

Gemeinde Denkingen  
Landkreis Tuttlingen

Vorlage GR/2018/039

## **Handlungsempfehlungen für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen**

Gemeinderat

17.04.2018

öffentlich

### **Handlungsempfehlungen zur Vergabe von Bauplätzen**

Bereits für die nichtöffentliche Gemeinderatssitzung zum 27.02.2018 hat die Gemeindeverwaltung dem Gemeinderat ein Papier mit sehr ausgewogenen Handlungsempfehlungen für die künftige Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen vorgelegt. Diese sahen einen erheblichen Bonus für Einheimische bzw. Arbeitnehmer in der Gemeinde vor und eröffneten aber auch Auswärtigen wie seither die Möglichkeit einen Bauplatz in Denkingen zu erwerben. Dabei war ein Einheimischer bei gleichzeitiger Bewerbung eines Auswärtigen (und gleichen familiären Voraussetzungen) immer im Vorteil.

Weiter haben diese Handlungsempfehlungen auch dem sozialen Auftrag der Gemeinde entsprochen, indem sie besonders für junge Familien zugeschnitten sind und auch besondere Lebenssituationen wie pflegebedürftige Familienangehörige berücksichtigt haben. Die Förderung junger Familien waren insoweit nicht nur Gegenstand von wohlfeilen Beteuerungen, sondern wurden aktiv berücksichtigt.

Die Fraktionsgemeinschaft FB/UB hatte das Thema dann wegen zusätzlichem Beratungsbedarf vertagt und einen eigenen, meiner Ansicht nach vollkommen ausgeglichenen Vorschlag unterbreitet. So spielen zum Beispiel die Familienverhältnisse so gut wie keine Rolle mehr. Ein Arbeitsverhältnis spielt erst nach einer 3-jährigen Arbeit in Denkingen eine Rolle, was an der Lebensrealität und den Erfordernissen der Industrie nach Fachkräften vollkommen vorbei geht und die soziale Verantwortung der Gemeinde wird an keiner Stelle mehr sichtbar. Außerdem ist eine Bewerbung eines Auswärtigen nach diesem Modell nicht mehr möglich und es kommt auf die vom EuGH untersagte Ausschließlichkeit für einheimische Bewerber gleich.

Uns ist wichtig, dass diese für die Zukunft unserer Gemeinde wichtige Entscheidung in einem breiten Konsens getroffen wird. Wir unternehmen daher den Versuch einer Modifizie-

rung der bisherigen Handlungsempfehlungen und weisen im Vorfeld noch einmal auf nachfolgende Punkte hin:

- der EuGH hat rechtsverbindlich entschieden, dass es kein Modell geben darf, welches Auswärtige ausschließt und eine Bauplatzvergabe ausschließlich an Einheimische vorsieht. Gleichwohl kann eine Komponente, welche den Status Einheimischer berücksichtigt, mit aufgenommen werden.

Dies geschieht indem wir hier den Wohnort berücksichtigen. Wir sind bereit, hier die Anregungen der FB/UB voll zu übernehmen (ursprünglicher Vorschlag in Klammer)

<b>2.</b>	<b>Wohnort</b>	
2.1	Bewerber wohnt seit mindestens 5 Jahren in Denkingen	(20) <b>25</b>
2.2	Bewerber hat früher mindestens 5 Jahre in Denkingen gewohnt und kehrt zurück	(20) <b>25</b>
2.3	Familiäre Beziehungen: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern die seit mindestens 2 Jahren in Denkingen wohnhaft sind	(10) <b>10</b>

- Hier zählen die Punkte nur einmal, d.h. es spielt soweit keine Rolle ob bei einem Paar beide unter die Ziff.: 2 fallen, d.h. man kann hier höchstens 25 Punkte erreichen.

- Die familiären Verhältnisse spielen für uns eine ganz zentrale Rolle, weil wir aus vielerlei Gründen Interesse daran haben, insbesondere junge Familien/Alleinerziehende mit Kindern nach Denkingen zu bekommen. Sie sind das Fundament der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Denkingen und das künftige Fachkräftepotential für die Industrie der Region.

