Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderats
20.02.2024

heubach
STADTVERWALTUNG

Heubach, 12.02.2024

Einladung zur Sitzung des Gemeinderats

Zur Sitzung des des Gemeinderats am

Dienstag, 20.02.2024 um 18:00 Uhr,
Stadthalle, Hauptstraße 5, 73540 Heubach

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG - <u>öffentlich</u>

	Vorlage
1. Fragestunde für Bürgerinnen und Bürger	- - -
2. Freibad Vorstellung Technikkonzept	GR/2024/011
3. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2024	GR/2024/013
4. "Geh- und Radweg Heubach Lautern" Weiteres Vorgehen	GR/2024/005
5. Bauplatzvergabekriterien der Stadt Heubach für stadteigene Bauplätze	GR/2024/008
6. Bekanntgaben, Sonstiges	- - -

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister

Sitzungsvorlage

GR/2024/011

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Stadtbauamt Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
20.02.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

TOP 2 – Freibad
Vorstellung Technikkonzept

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

In der Sitzung des Gemeinderats am 17.10.2023 wurde ein möglicher Austausch der kompletten Schwimmbadtechnik in Höhe von ca. 900.000.- € vorgestellt. Dies hätte jedoch bedeutet, dass in der Badesaison 2024 kein Freibadbetrieb stattfinden könnte.

Im Vorfeld wurde ein Gutachten an ein Baustoffprüfinstitut zur Auswertung des Chloridgehaltes und der Karbonitisierungstiefe im Beton vergeben.
Aufgrund der Ergebnisse kann festgestellt werden, dass an den untersuchten Bohrmehlproben keine Grenzwertüberschreitung der Chlorid Konzentration bis in eine Tiefe von 6 cm (bezogen auf die Bauteiloberfläche) vorliegt.
Die Messung der Betondecke ergab, dass an einigen Messstellen an der Decke Unterschreitungen der Mindestbetonüberdeckung von 20mm vorliegen (die Messwerte liegen zwischen 9-32 mm).
Die Messungen im Wandbereich ergaben ähnliche Ergebnisse mit freiliegender und korrodierter Bewehrung. Die Messwerte im Wandbereich liegen zwischen 10-17mm.
Die Tiefe der Karbonatisierungsfront wurde in Bereich der Decken sowie am Wandbereich überprüft. Die Karbonatisierungstiefe an den Bauteiloberflächen beträgt ca. 8-10mm und erreicht in Bezug auf die teilweise geringe Betondeckung bereits die Bewehrungsebene. In Verbindung mit Kondensat bedingte Wechselfeuchte führt die unzureichende Alkalität zur Bewehrungskorrosion.
Dies bedeutet, dass eine Betonsanierung erforderlich wird.

Da jedoch das Freibad für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Heubach eine wichtige Begegnungsstätte ist, entschloss sich die Verwaltung nach neuen Lösungen zu suchen.

Gemeinsam mit der Firma ThermaPlan GmbH, Herrn Dipl. Phys. Dieter Schimak und Herrn B.A. Manuel Schreiner, wurde nach einer Lösung sowohl für die Badesaison 2024 als auch für die Folgejahre ein praktikables und modulares Sanierungskonzept gesucht. Die beiden Vertreter der Fa. ThermaPlan GmbH werden in der Sitzung anwesend sein und das erarbeitete Konzept vorstellen. Dieses Konzept besteht aus drei Bausteinen. Erstens für den Zeitraum vor der Badesaison 2024, zweitens für den Zeitraum während der Badesaison und drittens für den Zeitraum nach der Badesaison.

Entsprechend einer ersten Kostenschätzung belaufen sich die Kosten für die Instandsetzung des Freibades auf eine Summe von netto ca. 550.000.- €. Von diesen Kosten sind ca. 330.000.- € für die endgültige Ausführung wiederverwendbar. Somit ergeben sich Kosten für den provisorischen Betrieb des Freibades in der Badesaison 2024 von 220.000.- €.
Die Kosten für den zweiten Bauabschnitt belaufen sich auf netto ca. 1.450.000.- €.

In der Kostenermittlung sind weiterreichende Sanierungsmaßnahmen wie die Sanierung der Gebäude, Auflagen des Gesundheitsamtes, Instandsetzung/Betonsanierung des Beckenkörpers und Umgestaltung oder Generalsanierung des Kinder- und Nicht-Schwimmer-Beckens **nicht** enthalten.

