



08. März 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer Sitzung des Gemeinderates am

**Mittwoch, 16. März 2022, um 19.00 Uhr,
in der Bloßenberghalle, Kleinengstingen, Bloßenbergstraße 2, 72829 Engstingen**

darf ich Sie herzlich einladen.

Tagesordnung öffentlich:

- | | | |
|---|------|----------|
| 1. Bekanntgaben | § 15 | |
| 2. Erweiterung des Kindergartens Kohlstetten
-Beratung und Beschlussfassung zur Ausschreibung der Arbeiten | § 16 | 011/2022 |
| 3. Ausbau und Sanierung der Schwefelstraße
-Vergabe der Arbeiten | § 17 | 012/2022 |
| 4. Erlass von Bauplatzvergabekriterien für die Gemeinde Engstingen
-erneute Vorstellung der überarbeiteten Vergabekriterien
-Beratung und gegebenenfalls Beschlussfassung | § 18 | 013/2022 |
| 5. Stellungnahmen zu Baugesuchen | § 19 | 014/2022 |
| 6. Verschiedenes | § 20 | |

Mit freundlichen Grüßen

Mario Storz
Bürgermeister

■ Allgemein

Fon 07129 9399-0 Fax -99
E-Mail info@engstingen.de
www.engstingen.de
USt-IDNr. DE 146 484 486

■ Öffnungszeiten Bürgermeisteramt

Montag – Freitag 08.00 – 11.45 Uhr
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr

■ Bankverbindung

Kreissparkasse Reutlingen
BIC: SOLADES1REU IBAN: DE45 6405 0000 0000 0014 25
Vereinigte Volksbanken
BIC: GENODES1BBV IBAN: DE02 6039 0000 0733 3640 04

Die Einwohner sind zur Teilnahme an der Sitzung eingeladen, wir bitten jedoch um Beachtung folgender Hinweise zum Infektionsschutz:

Bitte besuchen Sie die Sitzung nach Möglichkeit nicht, wenn

- Sie grippeähnliche Symptome haben (Fieber, Husten, Schnupfen, Halsweh, kein Geschmacks- / Geruchssinn)
- Sie Kontakt zu einem bestätigten Covid-19-Fall hatten
- Sie selbst an COVID-19 erkrankt sind und sich in häuslicher Absonderung befinden
- Sie einer Risikogruppe angehören

Bitte achten Sie auch auf eine gute Handhygiene (gründliches Waschen der Hände mit Wasser und Seife) und halten Sie die Husten- und Niesetikette ein (Husten / Niesen in die Ellenbeuge).

Bitte benutzen Sie das am Eingang zur Verfügung gestellte Desinfektionsmittel und tragen Sie eine FFP2-Maske oder vergleichbare Maske - beispielsweise KN95-/N95-/KF94-/KF95-Masken, auch während der Sitzung.

§ 16

Erweiterung des Kindergartens Kohlstetten
-Beratung und Beschlussfassung zur Ausschreibung der Arbeiten

Anlage: Fortschreibung Kostenaufstellung, Stand 08.03.2022

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung am 17.11.2021 sowie in den Sitzungen am 01.12.2021 und 09.02.2022 mit der Erweiterung des Kindergartens Kohlstetten um eine Kindergartengruppe (20 – 25 Plätze) mit verlängerter Öffnungszeit beschäftigt.

Auf die öffentliche Sitzungsvorlage 008/2022 vom 09.02.2022 samt vorgelegter Planung und Kostenschätzung wird insoweit verwiesen.

In der Sitzung am 09.02.2022 wurde mehrheitlich der vorgestellten Planung des Büros Supper + Heinemann grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung wurde beauftragt, die notwendigen Stellenausschreibungen vorzunehmen.

Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, bezüglich der Fortführung der Planung, den technischen Ausschuss zur Klärung noch offener Fragen einzubinden.

Bei einem Ortstermin am 22.02.2022 mit dem technischen Ausschuss, Frau Architektin Supper und der Verwaltung wurde die Planung nochmals im Detail vorgestellt und die einzelnen Leistungen und vorgesehenen Maßnahmen in den jeweiligen Gewerken wurden detailliert erläutert. Alle offenen Fragen konnten in diesem Zusammenhang geklärt werden.

Zusätzlich zur vorgestellten Planung vom 09.02.2022 wurde vom technischen Ausschuss noch der Bau eines zweiten Rettungswegs (Einbau einer Außentüre mit Fluchttreppe) aus dem Obergeschoss des Gebäudes, sowie die Ausführung der Türen zu den Vereinsräumen in Brandschutzklasse T30 und die Ertüchtigung der Decke zur Verbesserung des Brandschutzes vor Ort beraten und ebenfalls befürwortet. Die Kosten für diese zusätzlichen Maßnahmen werden auf ca. 75.000,- € geschätzt. Um Kosten zu reduzieren, soll geprüft werden, welche Maßnahmen in Eigenleistung durch die Vereine durchgeführt werden können.

Der Gesamtkostenrahmen beläuft sich laut beigefügter Anlage auf 575.462,58 €

Der technische Ausschuss hat nunmehr empfohlen, der vorgelegten Planung sowie den ergänzenden Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes im Obergeschoss des Gebäudes zuzustimmen. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher der entsprechende Beschluss zur Ausschreibung der Arbeiten im Gemeinderat gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Planung zur Erweiterung des Kindergartens Kohlstetten um eine Kindergartengruppe (20 – 25 Plätze) mit verlängerter Öffnungszeit (siehe Drucksache 008/2022 öffentlich) zu.
2. Den ergänzenden Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes im Obergeschoss des Gebäudes wird, wie in der Sitzungsvorlage vorgestellt, ebenfalls zugestimmt.

-
-
- 3.** Das Architekturbüro supper + heinemann wird beauftragt, die Arbeiten für die Durchführung der Maßnahmen entsprechend auszuschreiben und die Vergabe vorzubereiten.

Objekt: 21-36 Kindergarten Kohlstetten, Schulstrasse 14
 Kostenart: Kosten
 Datum: 31.01.2022 / 08.03.22

