

Protokoll der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 30. Januar 2020

Tagesordnung, öffentlicher Teil

1. Fragen der Einwohner
2. Vorstellung der neuen Außenstellenleiterin der Volkshochschule Mosbach Frau Mareike Jaßmann
3. Wasserleitung Friedhof Kälbertshausen
Vergabe der Bauarbeiten
4. Erlass neuer Vergabekriterien zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Hüffenhardt
5. Informationen, Anfragen, Verschiedenes
6. Fragen der Einwohner

zu Punkt 1

Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht veröffentlicht.

Zu Punkt 2

Zu diesem Tagesordnungspunkt kann Bürgermeister Neff die Leiterin der VHS Frau Dr. Sawatzky und die neue Außenstellenleiterin Frau Mareike Jaßmann begrüßen.

Frau Dr. Sawatzky stellt das neue Programm für das 1. Semester 2020 in Hüffenhardt vor und geht in kurzen Worten auf allgemeine Themen der VHS, wie den anstehenden Umzug, ein. Ihr Dank gilt der Gemeinde und insbesondere den Mitgliedern des Gemeinderats für die stets hervorragende Unterstützung in der Vergangenheit, sei es in finanzieller Hinsicht durch den kommunalen Beitrag, sei es durch Bereitstellung von Räumlichkeiten oder sonstige Unterstützung bei Logistik und Organisation. Bürgermeister und Leiterin der VHS bringen ihre Freude darüber zum Ausdruck, dass die Stelle der Außenstellenleiterin nach mehrjähriger Vakanz nun wieder mit einer kompetenten Ansprechpartnerin vor Ort besetzt werden konnte. Frau Jaßmann hat bereits Erfahrung als Dozentin im Sport- und Fitnessbereich der Unterländer VHS sammeln können und wird auch in Hüffenhardt entsprechende Kurse anbieten. Beruflich bringt sie als Bankkauffrau sowohl eine Affinität für Zahlen als auch hervorragende Grundlagen im organisatorischen Bereich mit.

Die neue Außenstellenleiterin nutzt ebenfalls die Gelegenheit, sich selbst und in Grundzügen auch das neue Programm vorzustellen. Bürgermeister Neff überreicht im Namen der Gemeinde ein Willkommenspräsent.

Zu Punkt 3

Bauamtsleiterin Ernst führt zu diesem Tagesordnungspunkt Folgendes aus: Die Maßnahme zur Erneuerung der Wasserleitung für den Friedhof Kälbertshausen wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 21. November 2019 vorgestellt.

Der Gemeinderat hatte sich dafür entschieden, die Erneuerung der Wasserleitung durch Einzug einer neuen PE-Leitung DN 50 in die bestehende Gussleitung auszuführen. Die Kostenschätzung wurde wie folgt aufgestellt:

Für das Einziehen einer neuen Leitung DN 50 durch die alte Gussleitung und den kompletten Anschlussarbeiten, im Bereich der Brunnenstube und am Übergabeschacht

zum Friedhof	25.000,- € inkl. 19 % MwSt.
Kosten für Planung und Bauleitung	4.000,- €
Baggerarbeiten durch Bauhofpersonal	2.000,- €
Baggermiete	1.500,- €
Gesamt	32.500,- €

Die Verlegung der Wasserleitung war bereits mit einem Betrag von 60.000 Euro in den Haushaltsplan 2019 aufgenommen worden, konnte aber aus Zeitgründen in 2019 nicht mehr realisiert werden.

Eine erneute Aufnahme in den Haushalt 2020 entsprechend den ermittelten Gesamtkosten ist vorgesehen. Die Vergabe erfolgt im Vorgriff auf den Erlass des Haushalts.

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss wurden von zwei Fachfirmen Angebote eingeholt.

Das günstigste Angebot der Firma Zimmermann Rohrleitungsbau aus Waldbrunn-Waldkatzenbach beläuft sich auf 22.592,27 Euro brutto. Das Vergleichsangebot einer weiteren Firma liegt bei 24.038,00 Euro brutto.

Eine freie Vergabe bei Tiefbauarbeiten nach VOB/A ist bis zu einem Betrag von 50.000 Euro netto zulässig.