Derzeit bemüht sich die Verwaltung um die Finanzierungsmöglichkeiten mittels einer Crowdfunding, Sponsoren, eventuelle Fördermöglichkeiten über das Programm ELR sowie über Förderungsmöglichkeiten im Bereich Tourismus. Eine Unterstützungszusage des Fördervereins liegt bereits vor.

Um jedoch mit der Badesaison 2024 starten zu können müssen nunmehr die unter Punkt 1 der Anlage aufgelisteten Beschaffungen und Tätigkeiten durchgeführt werden.

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat, die hierfür notwendigen Schritte durchführen zu dürfen. Hierfür ist jedoch die Unterstützung durch die Firma ThermaPlan GmbH unabdingbar. Da diese Leistung nicht nach einer Honorarordnung abgerechnet werden kann schlägt die Verwaltung eine Beauftragung auf Stundenbasis vor. Wir gehen derzeit davon aus, dass die Leistungen der Firma ThermaPlan sich auf ca. 300 Stunden belaufen. Somit ergibt sich ein geschätzter Honoraraufwand von netto ca. 40.000.-€.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Sachstandsbericht und das Konzept der Fa. ThermaPlan wird zur Kenntnis genommen und die Umsetzung beschlossen.
2. Die Verwaltung und die Firma ThermaPlan GmbH werden mit der Umsetzung des Sanierungskonzepts beauftragt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

HHPL 2024: Finanzposition 7424 0010 0100 - 700.000.-€

ANLAGEN:

Anlage 1 nö - Thermaplan Sachstandsbericht Sanierungskonzept Freibad

Sitzungsvorlage

GR/2024/013

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Kämmerei Verfasser: Monika Löhn

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
20.02.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

TOP 3 – Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2024

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Der **Haushaltsplan 2024** mit mittelfristiger Finanzplanung wurde in der Gemeinderatsitzung am 23.01.2024 abschließend beraten.

Der Ergebnishaushalt weist ordentliche Erträge von 32.412.586 € auf. Die ordentlichen Aufwendungen betragen 33.894.506 €. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht vorgesehen. Damit weist der Ergebnishaushalt einen Fehlbetrag von – 1.481.920 € auf.

Der Zahlungsmittelüberschuss beträgt 574.731 €. Der Haushalt 2024 ist von Sparmaßnahmen in allen Produktbereichen geprägt. Die globale Minderausgabe beträgt 300.000

Auszahlungen für Investitionen sind mit 10,2 Mio. € geplant. Davon werden knapp 4,7 Mio. € durch Zuweisungen, Beiträge und Grundstückserlöse abgedeckt. Einmalig stehen liquide Mittel mit rund 4 Mio. € zur Verfügung.

Eine Kreditaufnahme ist mit 3.423.556 € vorgesehen. An Kredittilgungen sollen 550.000 € geleistet werden. Die Pro-Kopf-Verschuldung wird zum 31.12.2023 voraussichtlich 789 € betragen.

Der Haushaltsplan 2024 enthält folgende Verpflichtungsermächtigungen und Sperrvermerke:

Für die Schlosssanierung:
In 2025 1.000.000 €
In 2026 1.000.000 €
In 2027 1.000.000 €

Für die Beschaffung einer neuen Drehleiter für die Feuerwehr:

In 2026 750.000 €

Die Hebesätze für die Grundsteuer für 2024 bleiben unverändert. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird auf 390 % angehoben:

1. für die Grundsteuer
   a. für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke **(Grundsteuer A)** auf **370** v. H
   b. für sonstige Grundstücke **(Grundsteuer B)** auf **390** v. H
   der Steuermessbeträge;

2. für die **Gewerbesteuer** **390** v. H
   auf den Steuermessbetrag.

Der Ausblick auf die Finanzplanung 2025 – 2027 zeigt einen Anstieg der Pro-Kopf-Verschuldung, der unter anderem auf die umfangreichen Investitionen im mittelfristigen Bereich zurückzuführen ist.

Die Stadt Heubach legt sich für das Jahr 2024 folgende Ziele fest:

- Digitalisierung an Schulen und innerhalb der Verwaltung
- Förderung der Gewerbeentwicklung
- Energieeinsparung und Klimaschutz
- Erhaltung des Heubacher Schlosses

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat nimmt von der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung 2025 – 2027 in der vorliegenden Fassung Kenntnis

2. Die Haushaltssatzung 2024 (vgl. hierzu Seite 6-7 der Sitzungsvorlage) mit dem Haushaltsplan 2024 (gebundene Fassung) wird beschlossen.