Kosten Gewerke	KGR	Kosten für neue Gruppe (Brutto)	Brandschutz/ Bauunterhalt Brutto (19%)	Ausbau OG Brutto (19%)	Gesamt Brutto mit 19%
001 Gerüst	300	- €	2.380,00 €	1.785,00 €	4.165,00 €
003 Aussenanlagen	500	- €	- €	- €	- €
013 Abbruch, Erd, Rohbau	300	11.483,50 €	24.930,50 €	15.172,50 €	51.586,50 €
015 Naturstein	300	- €	- €	- €	- €
016 Zimmermann	300	- €	- €	- €	- €
018 Schlosser	300	- €	- €	17.850,00 €	17.850,00 €
020 Dachabdichtung	300	- €	- €	- €	- €
021 Klempner	300	- €	- €	- €	- €
023 Putz/Stuck	300	4.760,00 €	4.760,00 €	595,00 €	10.115,00 €
024 Fliesen	300	12.875,80 €	- €	- €	12.875,80 €
025 Estrich	300	- €	- €	- €	- €
027 Schreiner	300	9.710,40 €	77.112,00 €	20.230,00 €	107.052,40 €
028 Parkett	300	- €	- €	- €	- €
030 Sonnenschutz	300	- €	- €	- €	- €
031 Brandschutz	300	6.545,00 €	11.900,00 €	- €	18.445,00 €
032 Fenster/Verglasung	300	3.689,00 €	- €	- €	3.689,00 €
033 Gebäudereinigung	300	1.190,00 €	- €	- €	1.190,00 €
034 Maler	300	10.457,13 €	32.948,13 €	1.374,45 €	44.779,70 €
036 Bodenbelag	300	3.332,00 €	12.328,40 €	357,00 €	16.017,40 €
039 Trockenbau	300	17.028,90 €	36.295,00 €	3.867,50 €	57.191,40 €
041 Herrichten/Erschließen	540	- €	- €	- €	- €
042 Heizung	400	- €	1.190,00 €	- €	1.190,00 €
043 Sanitär	400	23.300,20 €	- €	- €	23.300,20 €
044 Lüftung	400	- €	- €	- €	- €
045 Gebäudeautomation	400	- €	- €	- €	- €
053 Elektro	400	28.113,75 €	27.310,50 €	2.082,50 €	57.506,75 €
054 Blitzschutz	400	- €	1.190,00 €	- €	1.190,00 €
060 Schließanlage	300	1.785,00 €	- €	- €	1.785,00 €
069 Aufzug	300	- €	- €	- €	- €
090 WC Trennwände	300	3.689,00 €	- €	- €	3.689,00 €
091 Küche	300	- €	- €	- €	- €
093 Sonstiges	300	- €	1.785,00 €	- €	1.785,00 €
Baukosten Brutto		137.959,68 €	234.129,53 €	63.313,95 €	435.403,15 €
092 Inventar/Möbel	600	44.149,00 €	- €	- €	44.149,00 €
Baukosten einschl. Ausstattung Brutto		182.108,68 €	234.129,53 €	63.313,95 €	479.552,15 €
Nebenkosten wie Gebühren Veröffentlichungen, Genehmigung, Statik, Faching.	700	36.421,74 €	46.825,91 €	12.662,79 €	95.910,43 €
Gesamtkosten Brutto		218.530,41 €	280.955,43 €	75.976,74 €	575.462,58 €

* Eigenleistungen sind hier unberücksichtigt

** Kosten sind Stand 01/22. Aktuell sind Preiseigerungen von 4-10% je Jahr zu rechnen

§ 17

Ausbau und Sanierung der Schwefelstraße
-Vergabe der Arbeiten

- Anlage 1: Wertung der Angebote und Vergabevorschlag des Ingenieurbüros Ambacher**
Anlage 2: Aktuelle Kostenfortschreibung vom 03.03.2022
Anlage 3: nichtöffentlich: Bieterlisten

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat sich in den Sitzungen am 01.12.2021 und 26.01.2022 mit dem Ausbau und der Sanierung der Schwefelstraße beschäftigt, den Ausbau und die Sanierung beschlossen und das Büro Ambacher beauftragt, die Ausschreibung zur Umsetzung der Maßnahme durchzuführen.

Die Ausschreibung der Tief- und Straßenbauarbeiten wurde am 04.02.2022 im Staatsanzeiger veröffentlicht, die Submission zur Eröffnung der eingegangenen Angebote fand am 02.03.2022 statt.

Zur Durchführung der Tief- und Straßenbauarbeiten wurden vier Angebote abgegeben, das wirtschaftlichste und annehmbarste Angebot stammt von der Firma Eurovia, Renningen, mit einem Angebotspreis in Höhe von 615.502,44 € brutto.

Die Rohrleitungsbauarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. An fünf Firmen wurden Vergabeunterlagen abgegeben und es wurden drei Angebote eingereicht.

Das wirtschaftlichste und annehmbarste Angebot stammt hier von der Firma Dorfner, Pfronstetten, mit einem Angebotspreis in Höhe von 46.945,86 € brutto.

Beide Firmen sind der Verwaltung als zuverlässig und leistungsfähig bekannt.

Die detaillierte Auswertung der Angebote sowie der Vergabevorschlag des Ingenieurbüros Ambacher befindet in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage. Aus Bieterschutzgründen sind die Namen der weiteren Firmen nicht aufgeführt, bzw. unkenntlich gemacht.

Ebenso ist dieser Sitzungsvorlage eine aktuelle Kostenfortschreibung als Anlage 2 beigefügt. In der Kostenberechnung wurde ursprünglich von Gesamtkosten in Höhe von 926.000,- € brutto ausgegangen, nach dem Ausschreibungsergebnis betragen die Gesamtkosten (inklusive Planungskosten) nun 792.060,84 € und liegen damit unter der ursprünglichen Kostenberechnung.

Zudem liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage 3 eine jeweils aus Bieterschutzgründen nichtöffentliche Bieterliste für den Tief- und Straßenbau sowie für die Rohrleitungsbauarbeiten bei.

Finanzierung:

Die Kosten für die Sanierung und den Ausbau der Schwefelstraße sind jeweils im Haushaltsplan bzw. Wirtschaftsplan Wasserversorgung für das Jahr 2022 vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

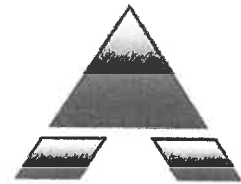
Zur Sanierung und zum Ausbau der Schwefelstraße werden die Arbeiten wie folgt vergeben:

1. Tief- und Straßenbauarbeiten

Die Tief- und Straßenbauarbeiten werden gemäß des Vergabevorschlags des Ingenieurbüros Ambacher an die Firma Eurovia, Renningen, zum Angebotspreis in Höhe von 615.502,44 € vergeben.

2. Rohrleitungsbauarbeiten

Die Rohrleitungsbauarbeiten werden gemäß des Vergabevorschlags des Ingenieurbüros Ambacher an die Firma Dorfner, Pfronstetten, zum Angebotspreis in Höhe von 46.945,86 € vergeben.



AMBACHER

IBV INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUWESEN UND VERMESSUNG MBH

*Straßenbau Vermessung Stadtplanung
Wasserversorgung Abwasserbeseitigung*

IBV Ambacher m.b.H. · Stuttgarter Straße 45 · 72141 Walddorfhäslach

Gemeinde Engstingen
Gemeindeverwaltung
Kirchstraße 6

72829 Engstingen

Stuttgarter Straße 45
72141 Walddorfhäslach
Telefon (07127) 31525
Telefax (07127) 35674
E-Mail info@ibv-ambacher.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Meine Zeichen
Am

Datum
03.03.2022

Ausbau Schwefelstraße

hier: Wertung der Angebote und Vergabevorschlag

1. Tief- und Straßenbauarbeiten

1.1. Allgemeine Angaben

1.1.1 Vergabeart

Die Tief- und Straßenbauarbeiten für den Ausbau der Schwefelstraße im Engstinger Teilort Kleinengstingen wurden nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

1.1.2 Teilnehmer am Wettbewerb

An neun Bewerber wurden die Vergabeunterlagen abgegeben.
Vier Angebote sind eingegangen (s. Bieterliste).

1.1.3 Eröffnungstermin

Der Eröffnungstermin fand am 02.03.2022, 11:00 Uhr im Rathaus Engstingen statt.

Bankverbindung:
Volksbank Ermstal-Alb eG
BIC: GENODES1MTZ
IBAN: DE70 6409 1200 0054 3770 05

Geschäftsführer:
Dipl. Ing. (FH)
Rainer Ambacher

Handelsreg.: HRB 354106
Amtsgericht Stuttgart
Ust-IdNr. DE223729349

1.1.4 Preisspiegel für die Angebotswertung

Die Angebote wurden elektronisch nachgerechnet und ein Preisspiegel erstellt.