Weiter haben gerade die Gemeinden die Pflicht Familien in besonderer Art und Weise zu fördern und zu unterstützen.

Der Vorschlag FB/UB kommt weder dieser gesellschaftlichen sozialen Pflicht nach, noch fördert er insbesondere junge Familien/Alleinerziehende.

Vorschlag FB/UB in Klammer.

<b>1</b>	<b>Familienverhältnisse und Kinder</b>	
1.1	Junge Familien: Verheiratete/Lebenspartner/Verwitwete/Geschiedene/Alleinstehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit...	
	3 Kinder bis 20 Jahre und mehr	<b>20</b> ( keine extra Punkte)

	2 Kinder bis 20 Jahre	<b>15 (10)</b>
	1 Kind bis 20 Jahre	<b>10 (5)</b>
	Kein Kind, aber beide Partner unter 40 Jahre	<b>5 (5)</b>

- Hier zählen die Punkte pro Bewerber, d.h. ein Ehepaar oder Lebensgemeinschaft kann hier die doppelte Punktzahl erreichen, umso den besonderen Fokus auf junge Familien zu legen.
- Wir wollen weiterhin an der Berücksichtigung einer besonderen Lebenslage festhalten, auch um insbesondere die soziale Verantwortung der Gemeinde zu unterstreichen und diese Familien bzw. pflegenden Angehörige zu fördern. FB/UB sieht hier keine Punktvergabe vor:

1.2.	Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle	
	Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige	10
	Im Haushalt lebende behinderte Angehörige (ab 50% Behinderung.)	10

- Wir würden hier die Punktzahl nur einmal vergeben.
- Das ehrenamtliche Engagement wird sowohl im bisherigen Verwaltungsvorschlag wie auch im Vorschlag FB/UB gleich gewichtet. Auch hier würden wir diese Punkte jeweils an jeder der Beteiligten vergeben. 10 Punkte und insgesamt 20 Punkte möglich.
- Der Arbeitsplatz und/oder Ausbildungsplatz in Denkingen ist angesichts des von den Betrieben vorgetragenen Fachkräftemangels von ganz zentraler Bedeutung für den Erhalt heimischer Gewerbebetriebe. Eine zusätzliche Einschränkung ist nicht nur das falsche Signal an unsere Betriebe, es ist auch realitätsfremd.  
Wenn z.B. ein Ingenieur in einem Denkinger Betrieb anfängt, dann möchte er schnell seine Familie nachholen und ggf. auch hier bauen. Bekommt er hier keinen Bauplatz, baut er in einer Nachbargemeinde und ist dann ggf. auch sehr kurzfristig wieder weg von Denkingen.  
Weiter geben wir zu bedenken, dass die Einnahmen aus den Einkommensteueranteilen für die Gemeinde eine viel größere Bedeutung haben wie die Gewerbesteuer, da diese Anteile bei der Gemeinde verbleiben. 2018 = 1,55 Mio EUR.  
Wir schlagen hier als Kompromisslösung vor, dass wir anstelle des bisherigen 30% Beschäftigungsverhältnisses ein von FB/UB vorgeschlagenes 50% Beschäftigungsverhältnis zugrunde legen. Bei eigenem Arbeitgeber würden wir uns bei den Punkten

dem Vorschlag FB/UB anschließen, ebenso würden wir die Punktezahl bei Ziff. 3.1 dem Vorschlag FB/UB anschließen.

