erbach innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 9 Punkte.</p> <p>Die Zeitdauer in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Paaren, Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt. (z.B. Herr Müller und seine Frau leben seit 2 Jahren in Erbach 2+2 Jahre = 4 Jahre x 9 Punkte= 36 Punkte</p>	<p>Begründung/Bewertung der Regelung: Ziel der Regelung ist, Bewerber die bereits in Erbach wohnen zu begünstigen und ihnen langfristig Wohnraum anzubieten.</p> <p>Anmerkungen/Fragen aus dem Gremium</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist es möglich, den Zeitraum für die Berücksichtigung des Hauptwohnsitzes auch länger als 5 Jahre zu wählen? <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die 5 Jahre haben ihre Grundlage in den EU-Kautelen, die Bewertung eines längeren Zeitraums als 5 Jahre ist deshalb nicht zulässig. ➤ Ob es möglich ist, insgesamt einen längeren Zeitraum zu betrachten, trotzdem aber nur maximal 5 Jahre zu werten, kann aktuell nicht beurteilt werden, da hierzu das Urteil des VG Sigmaringen aussteht (Bsp.: „... innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 9 Punkte. Hierbei werden maximal 5 Jahre berücksichtigt. Die maximale Punktzahl pro Bewerber beträgt damit 45 Punkte, insgesamt für alle Bewerber 90 Punkte.“)
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt Erbach	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder • Für eine Tätigkeit als Arbeitgeber <p>in der Stadt Erbach innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 9 Punkte.</p>	<p>Begründung/Bewertung der Regelung: Ziel der Regelung ist eine Begünstigung von Personen, die durch ihren Arbeitsplatz einen Bezug zu Erbach haben gegenüber Personen, die überhaupt keinen Ortsbezug haben.</p> <p>Anmerkungen/Fragen aus dem Gremium</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besteht die Möglichkeit Wohnort und Erwerbstätigkeit in Erbach in einem Kriterium zusammenzufassen („Wer in Erbach wohnt <u>oder</u> arbeitet ...“)? Damit wäre max. Punktzahl mit jedem Kriterium einzeln zu erreichen. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dies dürfte lt. RA Vollmer möglich sein.

<p>Die Zeitdauer von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 9Punkte = 45 Punkte)</p> <p>Bei Anstellungsverhältnissen werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit im Rahmen von mindestens 18 Stunden pro Woche). Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbstständigen Tätigkeit muss in der Stadt Erbach liegen.</p> <p><i>Als Nachweis ist eine aktuelle Lohnabrechnung, Bestätigung vom Arbeitgeber oder der Arbeitsvertrag/Handelsregister-Auszug, Gewerbeanmeldung – bzw. –erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer oder sonstige gültige Nachweise vorzulegen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eine unterschiedliche Gewichtung von Wohnort und Arbeitsplatz ist denkbar, allerdings sollte die Bepunktung des Wohnorts dann maximal so hoch sein, dass auch ein Auswärtiger eine realistische Chance auf einen Bauplatz hat. - Genaue Definition Arbeitsplatz schwierig? <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sitz und Betriebsstätte sind durch die Gewerbeanmeldung und das Gewerberegister nachvollziehbar. ➤ Die Zuordnung des Arbeitsplatzes ist im Zweifel vom Arbeitgeber zu bestätigen, bei Unternehmen mit mehreren Betriebsstätten kann sich dieses Merkmal allerdings auch schnell ändern. - Erwerbstätigkeit sollte nicht bewertet werden, da dies eine Diskriminierung von Berufsgruppen darstellt, für die es in Erbach kein Arbeitsplatzangebot gibt. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Regelung verfolgt das Ziel, den Ortsbezug zu bewerten und stellt keine Diskriminierung bestimmter Berufsgruppen dar.
---	---

C. Kriterium ehrenamtliche Tätigkeit

1. Rechtssicherheit Ehrenamt

- Klare, eindeutige Definition, keine offenen, auslegbaren Rechtsbegriffe wie „herausragende Tätigkeit“,
- Messbarkeit, Bestätigung des Arbeitsaufwands durch Vorstand /Pfarrer schwierig