Gemeinderat Geörg teilt mit, dass der Ortschaftsrat der Vergabe in seiner Sitzung am 28.1.2020 zugestimmt hat.

Auf die Frage von Gemeinderat Müller nach der zeitlichen Umsetzung antwortet Ortsbaumeister Hahn, dass die Umsetzung noch vor April, bevor wieder Gießwasser auf dem Friedhof gebraucht wird, geplant ist.

Beschluss

Die Arbeiten zur Erneuerung der Wasserleitung Friedhof Kälbertshausen werden an den günstigsten Bieter, die Firma Zimmermann Rohrleitungsbau, Freiherr-von-Drais-Straße 2 + 4, 69429 Waldbrunn-Waldkatzenbach zum geprüften Angebotspreis von 22.592,27 Euro brutto vergeben.

- Einstimmig -

Zu Punkt 4

Bauamtsleiterin Karin Ernst stellt die Sachlage anhand der Vorlage im Gemeinderat vor.

Auf die Notwendigkeit, aus Gründen der Rechtssicherheit die Vergaberichtlinien der Gemeinde Hüfenthal zur Bauplatzvergabe zu überarbeiten, wurde im Gemeinderat bereits hingewiesen. Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat für seine Mitglieder Musterkriterien erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Diese wurden dem Gemeinderat per Mail am 22.11.2019 übersandt.

Zum Hintergrund, insbesondere in rechtlicher Hinsicht, kann auf die dortigen Vorbemerkungen verwiesen werden, die im Folgenden gekürzt wiedergegeben werden.

Die Vergabe des Baulands durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabebemessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Bauplatzvergabekriterien auf.

Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen weiten Spielraum. Sie darf ihre Vergabepaxis grundsätzlich - soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird - danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen will. Dabei darf sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen. Verboten ist ihr lediglich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht.

Vielmehr hat der Einzelne, soweit sich eine Gemeinde zur Vergabe von Grundstücken entschließt, lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es sich bei den Bestimmungen der Bauplatzvergabekriterien, die eine Gemeinde bei der Auswahl der Bewerber um ein Grundstück heranzieht, nicht um Rechtsnormen, sondern um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften handelt, die im Verhältnis der Gemeinde zum Bürger Außenwirkung entfalten. Hierdurch kommt es dann zu einer Selbstbindung der Gemeinde, mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen.

Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG geltend machen. Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden. Sie können gerichtlich nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen.

Die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische - d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Gemeinderat und Bürgermeister haben dabei den gemeinschaftlichen Gestaltungsauftrag, die kommunalen Bauplatzvergabekriterien vor Ort in einem transparenten Willensbildungsprozess zu entwickeln und miteinander aufzustellen. Im Mittelpunkt dieser Überlegungen soll die städtebauliche und wohnungsbaupolitische Zielsetzung stehen. Verschiedene Zielsetzungen und Förderziele lassen sich grundsätzlich nebeneinander, beispielsweise für einzelne Teile des Baugebiets, anwenden.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat zur Entwicklung kommunaler Bauplatzvergabekriterien im Februar 2019 eine Handreichung für seine Mitgliedsstädte und -gemeinden entwickelt. Darauf aufbauend wurden Muster-Bauplatzvergabekriterien erarbeitet. Auf diesen Mustervergabekriterien basiert der beiliegende Entwurf in wesentlichen Grundzügen.

Die Muster-Bauplatzvergabekriterien beziehen sich allerdings auf vergünstigte (subventionierte) Vergaben von Bauplätzen. Nach der Rechtsprechung des EuGH ist die Zielstellung, einkommensschwächeren und wenig begüterten Personen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen, legitim.

Die Ausgestaltung von Bauplatzvergabekriterien zum „vollen Wert“ (Verkehrswert, § 92 GemO) ist bisher weder vom Europäischen Gerichtshof noch von der EU-Kommission durch eine positive Entscheidung legitimiert. Daher gibt es für diese Fallgestaltung keine Mustervergabekriterien. Es ist aber auch bei einem Verkauf der Grundstücke zum vollen Wert nicht auszuschließen bzw. nach Einschätzung der Rechtsexperten sehr wahrscheinlich, dass eine Bevorzugung Einheimischer gegenüber Auswärtigen eine Rechtsgutverletzung darstellt (Diskriminierungsverbot, Garantie der Freizügigkeit).