Es ergibt sich folgende Bieterfolge:

Nr.	Bieter	Angebotsnummer	Angebotssumme brutto	v. H.
1	Fa. Eurovia, Renningen	2	615.502,44 €	100,0 %
2		4	628.593,44 €	102,1 %
3		1	772.190,73 €	125,5 %
4		3	777.025,78 €	126,2 %

1.2. Ausschluss (Wertungsstufe 1)

Es wurde kein Angebot nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung vorweg ausgeschlossen.

1.3. Prüfung der Eignung (Wertungsstufe 2)

Alle Bieter sind bei der Gemeinde Engstingen, bzw. unserem Büro bekannt und haben mehrmals Aufträge in dieser Größenordnung zur vollsten Zufriedenheit ausgeführt. Ihnen kann die nötige Leistungsfähigkeit und Sachkunde zuerkannt werden.

Es wurde kein Angebot wegen mangelnder Fachkunde, Leistungsfähigkeit bzw. Zuverlässigkeit von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

1.4. Rechnerische, technische und wirtschaftliche Prüfung (Wertungsstufe 3)

Angebote, die aufgrund der rechnerischen, technischen bzw. wirtschaftlichen Prüfung von der weiteren Wertung ausgeschlossen wurden:

Nebenangebote waren zugelassen.

Die Firma _____ gewährt einen Nachlass in Höhe von 2,0 % ohne Bedingungen.

Weitere Nebenangebote wurden nicht vorgelegt.

Nach Wertung der Nachlässe und Nebenangebote bleibt die Bieterfolge somit unverändert.

Die Preise in den Angeboten

Nr.	Bieter	Angebots- nummer	Angebotssumme brutto	v. H.
3		1	772.190,73 €	125,5 %
4		3	777.025,78 €	126,2 %

sind zu hoch und werden von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

1.5. Auswahl des annehmbarsten Angebots (Wertungsstufe 4)

In die engere Wahl kommen nach § 16d Abs. 1 Nr. 3 VOB/A folgende Angebote:

Nr.	Bieter	Angebots- nummer	Angebotssumme brutto	v. H.
1	Fa. Eurovia, Renningen	2	615.502,44 €	100,0 %
2		4	628.593,44 €	102,1 %

Das Angebot der Firma Eurovia ist 2,1 % günstiger als das Angebot der Firma

Ein Vergleich der Angebote hat ergeben, dass die Einheitspreise der Fa. Eurovia vor allem in den Erdarbeiten und den Straßenbaupositionen günstiger sind als die des anderen Bieters.

Die Einzelpreise liegen im Bereich der zurzeit bei ähnlichen Baumaßnahmen erzielten Einzelpreise, sind teilweise äußerst günstig, entsprechen aber den zurzeit, bei ähnlichen Maßnahmen, erzielten Marktpreisen.

1.6. Vergabe**1.6.1 Vergabevorschlag**

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 3 VOB/A soll der Zuschlag auf das Angebot erteilt werden, das unter Berücksichtigung aller technischen und wirtschaftlichen, ggf. auch gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkten als das wirtschaftlichste erscheint.

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl schlagen wir vor, den Auftrag an die Fa. Eurovia, Renningen, zu vergeben:

Nettoangebotssumme	517.228,94 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	<u>98.273,50 €</u>
Vergabesumme, brutto	<u>615.502,44 €</u>

1.6.2 Zuschlagsfrist

Die Zuschlagsfrist läuft am 01.04.2022 ab.

Die Frist ist noch ausreichend.

2. Rohrleitungsbauarbeiten für die Wasserleitung

2.1. Allgemeine Angaben

2.1.1 Vergabeart

Die Rohrleitungsbauarbeiten für den Ausbau der Schwefelstraße in Kleinengstingen wurden beschränkt ausgeschrieben.

2.1.2 Teilnehmer am Wettbewerb

An fünf Bewerber wurden die Vergabeunterlagen abgegeben.
Drei Angebote wurden eingereicht.

2.1.3 Eröffnungstermin

Eröffnungstermin war am 02.03.2022, 11:15 Uhr im Rathaus Engstingen.

2.1.4 Preisspiegel für die Angebotswertung

Die Angebote wurden elektronisch nachgerechnet und ein Preisspiegel erstellt.

Es ergibt sich folgende Bieterfolge:

Nr.	Bieter	Angebots- nummer	Angebotssumme brutto	v. H.
1	Fa. Dorfner, Pfronstetten	1	46.945,86 €	100,0 %
2		2	50.004,76 €	106,5 %
3		3	56.237,44 €	119,8 %

2.2. Ausschluss (Wertungsstufe 1)

Es wurde kein Angebot nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung vorweg ausgeschlossen.

2.3. Prüfung der Eignung (Wertungsstufe 2)

Alle Bieter sind bei der Gemeinde Engstingen bzw. unserem Büro bekannt und haben mehrmals Aufträge in dieser Größenordnung zur vollsten Zufriedenheit ausgeführt. Ihnen kann die nötige Leistungsfähigkeit und Sachkunde zuerkannt werden. Es wurde kein Angebot wegen mangelnder Fachkunde, Leistungsfähigkeit bzw. Zuverlässigkeit von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

2.4. Rechnerische, technische und wirtschaftliche Prüfung (Wertungsstufe 3)

Angebote, die aufgrund der rechnerischen, technischen bzw. wirtschaftlichen Prüfung von der weiteren Wertung ausgeschlossen wurden:

Nebenangebote waren zugelassen, es wurden jedoch keine Nebenangebote eingereicht.

Die Bieterfolge bleibt somit unverändert.

Die Preise im Angebot

Nr.	Bieter	Angebotsnummer	Angebotssumme brutto	v. H.
3		3	56.237,44 €	119,8 %

sind zu hoch, so dass eine Einbeziehung der Angebote in die engere Wahl nicht in Betracht kommt (§ 16 Abs. 6 Nr. 1 VOB/A).

2.5. Auswahl des annehmbarsten Angebots (Wertungsstufe 4)

In die engere Wahl kommen nach § 16 d Abs. 1 Nr. 3 VOB/A folgende Angebote:

Nr.	Bieter	Angebotsnummer	Angebotssumme, brutto	v. H.
1	Fa. Dorfner, Pfronstetten	1	46.945,86 €	100,0 %
2		2	50.004,76 €	106,5 %

Die beiden Angebote trennt ein Preisunterschied von 6,5 %.

Die Einheitspreise der Firma Dorfner sind in weiten Teilen günstiger als die Einheitspreise der Firma

Die Einzelpreise entsprechen den zurzeit bei ähnlichen Maßnahmen erzielten Einzelpreisen und sind auskömmlich.

2.6. Vergabe

2.6.1 Vergabevorschlag

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 3 Abs. 3 VOB/A soll der Zuschlag auf das Angebot erteilt werden, das unter Berücksichtigung aller technischen und wirtschaftlichen, ggf. auch gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkten als das wirtschaftlichste erscheint.

Das annehmbarste Angebot ist das Angebot der Fa. Dorfner, Pfronstetten.

Nettoangebotssumme	39.450,30 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	<u>7.495,56 €</u>
Vergabesumme, brutto	<u>46.945,86 €</u>

Es wird vorgeschlagen, auf dieses Angebot den Zuschlag zu erteilen.

2.6.2 Zuschlagsfrist

Die Zuschlagsfrist läuft am 01.04.2022 ab.

Die Frist ist noch ausreichend.

