



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt

Az: 632.6

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 128 / 2020

zu TOP 17 **öffentlich**

zur Sitzung am 21. Dezember 2020

Betrifft:

Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Starzach

Hier: Erneute Beratung

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

Anlage 1: ULS-Antrag vom 12. Dezember 2020

Datum
11.12.2020

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiterin
Christiane Krieger

SACHDARSTELLUNG:

In öffentlicher Sitzung vom 28. September 2020 stellte die Verwaltung anhand der Drucksache 65/2020/1 und der zugrunde liegenden Drucksache 65/2020 unter TOP 7 die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bauplatzvergabe nach dem sogenannten Einheimischenmodell vor. Außerdem wurde dargestellt, welche Auswirkungen sich daraus auf die bisher bestehende Starzacher Bauplatzvergaberichtlinie ergeben.

Der Gemeinderat fasste daraufhin den Beschluss, noch in diesem Jahr erneut über die Thematik zu beraten und eventuell einen Beschluss zu fassen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Seit der ersten Beratung zu diesem Thema hat sich bisher die Fraktion „Unabhängige Liste Starzach (ULS) mit dem in Anlage beigefügten Antrag zu ihren Vorstellungen bezüglich einer überarbeiteten Bauplatzvergaberichtlinie geäußert. Eine Stellungnahme der beiden anderen Fraktionen steht noch aus.

Das Gremium ist gefordert, an dieser Stelle eine kommunalpolitische Entscheidung zur gewünschten zukünftigen Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen zu treffen. Ohne Vorgaben zu den Eckpunkten der neu zu erstellenden Richtlinie kann die Verwaltung dem Gemeinderat keinen Beschlussvorschlag unterbreiten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag der ULS-Fraktion in Teilen gefolgt werden. Zu Ziffer a): Wie bereits in der Septembersitzung dargestellt, wäre es möglich, das Punktesystem aus dem Muster des Gemeindetags zur Anwendung zu bringen. Hier sind die sozialen Kriterien und die Kriterien zum Ortsbezug in Einklang mit den EU-Kautelen gebracht. Es ist aber nochmals darauf hinzuweisen, dass es weder auf EU- noch auf Bundes- oder Landesebene bisher ein Urteil zur Anwendung von Einheimischenmodellen bei der Bauplatzvergabe zum vollen Preis gibt. Dadurch geht die Gemeinde bei der Anwendung dieser Variante grundsätzlich ein Risiko ein.

Zu Ziffer b): In der ersten Beratung hat die Verwaltung versucht, darzustellen, dass nach ihrer Einschätzung die bisherige Richtlinie in so weiten Teilen nicht mehr der aktuell geltenden Rechtslage entspricht, dass eine Anlehnung daran nicht möglich ist.

Zu Ziffer c): Eine Streckung des Verkaufs von gemeindeeigenen Bauplätzen hält die Verwaltung aus finanzpolitischer und siedlungspolitischer Sicht nicht für sinnvoll. Die Kosten für Bauleitplanung und Erschließung fallen zeitlich nicht auseinander. Durch einen gestreckten Verkauf der Bauplätze würde sich die Refinanzierung dieser großen Kostenblöcke aber auf mehrere Haushaltsjahre verteilen. Erschließungskosten sind in Starzach regelmäßig über kreditähnliche Rechtsgeschäfte finanziert. Diese könnten bei einer Streckung der Bauplatzverkäufe deutlich langsamer abgebaut werden. Dadurch ist der Gesamtschuldenstand über die Jahre hinweg höher, die Pro-Kopf-Verschuldung folgt der Gesamtverschuldung entsprechend. Außerdem steigt die Belastung des Haushalts durch eine in Summe höhere Zinssumme. Das wird insbesondere dann für die Gemeinde Starzach problematisch, wenn die Zinssätze für Kommunalkredite wieder steigen. Die Nachfrage für Bauplätze ist so hoch, dass es unproblematisch möglich sein sollte, alle Bauplätze eines Baugebiets in einem Jahr zu verkaufen. Die negativen Auswirkungen auf den Haushalt könnten also vermieden werden.

Auch die schnellere Erhöhung bzw. Sicherstellung der Einwohnerzahlen bei einem kompakten Verkauf der Bauplätze verspricht eine Verbesserung der finanziellen Lage, da die Finanzaufweisungen des Landes an dieser Kennzahl bemessen werden.

BESCHLUSSANTRAG:

Kein Beschlussantrag