

Dr. Harald Buczilowski
harald.buczilowski@gemeinderatstarzach.de
28.07.2021

Überlegungen/Änderungswünsche zu TOP 9 (29.7.21): Bauplatzvergaberichtlinie

Sehr geehrte Frau Krieger,

vielen Dank für den Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinie auf Basis des Musters des Gemeindetags Baden-Württemberg.

Ich habe die folgenden Anmerkungen/Änderungswünsche:

1. Dieser Punkte sollte bitte mit der Kommunalaufsicht besprochen werden:

Bei den Ortsbezugskriterien auf Seite 7 gibt es Punkte für ehrenamtliche Tätigkeit (2.3). Diese Punkte werden voll anerkannt und nicht mit den Zeiten in 2.1 und 2.2 verrechnet. Aus meiner persönlichen Sicht spricht nichts dagegen, wir wollen ja Einheimische so weit wie möglich unterstützen. Aber: In den Handreichungen des Gemeindetags findet sich auf der letzten Seite folgende Maßgabe:

Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nr. 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

Diese Maßgabe findet sich auch in den EU-Kautelen.

Allerdings ist die Maßgabe nur bei der Vergabe von vergünstigten Bauplätzen zu finden. Bei der Vergabe zum vollen Preis steht dazu nichts, jedenfalls konnte ich nichts finden.

Um eine rechtssichere Richtlinie zu beschließen möchte ich Sie bitten, diesen Punkt mit der Kommunalaufsicht zu besprechen. Wie Sie wissen, traue ich keinen Musterrichtlinien oder Musterverträgen. Wenn wir hier einen Fehler machen, müssen bei einer Klage alle Kaufverträge rückabgewickelt werden.

2. Die folgenden Punkte sind politischer Natur und sollten im Gemeinderat diskutiert werden:

a) In IV. 4. steht: „Personen, die über Grundeigentum verfügen,....., sind von der Bewerbung ausgeschlossen.“ Ich verstehe diese Regelung für Einwohner von Starzach. Man soll sich nur bewerben können, wenn man nicht schon ein Grundstück hier hat. So wie es da steht, gilt es aber auch für Bewerber außerhalb von Starzach. Jemand, der in Bondorf schon ein Grundstück hat und dort wohnt, kann sich also nicht bewerben. Ist das so gewollt? Man könnte ja auch zu seiner Familie ziehen wollen, die in Starzach wohnt. In Bodelshausen ist das wie folgt bei der Punktevergabe berücksichtigt:

Für den Fall, dass der Bewerber keinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde hat und ein Verwandter (bis zum 2. Verwandtschaftsgrad) eines Bewerbers seinen ununterbrochenen Hauptwohnsitz seit 5 Jahren in der Gemeinde hat; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 2 x 5 Punkte = 10 Punkte)

b) In IV. 4. steht: „Personen, die über Grundeigentum verfügen,....., sind von der Bewerbung ausgeschlossen.“ Ziel dieser Vergaberichtlinie ist es doch auch, die Zahl der Baulücken zu verringern und Enkelgrundstücke zu verhindern. Daher möchte ich anregen, dass nicht nur die Bewerber kein Grundstück in Starzach haben dürfen, sondern auch die engen Familien der Bewerber (den Begriff „enge Familien“ müssten wir dann noch definieren). Aus meiner Sicht sollte eine Bewerbung ausgeschlossen werden, wenn die Eltern der Bewerber ein freies Grundstück für ihre Kinder hätten.

c) In der Vergaberichtlinie aus Bodelshausen findet sich in IV 5. folgende Regelung:
Personen, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

Bei uns wird dieser Punkt nicht geregelt.

d) Was ist mit Bewerbern, die zwar bereits Wohneigentum haben und es auch bewohnen, welches aber durch bereits vorhandene oder kommende Kinder zu klein ist? In Bodelshausen gibt es dafür die Regelung in deren Richtlinie in Abschnitt V 1.6.

e) Bei den Ortsbezugskriterien wird in 2.2 die Erwerbstätigkeit bewertet. Wollen wir auch Zeiten für eine Lehre, ein Duales Studium oder ein Studium berücksichtigen?