3. Zusammenstellung

Insgesamt ergibt sich folgender Vergabevorschlag:

Tief- und Straßenbauarbeiten Angebot Firma Eurovia, Renningen	
Vergabesumme, brutto	615.502,44 €
Rohrleitungsbauarbeiten Wasserleitung Angebot Firma Dorfner, Pfronstetten	
Vergabesumme, brutto	46.945,86 €
	<hr/>
Vergabesumme Gesamt	<u>662.448,30 €</u>

Aufgestellt: Walddorfhäslach, 03.03.2022

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Ambacher

Ausbau Schwefelstraße, Gemeinde Engstingen**Kostenfortschreibung****Verkehrsanlagen**

		Berechnung	Ausschreibung	Abrechnung	%
		01.12.2021	02.03.2022		
BA Süd					
Straßenbau	Fa. Eurovia	265.934,06 €	211.519,25 €	0,00 €	79,5
Straßenbeleuchtung	Bauhof	13.958,70 €	13.958,70 €	0,00 €	100,0
Honorar	IBV Ambacher	45.107,24 €	36.822,90 €	0,00 €	81,6
BA Mitte					
Straßenbau	Fa. Eurovia	175.265,58 €	150.916,28 €	0,00 €	86,1
Straßenbeleuchtung	Bauhof	8.288,35 €	8.288,35 €	0,00 €	100,0
Honorar	IBV Ambacher	29.446,07 €	26.014,82 €	0,00 €	88,3
Gesamt		538.000,00 €	447.520,30 €	0,00 €	83,2

Ingenieurbauwerke

		Berechnung	Ausschreibung	Abrechnung	
		01.02.2021	02.03.2022		
BA Süd					
Kanalisation	Fa. Eurovia	146.510,42 €	153.211,90 €	0,00 €	104,6
Wasser Tiefbau	Fa. Eurovia	67.390,89 €	51.641,68 €	0,00 €	76,6
Wasser Rohrleitungsbau	Fa. Dorfner	27.291,46 €	24.489,73 €	0,00 €	89,7
Honorar	IBV Ambacher	38.807,22 €	33.573,95 €	0,00 €	86,5
BA Mitte					
Kanalisation	Fa. Eurovia	7.323,26 €	3.287,89 €	0,00 €	44,9
Wasser Tiefbau	Fa. Eurovia	60.122,37 €	44.925,43 €	0,00 €	74,7
Wasser Rohrleitungsbau	Fa. Dorfner	25.144,70 €	22.456,13 €	0,00 €	89,3
Honorar	IBV Ambacher	15.409,68 €	10.953,83 €	0,00 €	71,1
Gesamt		388.000,00 €	344.540,54 €	0,00 €	88,8
Gesamtmaßnahme		926.000,00 €	792.060,84 €	0,00 €	85,54 €

Aufgestellt: Walddorfhäslach, 03.03.2022

§ 18

Erlass von Bauplatzvergabekriterien für die Gemeinde Engstingen

- erneute Vorstellung der überarbeiteten Vergabekriterien
 - Beratung und gegebenenfalls Beschlussfassung
-

- Anlage 1: 2. Entwurf Bauplatzvergaberichtlinien der Verwaltung nach der Beratung am 30.06.2021
Anlage 2: Überarbeiteter Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinien der Kanzlei iuscomm
Anlage 3: Stellungnahme und Begründung Kanzlei iuscomm

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat sich zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 30.06.2021 mit dem Erlass von Bauplatzvergabekriterien beschäftigt. In der damaligen Sitzung wurden zunächst die rechtlichen Rahmenbedingungen und Hintergründe erläutert, auf die öffentliche Sitzungsvorlage 045/2021 wird insoweit verwiesen. Zudem wurde damals ein erster Entwurf der Kriterien in den Gemeinderat eingebracht und im Gremium beraten.

Seitens der Verwaltung wurden die vom Gemeinderat zurückgemeldeten Ergänzungen und Änderungswünsche eingearbeitet, siehe Anlage 1.

Seitens des Gemeinderates wurde damals auch darum gebeten, den Entwurf der Vergabekriterien von einer Anwaltskanzlei rechtlich überprüfen und gegebenenfalls auch anpassen zu lassen.

Hierzu wurde die Anwaltskanzlei iuscomm beauftragt. Die Anwaltskanzlei iuscomm ist insbesondere auf Fragestellungen von Gemeinden, Städten und Landkreisen spezialisiert und verfügt gerade in diesem Bereich über das notwendige und spezielle Fachwissen.

Von der Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang zunächst der 2. und von der Verwaltung ergänzte Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinien an die Kanzlei iuscomm mit der Bitte um Überprüfung weitergeleitet.

Im Rahmen der rechtlichen Überprüfung wurden durch iuscomm die Vergabekriterien nochmals gründlich geprüft und überarbeitet. Ebenso wurden die von der Verwaltung vorgeschlagenen Kriterien an die Rechtsprechung angepasst und entsprechend abgeändert.

Des Weiteren wurden Definitionen von Begrifflichkeiten sowie einzelne Verfahrensschritte zur Vergabe genau ausformuliert.

Für die Anwaltskanzlei iuscomm wird Herr Rechtsanwalt Martin Vollmer an der Sitzung teilnehmen und den überarbeiteten Entwurf der Vergabekriterien vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Ein Beschlussvorschlag wird unter Berücksichtigung des Diskussionsverlaufs in der Sitzung unterbreitet.

ENTWURF

Bauplatz-Vergaberichtlinie der Gemeinde Engstingen

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 8 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechts darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. v. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D.h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender BürgerInnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

Anwendungsbereich und Ziele

Die Bauplatz-Vergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Engstingen über die Vergabe der im Gemeindegebiet liegenden, kommunalen Baugrundstücke.

Die Vergabe von Baugrundstücke in Engstingen hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel. Menschen ohne Wohneigentum soll die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum geboten werden.

I. Vergabeverfahren

Vorbemerkung:

Um allen Beteiligten gerecht zu werden, erfolgt die Vergabe der Bauplätze in einem Baugebiet in drei Stufen. Dies soll hauptsächlich der Berücksichtigung der bisherigen Grundstückseigentümer dienen, ohne welche die Erschließung und Vermarktung neuer Baugrundstücke nicht möglich wäre.

Stufe 1:

Vor Vergabe der Bauplätze nach dem Punktemodell sollen zunächst die Grundstückseigentümer, welche vorher Flächen zur Erschließung eingebracht haben, oder deren Verwandte nach Beschluss des Gemeinderates im Einzelfall, die Möglichkeit bekommen, ein Baugrundstück zu erwerben. Sie dürfen das bevorzugte Grundstück im Erschließungsgebiet selbst wählen. Kann keine Einigung erzielt werden, entscheidet das Los.

Stufe 2:

Sollten in Stufe 2 nicht alle ehemaligen Eigentümer mit Interesse berücksichtigt werden können, erhalten diese in anderen Baugebieten die Möglichkeit, ein Grundstück zu erwerben.

Stufe 3:

Die nach Stufe 1 und 2 noch verfügbaren und noch zu vergebende Grundstücke werden entsprechend den Vergaberichtlinien nach dem Punktemodell vergeben.

1. Mit der Ausschreibung der Bauplätze im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde wird das Verfahren für die Vergabe von Baugrundstücken eröffnet.

Die Ausschreibung enthält hierzu folgende Angaben:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets / Gewanns, bzw. Bauabschnitt und Ortsteil)
- Den vom Gemeinderat festgelegten Preis pro Quadratmeter, zu dem Baugrundstücke im entsprechenden Gebiet veräußert werden.
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.