Nach Auffassung der Geschäftsstelle des Gemeindetags und der beratenden Kanzlei erscheinen für die Vergabe zum vollen Wert die Muster-Bauplatzvergabekriterien unter folgenden Anpassungen auch grundsätzlich übertragbar:

Präambel

Die im Allgemeinwohl liegenden Ziele sind anzupassen. Der Fokus kann dabei weiterhin auf den sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung oder die Bindung junger Familien zur örtlichen Gemeinschaft gelegt werden.

Zugangsvoraussetzungen

Da keine Subvention seitens der Gemeinde beabsichtigt wird, kann auf die Zugangsvoraussetzungen Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

Auswahlkriterien

Bei den Auswahlkriterien in Punkt 1 „Soziale Kriterien“ kann auf die Bedürftigkeit der Bewerber nach Vermögen und Einkommen verzichtet werden. Umgekehrt bedarf ein Beibehalten der Kriterien aus sozialen Lenkungs Zwecken der entsprechenden Begründung.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf den Rat des Gemeindefrats:

Sofern Abweichungen, Ergänzungen oder Streichungen von Merkmalen vorgenommen werden, ist eine Beratung oder Begleitung des Entwicklungsprozesses durch eine/-n erfahrene/-n Fachanwältin/-anwältin zu empfehlen. Gleiches gilt bei Entwicklung von Bauplatzvergabe kriterien über eine Vergabe von Bauplätzen zum vollen Wert.

Aufgrund der finanziellen Situation der Gemeinde ist eine Vergabe der Bauplätze zum vollen Wert dringend zu empfehlen.

Gegenüber den Mustervergabekriterien des Gemeindefrats wurden im Entwurf folgende Veränderungen vorgenommen:

Aufgrund des vorgeschlagenen Verkaufs zum vollen Wert wurden die Einkommens- und Vermögensgrenzen bei den Zugangskriterien und bei den Auswahlkriterien gestrichen, ebenso unter Punkt 3 Auswahl bei Punktgleichheit. Aufgrund der Streichungen wurde neu nummeriert. Die Präambel wurde angepasst.

Infolge der Streichung kommt es bei den Auswahlkriterien zu einem Ungleichgewicht zwischen sozialen Kriterien (statt bisher 100 nur noch 90 Maximalpunkte) und Ortsbezugs kriterien (100 Maximalpunkte). Hier muss eine Neubewertung vorgenommen werden, damit soziale Kriterien und Ortsbezugs kriterien mindestens gleich gewichtet werden. Eine Höherbewertung der sozialen Kriterien wäre zulässig.

Beim Ortsbezug wurde unter Punkt 2.3 noch das ehrenamtliche Engagement im Ortschaftsrat mit aufgeführt. Schließlich wurde noch das Außerkrafttreten der bisherigen Regelung aufgenommen.

Die Bauplatzvergabe kriterien wurden so abgefasst, dass sie allgemeine Gültigkeit haben und nicht bei jedem Verkauf neu gefasst werden müssen. Selbstverständlich bleibt es dem Gemeinderat unbenommen, die selbst auferlegten Regelungen bei künftigen Bauplatzverkäufen unter Berücksichtigung der anfangs aufgeführten allgemeinen Grundsätze wieder abzuändern, sich beispielsweise für eine Subventionierung der Plätze aus sozialen Gründen zu entscheiden.

Bauamtsleiterin Ernst erläutert die einzelnen Kriterien nach dem vorliegenden Entwurf im Detail und geht dabei besonders auf zwei Punkte ein. Alleiniges Ausschlusskriterium ist bei einer Vergabe zum vollen Wert und Streichung der Zugangsvoraussetzungen Einkommen und Vermögen das Eigentum an einem bebaubaren Grundstück in der Gemeinde. In den seitherigen Richtlinien führte auch Wohnungseigentum oder Eigentum an einem Ein- oder Mehrfamilienhaus zum Ausschluss. Bei den sozialen Kriterien wird der Familienstand verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft gegenüber Alleinstehenden höher bewertet. Hier bestünde auch die Möglichkeit, nicht verheiratete Lebenspartnerschaften gleichzustellen und auch diese gegenüber Alleinstehenden höher zu bewerten.