f) Bei den Ortsbezugskriterien wird in 2.3 die Ehrenamtstätigkeit bewertet. Dürfen die Zeitdauern kumuliert werden? Beispiel: Jemand ist 2 Jahre im Gemeinderat und gleichzeitig 2 Jahre in der FFW. Gilt das dann als 4 Jahre oder als 2 Jahre?

g) In den „Vertragsbedingungen“ ist im letzten Absatz auf der ersten Seite folgendes geregelt:

Im Falle des Fristablaufs für die Bauverpflichtung ist die Gemeinde Starzach verpflichtet, nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 EUR als milderer Mittel zu erheben.

Falls jemand seiner Baupflicht nicht nachkommt, halte ich bei den jetzigen Bodenpreisen eine Vertragsstrafe von maximal 20.000 Euro für viel zu niedrig. Ich würde den Kaufpreis des Grundstücks als Maximalbetrag setzen wollen. Im konkreten Fall kann der Gemeinderat ja eine niedrigere Vertragsstrafe festlegen, aber ich möchte mich nicht sofort auf 20.000 Euro beschränken.

Ein weiterer Punkt dazu: Wenn man dann die Vertragsstrafe bezahlt hat, gilt dann keine Baupflicht mehr? Muss man die Strafe dann ggf. mehrfach zahlen? Oder hat man dann für 20.000 Euro mehr ein Enkelgrundstück als Spekulationsobjekt?

3. Redaktionelle Hinweise:

a) Auf Seite 1 steht „Bauplatzvergaberichtlinien“ im Plural. Warum?

b) Auf Seite 3 am Beginn des unteren Drittels steht:

Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt.

Im weiteren Text ist immer von den Sonderaufgaben im Verein die Rede. Ich denke, es müsste hier entsprechend heißen: „Als Sonderaufgaben im ehrenamtlichen Engagement im eingetragenen Verein.....“.

c) Ganz unten auf Seite 3 steht: „... kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.“ Aus meiner Sicht müsste hier der Singular benutzt werden (siehe meine Anmerkung 3.a)).

d) Auf Seite 4 in III. 4. wird Ihre Mail-Adresse angegeben. Dinge, die sich ändern können, sollten wir in einer Richtlinie anders regeln, sonst müssten wir die Richtlinie immer ändern. Vorschlag: Die Mail-Adresse zur Anforderung der Bewerbungsunterlagen wird zu Beginn des Bewerbungsverfahrens bekannt gegeben.

e) Seite 4, III.4.: „Der Eingang der Bewerbung....wird bestätigt.“ Könnte man hier eine Frist einfügen? „... wird innerhalb von x Werktagen bestätigt“? Das setzt die Verwaltung zwar unter Druck, aber für die Bewerber ist es sehr wichtig, damit sie nicht täglich nachfragen, sondern erst nach Fristablauf. Das würde der Verwaltung dann auch helfen.

f) Seite 4, III.4.: „Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss.“ Ja, im Prinzip richtig. Aber: Gibt es nicht die Möglichkeit zur Nachbesserung? Auf „best can do“-Basis könnte doch die Verwaltung die Unterlagen vor Ablauf der Frist prüfen und Nachbesserungen einfordern. Natürlich nur ohne Rechtsanspruch auf eine vorzeitige Prüfung.

g) Vertragsbedingungen Abschnitt 4:

„ Das Grundstück wird ohne Zustimmung der Gemeinde Starzach sieben Jahre nach Herstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes verkauft, getauscht, verschenkt, oder anderweitig veräußert.“

Aus meiner Sicht muss es heißen:

„ Das Grundstück wird ohne Zustimmung der Gemeinde Starzach **innerhalb von** sieben Jahre nach Herstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes verkauft, getauscht, verschenkt, oder anderweitig veräußert.“

Sehr geehrte Frau Krieger,

ich möchte Sie bitten, den ersten Punkt mit der Kommunalaufsicht zu besprechen. Die redaktionellen Punkte können Sie ja schon einarbeiten, soweit Sie einverstanden sind und die Punkte unter 2 sollten wir dann im Gemeinderat diskutieren.

Vielen Dank.

Harald Buczilowski