2. Bewerbungen sind ausschließlich schriftlich an die Gemeinde Engstingen möglich. Der Eingang der Bewerbung wird schriftlich bestätigt. Sofern mehrere Baugebiete gleichzeitig vermarktet werden, ist die Bewerbung auch auf mehrere Gebiete gleichzeitig möglich.

3. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).

4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste für jedes Baugebiet. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerbungsfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht.
Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht. Bewirbt sich ein Interessent auf mehrere Baugebiete (sofern das Verfahren in unterschiedlichen Gebieten gleichzeitig stattfindet), so wird diese Person in jeder Liste geführt und nach Punkten bewertet. Nach Mitteilung des Punktestands muss allerdings ein Gebiet gewählt werden, die restlichen Platzierungen dieser Person verfallen.
5. Die Scoringliste wird dem Gemeinderat zur Einsicht übermittelt. Die Bewerber werden anschließend über ihre Platzierung anhand des Scorings informiert und aufgefordert, die Prioritäten für ihre Wunschgrundstücke abzugeben. Derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl erlangt dabei den Platz mit seiner höchsten Priorität. Die weiteren Bewerber werden entsprechend nachrangig in Bezug zu ihren Prioritäten berücksichtigt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Engstingen entscheidet abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen.
7. Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach der Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

Im Übrigen behält sich der Gemeinderat vor, in Sonderfällen vom Vergabeverfahren abzuweichen.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

II. Bewerberfragebogen und Vergabekriterien

1. Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller ein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner / Käufer sein.
2. Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl (Scoring) erzielt.
3. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt, ausgenommen hiervon sind Bauträger bei Grundstücken, die für Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen.
4. Antragsteller, die Eigentümer eines erschlossenen Baugrundstücks im Gemeindegebiet Engstingen sind, können bei der Vergabe nur berücksichtigt werden, wenn das unbebaute Grundstück an die Gemeinde Engstingen veräußert wird. Andernfalls erfolgt ein entsprechender Punktabzug im Rahmen des Punktesystems.
5. Nach Bezug des Hauses muss der Antragsteller seinen Hauptwohnsitz im entsprechenden Neubaugebiet in der Gemeinde Engstingen haben.

Der Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien ist der Bauplatz-Vergaberichtlinie als Anlage beigefügt.

Im Übrigen behält sich der Gemeinderat vor, in Sonderfällen vom Bewerberfragebogen und den Vergabekriterien abzuweichen.

Sonstige Voraussetzungen:

1. Es kann nur ein Baugrundstück pro Interessent erworben werden auch zwei gemeinschaftliche Antragsteller können nur ein Baugrundstück erwerben.
2. Der Käufer räumt der Gemeinde Engstingen das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann von der Gemeinde ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe
 - a) Das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
 - b) Nicht selbst innerhalb von 2 Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb von 3 Jahren fertiggestellt hat oder
 - c) Vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

3. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.
4. Bauträger, Firmen, welche Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ausgeschlossen.
5. Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung). Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird eine Kaufpreisnachzahlung an die Gemeinde in Höhe von 25,- € pro Quadratmeter Grundstücksfläche des von der Gemeinde erworbenen Baugrundstücks fällig.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Engstingen vom XX.YY.ZZZZ zum XX.YY.ZZZZ in Kraft.

Engstingen, den XX.YY.ZZZZ

Mario Storz

Bürgermeister

III. Vergabekriterien und Punktevergabe

Nr.	Kriterium	Punktezahl
1.	Soziale Kriterien (max. 70 Punkte)	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	5 Punkte
	Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / alleinerziehend / mit Partner einziehend	10 Punkte
1.2	Dauerhaft im Wohnsitz lebende, kindergeldberechtigte Kinder / Pflegekinder	
	Kinder unter 18 Jahren	je Kind 10 Punkte
	Kinder über 18 Jahren	je Kind 5 Punkte
Anmerkungen:	Es können maximal drei Kinder angerechnet werden.	
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
	Nachweis: Antragsteller nicht in Engstingen gemeldet: Meldebescheinigung, aus der die Eltern (bzw. der Elternteil) und die Kinder ersichtlich sind. Die Meldebescheinigung ist beim Wohnsitzmeldeamt erhältlich. Antragsteller in Engstingen gemeldet: Kein Nachweis erforderlich, Prüfung durch die Gemeinde Engstingen.	
	Für Pflegekinder: Pflegebescheinigung	
	Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden und mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, werden eigenen Kindern gleichgestellt.	
1.3	Pflege & Behinderungsgrad	
	Schwerbehinderung des / der Antragsteller/s bzw. im Haushalt lebender Kinder oder Eltern ab einem Grad der Behinderung von 80 %	5 Punkte
	Pflegebedürftigkeit des / der Antragsteller/s bzw. im Haushalt lebender Kinder oder Eltern ab Pflegegrad 4	5 Punkte
Anmerkungen:	Bewertet wird jede betroffene Person, jedoch können maximal 10 Punkte erreicht werden.	
	Es werden jedoch nur die Antragsteller bzw. deren Kinder i.S.v. 1.3 oder deren Eltern berücksichtigt, keine weitere Personen.	
	Nachweis: Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegeeinstufung	
1.4	Vorhandenes Grund- oder Wohneigentum	

	Punktabzug für eine sich im Eigentum des / der Antragsteller/s befindende Eigentumswohnung mit einer Verkaufsbereitschaft der Eigentumswohnung.	- 10 Punkte
	Punktabzug für eine sich im Eigentum des / der Antragsteller/s befindende Eigentumswohnung ohne Verkaufsbereitschaft der Eigentumswohnung.	- 50 Punkte
	Punktabzug für ein sich im Eigentum des / der Antragsteller/s befindendes Haus mit einer Verkaufsbereitschaft des Hauses.	- 50 Punkte
	Punktabzug für ein sich im Eigentum des / der Antragsteller befindendes Haus ohne Verkaufsbereitschaft des Hauses.	- 100 Punkte
	Punktabzug für vorhandenes, baureifes jedoch nicht bebautes Grundstück in der Gemeinde des / der Antragsteller/s.	- 100 Punkte
Anmerkungen:	Beachte: Sanktionsmöglichkeit bei Nichteinhaltung der Verkaufsbereitschaft des sich im Eigentum befindenden Wohneigentums (50 € pro m ²).	
1.5	Wartezeit	
	Wartezeit des Antragstellers seit erstmaliger Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist. Bei Ausschlagung einer Zuteilung aus einer früheren Vergabe im selben Ortsteil, beginnt die Wartezeit erst ab der Ausschlagung zu laufen.	je Jahr 1 Punkt
Anmerkungen:	Es können maximal 10 Punkte erreicht werden.	
1.6	Klimaschonende Bauweise	
	Der Antragsteller beabsichtigt eine klimaschonende Bauweise.	10 Punkte
Anmerkungen:	Beachte: Sanktionsmöglichkeit bei Nichteinhaltung der im Fragebogen angegebenen klimaschonenden Bauweise (50 € pro m ²).	
2.	Ortsbezogene Kriterien (max. 60 Punkte)	
2.1	Wohnsitz	
	Antragsteller ist ortsansässig.	je Jahr 5 Punkte
	Antragsteller war innerhalb der letzten 15 Jahre ortsansässig.	je Jahr 2,5 Punkte
	Angehörige sind ortsansässig. (max. 10 Punkte).	je Jahr 1 Punkt
Anmerkungen:	Maximal können unter Addition der verschiedenen Unterkategorien zu Punkt 2.1 insgesamt 25 Punkte erreicht werden.	
	Es zählen nur Zeiten des Hauptwohnsitzes; Zeiten des Nebenwohnsitzes werden nicht berücksichtigt.	