2. Welche Organisationen und welche Tätigkeiten sollen bei der ehrenamtlichen Tätigkeit berücksichtigt werden?

Organisation	Tätigkeitsmerkmal	Bemerkungen
Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> - Aktive Mitgliedschaft - Ggf. Vorgabe Mindestzahl von Einsatz-/Übungsstunden 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachweise bei der Feuerwehr möglich - Alleinige Berücksichtigung der Feuerwehr lt. RA Vollmer nicht zulässig, dann mindestens alle Blaulichtorganisationen (DRK, DLRG)
Rettungsdienstorganisationen (DRK, DLRG)	Aktiver Einsatzdienst	Nachweis durch Bestätigung des Vorstands
Vereine	<ul style="list-style-type: none"> - Mitgliedschaft - Funktionsträger / Übungsleiter / stundenmäßiger Nachweis des Engagements - Satzungsmäßige Funktionsträger (i.d.R. Vorstand) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht sinnvoll, da keine Bewertung einer besonderen Tätigkeit - Bestätigung durch Vereinsvorstand - Bezahlte Übungsleiter (Trainer, Dirigent usw.) müssten ausgeschlossen werden (Betrag?) - Insbes. bei Stundennachweis besteht die Gefahr, Konflikte in die Vereine zu tragen (Konflikt zwischen Mitgliedern, wenn großzügig bestätigt wird, Konflikt mit Vorstand, wenn Bestätigung eng aufgefasst wird) - Nachweis Vereinsregister
Sozial-karitative Einrichtungen	Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe)	<ul style="list-style-type: none"> - Schwammige Formulierung - Wie wird dies nachgewiesen?

Kirche	Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen oder religiösen Organisation zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)	- Umfasst alle Religionsgemeinschaften
Gemeinderat, Ortschaftsrat	Mitgliedschaft	Befangenheit bei Beratung der Richtlinien beachten

Anmerkungen und Punkte aus der ersten Beratung im GR am 14.02.2022:

- Ehrenamtliche Tätigkeit ist ein Grundpfeiler unserer Stadtgesellschaft und daher unverzichtbar. Viele Aufgaben in unserer Gemeinschaft könnten ehrenamtlich nicht bewältigt werden. Dies spricht dafür, die ehrenamtliche Tätigkeit zu honorieren.
- In Erbach gibt es eine große Anzahl von Vereinen mit völlig unterschiedlichen Mitgliederzahlen und gesellschaftlichen Aktivitäten. Eine schematische Bewertung nach objektiven Kriterien birgt die Gefahr, dass einerseits völlig unterschiedliche ehrenamtliche Tätigkeiten gleichbehandelt werden und andererseits nicht definierte Tätigkeiten unberücksichtigt bleiben.
- Die Berücksichtigung bei der Bauplatzvergabe ist letztlich eine rückblickende Belohnung und weniger eine in die Zukunft gerichtete Motivation zu ehrenamtlicher Tätigkeit.
- Es ist fraglich, ob eine transparente und nachvollziehbare und damit letztlich von allen Beteiligten akzeptierte Bewertung der ehrenamtlichen Tätigkeit gelingen kann. Vor diesem Hintergrund besteht die Gefahr, dass Konflikte in die Vereine hineingetragen werden, die eigentlich mit dem Vereinsleben nichts zu tun haben.

3. Ehrenamt als Sozialkriterium oder Ortsbezugskriterium

Ehrenamtliche Tätigkeit in einer

- **Erbacher Organisation** → Ortsbezugskriterium, damit reduziert sich die Punktzahl für die Kriterien Einheimisch und Arbeitsplatz in Erbach
- in einer Organisation **ohne besonderen Ortsbezug** → Sozialkriterium, damit reduziert sich die Punktzahl bei Familienstand, Kindern und Behinderung, d.h. Ortsbezugskriterien Einheimisch und Arbeitsplatz in Erbach können zu 50% gewertet werden

4. Formulierungsvorschlag Erbach von RA Vollmer:

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, als:

- aktive Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr
- ehrenamtliche Tätigkeit in einem eingetragenen oder einem solchen gleichgestellten Verein als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung mit Sitz oder wesentlichem Tätigkeitsschwerpunkt in der Stadt
- aktiver Einsatzdienst als Helfer-vor-Ort in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG)
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchenleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis)

Maximal mögliche Punktzahl: xx Punkte

Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt.

Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem eingetragenen oder gleichgestellten Verein sind zusätzlich auf Verlangen der Stadt erforderlich bei:

- Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft: Auszug aus dem Vereinsregister
- Tätigkeit als aktives Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr und in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG): des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Tätigkeit als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. Trainer Sportverein, Dirigent Musikverein): Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen oder religiösen Organisation zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat). Für die Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements ist eine Bescheinigung der Organisation vorzulegen, aus der auch hervorgehen muss, dass die Organisation die in der Präambel (I.) beschriebenen Voraussetzungen erfüllt.

Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bepunktete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Stand: 25.02.2022

Finanzverwaltung Stadt Erbach