<b>3.</b>	<b>Arbeitsplatz</b>	
3.1	Bewerber arbeitet mit mindestens <del>30%</del> <b>50%</b> Beschäftigung in Denkingen	(10) <b>15</b>
3.2	Bewerber hat in Denkingen eine Ausbildungsstelle	10
3.3	Bewerber ist Arbeitgeber in Denkingen (mindestens 1 sozialversicherter Arbeitsplatz; mind. 100%)	(10) <b>20</b>

- Die Punktezahl wird wiederum jedem Bewerber vergeben, d.h. ist ein Bewerber künftiger Arbeitgeber und arbeitet der Partner in Denkingen sind 35 Punkte möglich.
- Bei der Wartedauer bleiben wir bei dem Vorschlag der Punktevergabe, da der Vorschlag FB/UB bedeuten würde, dass jemand 30 Jahre warten müsste, um überhaupt Antragsberechtigt zu sein – das ist jedenfalls total realitätsfern.

Wir werden keine Handlungsempfehlungen akzeptieren, welche Auswärtige ausschließt und den bisherigen Zielen der Gemeinde:

- offene und tolerante Gemeinde
  - familienfreundliche Gemeinde
  - Sozialfunktion der Gemeinde
  - Sicherung und Förderung der Arbeitsplätze
- ausschließt, ggf. werden wir die Handlungsempfehlungen einer rechtlichen Überprüfung der Kommunalaufsicht vorlegen.

Eine Beschränkung der Handlungsempfehlungen nur für das Baugebiet „Lehräcker“ halten wir aus mehreren Gründen zumindest für problematisch. Vielmehr schlagen wir den nachfolgenden Passus vor:

Der Gemeinderat kann für einzelne Baugebiete oder Bauplätze Ausnahmen von diesen Regelungen erlassen, insbesondere wenn an Bauträger oder Wohnbaugenossenschaften verkauft wird oder sonstige öffentliche Interessen dies für erforderlich zeigen.

Wir schlagen nunmehr folgende Handlungsempfehlungen vor:

### **Handlungsempfehlungen zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Denkingen Bauplatzvergabeempfehlungen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat in seiner Sitzung am.....folgende Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplatzgrundstücken beschlossen:

**1.**

**Verkauf von Bauplatzgrundstücken**

Die Gemeinde Denkingen verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten.

Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Denkingen ausgeschrieben. Des Weiteren werden die Personen, die sich bisher für einen Bauplatz interessiert haben und auf einer unverbindlichen Anfrageliste stehen, persönlich angeschrieben, mit der Bitte sich zu äußern, ob weiterhin ein Kaufinteresse besteht. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt dann an Interessenten, welche sich bis zum Ende der von der Gemeinde gesetzten Ausschreibungsfrist verbindlich bewerben (Abgabe Bewerbungsbogen).

Jeder Bewerber kann sich grundsätzlich auf alle vorhandenen Grundstücke, maximal bis zu drei Grundstücken bewerben, wobei ihm grundsätzlich nur ein Grundstück zugeteilt wird. Der Gemeinderat beschließt dann am Ende der Ausschreibungsfrist über die Belegung der ausgeschriebenen Bauplätze. Zugelassen werden hierbei nur Bewerbungen, welche die Mindestpunktzahl erhalten haben.

Stehen nach der vom Gemeinderat beschlossenen ersten Vergaberunde noch Grundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Wenn sie die Mindestpunktzahl erreichen, wird die Gemeindeverwaltung diese Grundstücke nach Eingang der Bewerbung veräußern.

Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl kommt zum Zuge. Bei Punktegleichstand entscheidet das Datum des Eingangs, ansonsten das Los.

**2.**

**Verkaufspreis**

Der Gemeinderat ermittelt für jeden Erschließungsabschnitt den Bauplatzpreis. Familien mit kindergeldberechtigten Kindern erhalten eine vom Gemeinderat beschlossene Familienförderung.