	<p>Ortsansässig ist eine Person, die mindestens zwei Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Engstingen gemeldet ist.</p> <p>Als Angehörige gelten Eltern und Geschwister mit Hauptwohnsitz in Engstingen.</p>	
2.2	Ausübung Erwerbstätigkeit	
	Arbeitsplatz in der Gemeinde.	5 Punkte
	Arbeitgeber in der Gemeinde.	10 Punkte
2.3	Ehrenamtliches Engagement	
	Der Antragsteller ist aktives Mitglied in einem Verein / einer Organisation / einer kirchlichen Einrichtung in Engstingen.	je Jahr 1,0 Punkte
	Der Antragsteller übt eine verantwortliche Position in einem Verein / einer Organisation / einer kirchlichen Einrichtung in Engstingen aus.	je Jahr 1,5 Punkte
	Der Antragsteller, der bisher nicht ortsansässig in Engstingen ist, ist aktives Mitglied mit einer herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in einem Verein / einer Organisation / einer kirchlichen Einrichtung außerhalb von Engstingen.	je Jahr 0,5 Punkte
Anmerkungen:	<p>Es können maximal 25 Punkte erreicht werden.</p> <p>Berücksichtigt werden Tätigkeiten innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung.</p> <p>Die ehrenamtliche Tätigkeit muss aktiv ausgeübt werden bzw. darf nicht länger als zwei Jahre vor Abgabe der Bewerbung beendet worden sein.</p> <p>Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Organisation können nicht addiert werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen / Organisationen werden addiert.</p> <p>Sofern ein Antragsteller zugleich ein aktives Mitglied in einem/r Verein / Organisation / kirchlichen Einrichtung ist und in diesem/r eine verantwortliche Position ausübt, werden diese Punkte kumuliert.</p> <p>Ortsansässig ist eine Person, die mindestens zwei Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Engstingen gemeldet ist.</p> <p>Nachweis: Bestätigung des jeweiligen Vereins / der jeweiligen Organisation über die Mitgliedszeiten und die Tätigkeit.</p>	
3.	Auswahl bei Punktgleichheit	
	Erzielen zwei oder mehrere Bewerber dieselbe Punktzahl, so entscheidet das Los.	

Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Engstingen für Wohnbaugrundstücke



GEMEINDE
ENGSTINGEN

I. Präambel

Die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach den vom Gemeinderat der Gemeinde Engstingen beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Keine Anwendung finden sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen unterworfen ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie altersgerechtes Wohnen, preisgünstiger und / oder geförderter Wohnungsbau, Schaffung von Mietwohnraum etc.).

Mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien verfolgt die Gemeinde das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergaberichtlinien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Engstingen berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium "Aktueller Hauptwohnsitz" in der Gemeinde – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kautelen vom 22.02.2017 – bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Auch langjährig mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde ansässig gewesenen Bürgerinnen und Bürger mit dem Wunsch zur Rückkehr in die Gemeinde, sollen im Hinblick auf das in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerte Recht auf Heimat berücksichtigt werden. Um einerseits die Rückkehr der ehemaligen Bürgerinnen und Bürger zu fördern und andererseits auch ortsfremden Bewerbern die Chance auf Zuschlagserteilung bei der Auswahlentscheidung ausreichend zu berücksichtigen, werden diese Kriterien in der Punktebewertung angemessen bewertet.

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft und alleinerziehende Elternteile werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen, sowie von Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Insbesondere soll auch jenem Personenkreis die Bildung von Grund- und Wohneigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- und Wohneigentum von Bewerbern¹ positiv zu berücksichtigen.

Die örtliche Gemeinschaft in Engstingen wird unter anderem geprägt von Menschen, die sich in vielfältiger Art und Weise ehrenamtlich einbringen. Dies soll in den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls berücksichtigt werden.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsrechts. Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergaberichtlinien setzen die EU-Kautelen dabei im Rahmen der Möglichkeiten um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines städtischen Bauplatzes abgeleitet werden. Darüber hinaus werden Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche grundsätzlich ausgeschlossen.

II. Bewerbungs- und Grundstücksvergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage der Gemeinde (www.engstingen.de) und im Amtsblatt veröffentlicht. Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe und die Bewerbungsfrist wird gesondert auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt veröffentlicht.
2. Interessierte können sich unverbindlich auf eine Interessentenliste der Gemeindeverwaltung eintragen lassen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail oder schriftlich über den Beginn der Vermarktung informiert.
3. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Bewerber auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im jeweiligen Baugebiet. Das für die Bewerbung notwendige Bewerbungsformular kann über die Homepage der Gemeinde (www.engstingen.de) heruntergeladen oder im Rathaus abgeholt werden. Das Bewerbungsformular muss der Gemeindeverwaltung ausgefüllt und unterschrieben bis zum Verstreichen der Bewerbungsfrist (acht Wochen) entweder per Post oder per E-Mail zugegangen sein oder bei der Gemeindeverwaltung eingereicht werden. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt.
4. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs mit einem Mindestbetrag von 50.000,-€ nachweist. Soweit innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
5. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Bewerber müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde spätestens innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist (Bewerbungsfrist) nachweisen. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Unterlagen führen zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte. Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktevergabe und werden nicht weiterverarbeitet.
6. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende des Bewerbungszeitraums (Bewerbungsstichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen bis zum Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Berücksichtigung der jeweils höheren Punktzahl im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.

7. Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Teil des Vergabeverfahrens bewerben sich alle Interessenten zunächst allgemein auf das Baugebiet. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergaberichtlinien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los über die Reihenfolge.
8. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Diejenigen Bewerber, die in der ersten oder weiteren Zuteilungsphase bereits ein Grundstück zugeteilt bekommen haben, haben im Falle des Nachrückens nachfolgender Bewerber keinen Anspruch gegenüber der Gemeinde auf einen „Tausch“ des ihnen bereits zugeteilten Grundstücks bzw. Zuteilung eines anderen Grundstücks auf Grundlage der durch Nachrücker geänderten Bewerberliste.
9. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber nach gesonderter Aufforderung durch die Gemeinde ihre Prioritäten festlegen. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen, von der Gemeinde gesondert festzulegenden Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. In diesem Fall rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung und Prioritätenauswahl berücksichtigt.

Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

10. Nach Ende der Frist zur Abgabe der Prioritäten werden die Bewerber von der Gemeinde über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert (vorläufige Reservierungszusage). Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von vierzehn Tagen nach Zugang der vorläufigen Reservierungszusage gegenüber der Gemeinde ihre verbindliche Kaufabsicht schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) erklären. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. In diesem Fall rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung und Prioritätenauswahl berücksichtigt.
11. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt schließlich das endgültige Zuteilungsverfahren. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein

Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Der Bewerber erhält einen Kaufvertragsentwurf zugesandt mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag spätestens innerhalb von einem Monat nach Zugang des Vertragsentwurfes abzuschließen ist. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste wiederum der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

12. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen. Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind bei Abschluss des Kaufvertrages folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

a. Bauverpflichtung

Die Bauplatzbewerber verpflichten sich vertraglich, auf dem nach den §§ 4 u. 5 zugeteilten Baugrundstück innerhalb von 24 Monaten nach Erwerb mit dem Bau zu beginnen. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung). In dieser Zeit sind auch die Außenanlagen fertig zu stellen.

b. Eigennutzungsverpflichtung

Die Bauplatzbewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 Jahren ab Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert oder ein Erbbaurecht daran bestellt werden.

c. Übertragungs- und Belastungsbeschränkung

Bis zum Ablauf der Dauer der Eigennutzungsverpflichtung darf das Eigentum an dem Wohngrundstück weder auf Dritte übergehen (beispielsweise im Wege der Veräußerung, des Tausches), noch in einer Weise belastet werden, die Dritten Nutzungsmöglichkeiten (beispielsweise in Form eines Erbbaurechts, eines Nießbrauchs oder einer Dienstbarkeit) einräumt (Übertragungs- und Belastungsbeschränkung).

d. Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe

Bei einem Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung, die Eigennutzungsverpflichtung oder die Übertragungs- und Belastungsbeschränkung sowie bei falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren kann die Gemeinde entweder eine Vertragsstrafe verlangen oder ein dinglich zu sicherndes Wiederkaufsrecht ausüben.

III. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Die Hauptwohnung des

Gebäudes muss selbst bewohnt werden. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erhalten. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Ist eine Person Antragsteller, muss diese Person die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Sind zwei Personen Antragsteller, müssen beide Personen die Zugangsvoraussetzungen erfüllen.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft sowie Bewerberpaare in sonstiger Konstellation (sonstige Paare, Bauherrengemeinschaften, etc.), können einen gemeinsamen Antrag stellen. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Bei Ehegatten und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz muss mindestens einer der beiden Antragsteller, bei Bewerbern in sonstiger Konstellation müssen beide Antragsteller Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

2. Soweit Bewerber bereits in den letzten fünfzehn Jahren einen Bauplatz (unbebautes, für Wohnbebauung geeignetes Grundstück, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann) ganz oder teilweise von der Gemeinde erworben haben, ist er von dem Vergabeverfahren unter Anwendung dieser Richtlinien und damit dem Erwerb eines weiteren Baugrundstückes im Rahmen dieses Vergabeverfahrens ausgeschlossen.
3. Bewerber für ein Grundstück sind von der Bewerbung ausgeschlossen, soweit sie Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten und in Engstingen gelegenen Grundstücks sind, das nach Art der baulichen Nutzung als Bauplatz i.S.v. III Ziff. 2 verwendet werden kann.
4. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren liegen die Voraussetzungen für die Zulassung zum Vergabeverfahren in III Ziff. 2 und Ziff. 3 auch dann vor, sofern die Tatbestandsvoraussetzung nur auf einen Ehe- oder (Lebens-)Partner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person das Grundstück mit einem früheren Ehe- oder (Lebens-)Partner zusammen erworben hat und die zugrunde liegende Ehe oder (Lebens-)Partnerschaft nicht mehr besteht oder die Ehe- oder (Lebens-)Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.
5. Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in einer sonstigen auf Dauer angelegten,

eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen; hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten alleinstehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat oder das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten. Das gilt auch, wenn eine Sorgerechtsregelung und das dauernde Getrenntleben vom Ehepartner oder vom Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes nachgewiesen wird.

Angehörige sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen bzw. nach gesicherter Prognose ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben werden: Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

6. Erforderliche Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit:

- Tätigkeit als aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr: Bestätigung des Trägers der Freiwilligen Feuerwehr, sofern die Tätigkeit nicht bei der Freiwilligen Feuerwehr Engstingen ausgeübt wird.
- Ehrenamtliche Tätigkeit im aktiven Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG, usw.): Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied in der satzungsmäßigen Vorstandschaft eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins: Auszug aus dem Vereinsregister.
- Ehrenamtliche Tätigkeit als Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangsverein) eines

eingetragenen und gemeinnützigen Vereins: 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 Organisation oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat): Bestätigung der Kirche oder Religionsgemeinschaft.

7. Bei zwei Antragstellern wird, sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wurde, bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezahl) erzielt.

Erklärungsbeispiel :

Bewerber 1 erzielt durch eine Antwortauswahl 10 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 15 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 15 Punkten herangezogen

IV. Vergabekriterien und Punktevergabe

Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen:

1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	5 Punkte
	Alleinerziehend; verheiratet; eingetragene Lebenspartnerschaft (LPartG); eheähnliche Lebensgemeinschaft	10 Punkte
1.2	Kinder	
	Je haushaltsangehörigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt: <i>Maximal mögliche Punktezahl: 30 Punkte</i>	10 Punkte
	<i>Nachweis (Meldebescheinigung), bestehende Schwangerschaft (Mutterpass, ärztliche Bescheinigung), Bescheinigung des Jugendamts bei Pflegekindern.</i>	
1.3	Behinderung und/oder Pflegegrad	
	Je Behinderung eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Haushaltsangehörigen: - mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 Prozent und/oder Pflegegrad 4: <i>Maximal mögliche Punktezahl: 10 Punkte</i>	5 Punkte
	<i>Nachweis erforderlich (Schwerbehindertenausweis, bzw. Pflegeeinstufung)</i>	
1.4	Ehrenamtliches Engagement	
	Für eine zum Zeitpunkt des Bewerbungstichtags (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, als: <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr - Ehrenamtliche Tätigkeit im aktiven Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG, usw.) - Ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied in der satzungsmäßigen Vorstandschaft eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins - Ehrenamtliche Tätigkeit als Funktions- 	

	<p>träger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangverein, usw.) eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen Organisation oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat). <p>Pro vollem, ununterbrochenem Jahr:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte</i></p>	4 Punkte
	<p><i>Nachweis erforderlich (siehe III Ziff. 5)</i></p> <p><i>Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bewertete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.</i></p>	
2.	Ortsbezugskriterien	
2.1.1	Hauptwohnsitz in der Gemeinde	
	<p>Beim Einwohnermeldeamt gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 5 Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist),</p> <p>Pro vollem, ununterbrochenem Jahr:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 35 Punkte</i></p>	7 Punkte
2.1.2	Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde	
	<p>Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 15 Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, pro Jahr:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte</i></p>	4 Punkte
	<p><i>Nachweis: Erweiterte Meldebescheinigung</i></p> <p><i>Keine Kumulation zwischen den Kriterien 2.1.1 und 2.1.2. Es wird die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) erzielt.</i></p>	
2.2	Erwerbstätigkeit in der Gemeinde	
	Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem	

	<p>Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter oder Angestellter in der Gemeinde seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils:</p> <p>Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, in welchem</p> <p>er als Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde seinem Hauptberuf nachgeht jeweils:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 15 Punkte</i></p>	<p>2 Punkte</p> <p>3 Punkte</p>
	<p><i>Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt. Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbstständigen Tätigkeit muss in der Gemeinde liegen.</i></p> <p><i>Nachweis: Bestätigung Arbeitgeber/bspw. Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung bzw. -erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise.</i></p>	
2.3	<p>Ehrenamtliches Engagement innerhalb der Gemeinde</p>	
	<p>Für eine zum Zeitpunkt des Bewerbungstichtags (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers nach Nr. 1.4 innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, wenn dieses innerhalb der Gemeinde Engstingen ausgeübt wird.</p> <p>Pro vollem, ununterbrochenem Jahr:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>4 Punkte</p>
	<p><i>Nachweis erforderlich (siehe III Ziff. 5)</i></p> <p><i>Die in Ziff. 1.4 und Ziff. 2.3 erreichten Punkte werden kumuliert.</i></p>	

Gewichtung der Kriterien:

Je Kriteriengruppe können maximal folgende Punktzahlen in Anrechnung gebracht werden:

Soziale Kriterien (Ziff. 1.1 bis 1.4) max. 70 Punkte

Ortsbezugsriterien (Ziff. 2.1 bis 2.3) max. 70 Punkte



Stark für Städte und Gemeinden.

iuscomm Rechtsanwälte · Panoramastr. 33 · 70174 Stuttgart

Gemeinde Engstingen
Herrn Bürgermeister Mario Storz
Kirchstraße 6
72829 Engstingen

Stuttgart, 10. März 2022

Gemeinde Engstingen - Bauplatzvergabekriterien

Sehr geehrter Herr BM Storz,

zu dem Entwurf der Bauplatzvergabekriterien möchte ich Ihnen die nachfolgenden Anmerkungen und Erläuterungen zukommen lassen.