Im anschließenden Verlauf der Diskussion sprechen sich alle Redner in Anbetracht der Finanzsituation der Gemeinde für einen Grundstücksverkauf zum vollen Wert aus.

Zum Ausschlusskriterium Grundeigentum wird in mehreren Wortbeiträgen dafür plädiert, die Entwurfsfassung beizubehalten. Hingewiesen wird auf Fallkonstellationen, dass Wohnungseigentum durch Familienzuwachs zu klein werden kann und der Bedarf für eine größere Wohnfläche entsteht oder umgekehrt nach Auszug der erwachsenen Kinder der Wunsch nach einem kleineren Haus auftreten könnte. Diese Fälle sollen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Auf Nachfrage stellt

Frau Ernst klar, dass nur Grundeigentum in der Gemeinde gemeint sei und evtl. auswärtiger Grundbesitz nicht überprüft werde.

Alle Redner sprechen sich für eine Gleichstellung unverheirateter Paare beim Kriterium Familienstand aus. Auf die Frage nach einer Kontrolle bei Falschangaben erklärt Bauamtsleiterin Ernst, dass dies über den Kaufvertrag geregelt werden könnte, indem alle Bewerber als Miteigentümer aufgenommen werden.

Auf die Frage von Gemeinderat Müller nach der Rechtssicherheit der Vergabekriterien erwidert Frau Ernst, dass diese nach derzeitigem Kenntnisstand unter Einbeziehung aller Informationen und aktueller Rechtsprechung erstellt wurden. Allerdings gibt es keine höchstrichterliche Rechtsprechung für Vergabekriterien bei einem Verkauf zum vollen Wert. Die Erstellung von Rechtsnormen oder Richtlinien steht auch immer unter dem Vorbehalt, dass sich die Rechtsprechung ändern kann. Gemeinderat Siegmann spricht eine mögliche Benachteiligung junger Paare ohne Kinder an.

Gemeinderat Prior hält dem entgegen, dass eine allzu weite Entfernung von den Musterkriterien des Gemeindetags nicht ratsam sei, da damit die Rechtssicherheit wieder erheblich infrage gestellt werde.

Gemeinderat Stark regt an, beim Kriterium Dauer der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde wie beim Wohnsitz max. die letzten 5 Jahre vor Antragstellung zugrunde zu legen. Dies wird von allen Gremiumsmitgliedern mitgetragen.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 1 beigefügten Bauplatzvergabekriterien vom 30.1.2020 mit folgenden Änderungen:

Nr. 1.1. 1 Familienstand wird um „sonstige Lebenspartnerschaften“ ergänzt.

Nr. 2.2. Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde wird um die Frist „innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist“ ergänzt.

- Einstimmig -

Zu Punkt 5

Bürgermeister Neff teilt mit, dass die nächste Gemeinderatssitzung am Mittwoch, 19.2.2020 stattfindet.

Gemeinderat Siegmann erkundigt sich, ob der Wasserzweckverband mittlerweile die zwischenzeitlich notwendige Chlorierung des Trinkwassers in Hüffenhardt beendet habe. Bürgermeister Neff erwidert, dass der Verwaltung keine Informationen vorliegen, sagt aber eine Nachfrage beim WZV zu.

Gemeinderat Müller nimmt Bezug auf eine Anfrage aus der Einwohnerfragestunde der letzten Sitzung. Es ging um den Rückschnitt von Büschen und Gehölzen im Marxtal. Bürgermeister Neff erwidert, dass es die vorgebrachte Abstandsregelung für das Zurückschneiden nicht gibt. Der Bauhof ist regelkonform vorgegangen.

Ein Gemeinderat erkundigt sich nach dem Grund für Baumfällungen gegenüber der Schule. Bürgermeister Neff erläutert, dass die Bäume teilweise von Pilzbefall, teilweise aus sonstigen Gründen geschädigt waren und aus Sicherheitsgründen entfernt werden mussten. Er weist darauf hin, dass die Gemeinde Bäume nur dann beseitigt, wenn es Gründe dafür gibt und dort, wo es möglich und sinnvoll sei, auch immer nachpflanze.

Zu Punkt 6

Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht veröffentlicht.