**3.**

**Vergabekriterien**

Für die Vergabe der Bauplätze werden Kriterien aufgestellt. Diese können bei Bedarf anhand eines Punktesystems auf die einzelnen Bewerber angewandt werden. Dieses gestaltet sich wie folgt:

Ziff.	Kriterien	Mögliche Punktezahl
<b>1</b>	<b>Familienverhältnisse und Kinder</b>	
1.1	Junge Familien: Verheiratete/Lebenspartner/Verwitwete/Geschiedene/Alleinstehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit...	
	3 Kinder bis 20 Jahre und mehr	20
	2 Kinder bis 20 Jahre	15
	1 Kind bis 20 Jahre	10
	Kein Kind, aber beide Partner unter 40 Jahre	5
1.2.	Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle	
	Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige	10

	Im Haushalt lebende behinderte Angehörige (ab 50% Behindg.)	10
<b>2.</b>	<b>Wohnort</b>	
2.1	Bewerber wohnt seit mindestens 5 Jahren in Denkingen	25
2.2	Bewerber hat früher mindestens 5 Jahre in Denkingen gewohnt und kehrt zurück	25
2.3	Familiäre Beziehungen: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern die seit mindestens 2 Jahren in Denkingen wohnhaft sind	10
<b>3.</b>	<b>Arbeitsplatz</b>	
3.1	Bewerber arbeitet mit mindestens 50% Beschäftigung in Denkingen	15
3.2	Bewerber hat in Denkingen eine Ausbildungsstelle	10
3.3	Bewerber ist Arbeitgeber in Denkingen (mindestens 1 sozialversicherter Arbeitsplatz; mind. 100%)	20
<b>4.</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement</b>	
4.1	Bewerber ist seit mindestens 2 Jahren in einem Denkinger Verein oder in einer gemeinnützigen Institution in Denkingen ehrenamtlich tätig – 2-jährige aktive Vereinsarbeit	10
<b>5.</b>	<b>Bisherige Wartedauer</b>	
	Pro begonnenes Jahr	5
	Ziff.1.1; 3.1; 3.2; 3.3 und 4.1 werden für jeden Käufer berechnet. Ansonsten wird eine Käufergemeinschaft gebildet.	
	Es ist eine Mindestpunktzahl von 30 Punkten erforderlich	

#### 4.

##### **Bewerbungsverfahren**

Für die Bewerbung sind Formblätter der Gemeinde Denkingen zu verwenden (Bewerbungsbogen). Diese sind auf der Homepage der Gemeinde Denkingen und in der Verwaltung erhältlich und auch dort wieder ausgefüllt einzureichen.

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Verwaltung maßgebend.

#### 5.

##### **Hinderungsgründe**

Bauplatzbewerber, die bis zur Vergabeentscheidung des Gemeinderats keine gesicherte Finanzierung für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung bestätigen können oder Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden zurückgewiesen.

#### 6.

##### **Abschluss Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag soll spätestens innerhalb von 4 Monaten nach der Vergabeentscheidung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, wird die

Vergabeentscheidung gegenstandslos. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten, welche vom Käufer nicht zu vertreten sind.

**7.**

#### **Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht**

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindeeigenen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bewerber kaufvertraglich verpflichtet, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Rohbau zu beginnen und innerhalb eines weiteren Jahres das Gebäude bezugsfertig fertigzustellen. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten welche vom Käufer nicht zu vertreten sind.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Fristen wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Denkingen für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist.

Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufspreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück abzüglich ggf. der für die Gemeinde Denkingen durch den Wiederkauf anfallende Grunderwerbssteuer.

**8.**

#### **Rechtliche Hinweise**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Gemeinde Denkingen behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Denkingen und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

**9.**

#### **Ausnahmen des Geltungsbereichs**

Der Gemeinderat kann für einzelne Baugebiete oder Bauplätze Ausnahmen von diesen Regelungen erlassen insbesondere wenn an Bauträger oder Wohnbaugenossenschaften verkauft wird oder sonstige öffentliche Interessen dies für erforderlich zeigen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die in der Vorlage aufgeführten Handlungsempfehlungen.

Sie treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Die Ausschreibung der Bauplätze (1. Hälfte Erschließungsabschnitt 2018) erfolgt mit einem Meldeschluss bis 31.05.2018. Die Vergabe erfolgt in der Sitzung am 26.06.2018.

Anlage/n

- keine -

Wuhrer  
Bürgermeister