1. Allgemeines:

Die ursprünglichen Vergabekriterien der Gemeinde sehen verschiedene Stufen vor, wonach Bauplätze in zeitlicher Abfolge an unterschiedliche Personengruppen (z.B. Eigentümer von „Einwurfgrundstücken“) vergeben werden sollen. Die Vergabe von Grundstücken an besondere Personenkreise, welche vorab die Möglichkeit zum Bauplatzerwerb von der Gemeinde haben, sollte nicht Bestandteil der Bauplatzvergabekriterien werden. Der Entwurf der Bauplatzvergabekriterien sieht vor, dass der Gemeinderat nach dem Beschluss der Bauplatzvergabekriterien in einem weiteren Beschluss festlegt, welche Grundstücke konkret unter die Bauplatzvergabe fallen sollen. Es würde z.B. auch durchaus Sinn machen, wenn die Gemeinde eine bestimmte Anzahl von Baugrundstücken einbehält, welche sie sich für besondere Fälle (z.B. als Tauschgrundstücke) vorbehalten möchte.

In dem Entwurf habe ich das Vergabeverfahren neu geregelt. Die Bauplatzvergabe erfolgt danach in einem sogenannten zweistufigen Verfahren, in dem im ersten Schritt eine Rangliste erstellt wird und dann anschließend die infrage kommenden Bewerber eine Prioritätenliste erstellen können. Nachteil dieses Verfahrens ist es, dass

Anlage 3 zu Vorlage 013/2022 öffentlich

Kai-Markus Schenek*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Achim Zimmermann*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. André Friedl*
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Martin Vollmer*
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für IT-Recht

Jérôme Bayard**
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Christoph Michel**

Saskia Lutz**

Nikolas Winter**
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Mathias Kaufmann**

Guido Wolf MdL***
Minister a.D.

Dr. Hans-Ulrich Stühler***
Ltd. Stadtrechtsdirektor a.D.

* Partner
** angestellte Rechtsanwälte
*** Of Counsel

Unser Zeichen:
28/22MV MV

Referat:
Martin Vollmer

Sekretariat:
Imogen Koller
0711/2535939-14
koller@iuscomm.de

iuscomm Rechtsanwälte
Schenek und Zimmermann
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Panoramastraße 33
70174 Stuttgart

Telefon: 0711/ 2 53 59 39-0
Telefax: 0711/ 2 53 59 39-27

zentrale@iuscomm.de
www.iuscomm.de

USt-IdNr.: DE252339068
AG Stuttgart PR 720542

Bankverbindung:
Vereinigte Volksbanken eG
IBAN: DE66 6039 0000 0745 4440 08
BIC: GENODES1BBV

Seite 1 von 3

sich die Vergabe möglicherweise in die Länge zieht, da ein Zwischenschritt erfolgt. Alternativ wäre es möglich, das Verfahren umzustellen und den Bewerbern aufzuerlegen, gleich im ersten Schritt eine entsprechende Anzahl an Prioritäten abzugeben. Dies wäre beispielsweise dann sinnvoll, wenn nur eine geringe Zahl an Baugrundstücken zur Vergabe ansteht.

2. Folgende Kriterien wurden in den Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinie nicht übernommen:

Kriterium Kinder über 18 Jahren:

Die EU-Leitlinien, welche bei der Erstellung von Bauplatzvergabe Kriterien nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen heranzuziehen sind, sehen eine Unterscheidung zwischen Kindern unter 18 Jahren und Kindern über 18 Jahren grundsätzlich nicht vor. Gegen eine Berücksichtigung von Kindern über 18 Jahren spricht, dass der Gesetzgeber eine Betreuungsbedürftigkeit für Kinder ab 18 Jahren nicht beantwortet. Ich hatte Ihnen den Fall geschildert, dass unter dieses Kriterium beispielsweise auch der 40-jährige Sohn fallen würde, welcher im Haushalt des Bewerbers, beispielsweise in der Einliegerwohnung, lebt.

Klimaschonende Bauweise:

Das Kriterium der Verpflichtung zur klimaschonenden Bauweise ist in den EU Leitlinien nicht enthalten. Gegen dieses Kriterium spricht, dass es sich hierbei lediglich um eine bloße Absichtserklärung des Bewerbers handelt, die später rechtlich nur sehr schwierig durchsetzbar ist. Zudem ist das Kriterium unbestimmt und nicht definiert, da nicht klar ist was unter dem Begriff der klimaschonenden Bauweise konkret fallen soll. Meine Empfehlung lautet daher, die von der Gemeinde gewünschten weiteren Verpflichtungen (z.B. PV-Anlage) in den Kaufvertrag mit den Bewerbern aufzunehmen.

Wartezeit des Bewerbers:

Das Kriterium der Wartezeit des Bewerbers ist nicht in den EU-Leitlinien vorgesehen, so dass ich grundsätzliche Bedenken habe, ob dieses Kriterium überhaupt zulässig ist. Zudem dürfte die Wartezeit des Antragstellers oftmals auch vom Zufall abhängen, wann und ob dieser sich bei der Gemeinde in die Interessentenliste hat eintragen lassen.

Vorhandenes Grund- oder Wohneigentum:

Dieses Kriterium Grund- und Wohneigentum kann grundsätzlich Bestandteil einer Bauplatzvergabekriterien sein und wird auch in den EU-Leitlinien berücksichtigt. Die von der Gemeinde gewählte Variante, wonach je nach Verkaufsbereitschaft der Bewerber ein bestimmter Punktabzug erfolgt, dürfte jedoch in praktischer Hinsicht für die Verwaltung zur einigen Schwierigkeiten führen. So lässt sich die Absicht der „Verkaufsbereitschaft“ rechtlich (wie bei dem Kriterium der klimaschonenden Bauweise) nur sehr schwer durchsetzen, sollte z.B. keine Einigung über die Verkaufsmodalitäten erzielt werden. Aufgrund des sehr hohen Punktabzuges, sollte der Käufer keine

Verkaufsbereitschaft zeigen, wäre es bspw. pragmatische Lösung, Eigentümer von vorhandenem Wohn-bzw. Grundeigentum vom Vergabeverfahren grundsätzlich auszuschließen. Alternativ wäre es beispielsweise auch möglich, Bewerber ohne Grund- und Wohneigentum zu bepunkten und diesen dadurch einen Vorteil gegenüber Bewerbern mit vorhandenem Eigentum zu verschaffen. Ich habe in dem Entwurf der Bauplatzvergabekriterien hierzu Anmerkungen eingefügt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen



Martin Vollmer
Rechtsanwalt | Partner