3. Die mittelfristige Finanzplanung 2025 – 2026 wird, wie in der gebundenen Fassung dargestellt, beschlossen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

Siehe Sitzungsvorlage und Anlagen

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Haushaltssatzung und Bekanntmachung
Anlage 2 ö - Haushaltsplan 2024

Anlage 1
(zu § 79 GemO, §§ 2 und 3 GemHVO)

Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung

1. Haushaltssatzung der Gemeinde[1] Heubach für das Haushaltsjahr 2024

Auf Grund von § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 20.02.2024 die folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2024 beschlossen:

§ 1 Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt

Der Haushaltsplan wird festgesetzt

1. im **Ergebnishaushalt** mit den folgenden Beträgen EUR

1.1 Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge von	32.412.586
1.2 Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen von	33.894.506
1.3 **Veranschlagtes ordentliches Ergebnis** (Saldo aus 1.1 und 1.2) von	-1.481.920
1.4 Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge von	
1.5 Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen von	
1.6 **Veranschlagtes Sonderergebnis** (Saldo aus 1.4 und 1.5) von	
1.7 **Veranschlagtes Gesamtergebnis** (Summe aus 1.3 und 1.6) von	-1.481.920

2. im **Finanzhaushalt** mit den folgenden Beträgen

2.1 Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	31.178.742
2.2 Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	30.604.011
2.3 **Zahlungsmittelüberschuss /-bedarf des Ergebnishaushalts** (Saldo aus 2.1 und 2.2) von	574.731
2.4 Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit von	4.776.800

[1] Gilt entsprechend auch für Landkreise und Zweckverbände mit der Maßgabe, dass die Rechtsgrundlagen und Bezeichnungen anzupassen sind.

2.5 Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit von	10.213.087
2.6 **Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf aus Investitionstätigkeit** (Saldo aus 2.4 und 2.5) von	-5.436.287
2.7 **Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf** (Saldo aus 2.3 und 2.6) von	-4.861.556
2.8 Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	3.423.556
2.9 Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	550.000

EUR

2.10 **Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf aus Finanzierungstätigkeit** (Saldo aus 2.8 und 2.9) von	2.873.556
2.11 **Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands, Saldo des Finanzhaushalts** (Saldo aus 2.7 und 2.10) von	-1.988.000

§ 2 Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen [sowie für die Ablösung von inneren Darlehen aus Mitteln, die für Rückstellungen für die Stilllegung und Nachsorge von Abfalldeponien erwirtschaftet wurden, (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 3.423.556 EUR[,

§ 3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Ermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftige Haushaltsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen), wird festgesetzt auf 3.750.000 EUR.

§ 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 3.000.000 EUR.

§ 5 Steuersätze

Die Steuersätze (Hebesätze) werden festgesetzt

1.	für die Grundsteuer		
a)	für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf	370	v. H.
b)	für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf	390	v. H.
	der Steuermessbeträge;		
2.	für die Gewerbesteuer auf	390	v. H.
	der Steuermessbeträge.		

§ 6 Weitere Bestimmungen

Der dem Haushaltsplan beigefügte Stellenplan ist Bestandteil dieser Haushaltssatzung.

Heubach, den 20.02.2024

(Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister)

Sitzungsvorlage

GR/2024/005

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Stadtbauamt Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
20.02.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

TOP 4 – "Geh- und Radweg Heubach Lautern" Weiteres Vorgehen

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Das Landratsamt Ostalbkreis plant einen Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße K3281 von Heubach nach Lautern zu bauen. Die Vorplanungen/Entwurfsplanung wurden im Bauausschuss, Ortschaftsrat uns Stadtrat seit 2021 mehrfach ausführlich vorgestellt.

Für den erforderlichen Grunderwerb und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen hat das Landratsamt Ostalbkreis um Unterstützung der Stadtverwaltung Heubach gebeten. In den letzten Monaten fanden hierzu intensive Eigentümergespräche zusammen mit dem Landratsamt Ostalbkreis, der Stadtverwaltung, des Bürgermeisters, Landrat und den Stadträten und Ortschaftsräten von Lauten statt.

Die Grundstücksverhandlungen zeigen aber keine Aussicht auf Erfolg. Daher lässt sich die bislang geplante Trasse so nicht realisieren.

Auf Wunsch vom Stadtrat und Ortschaftsrat wurden alternative Trassen entlang von bestehenden Feldwegen geprüft. Diese lassen sich aufgrund der langen Trassenlänge, Steilheit und höheren Kosten sowie dem Entfallen von Fördervoraussetzungen nicht wirtschaftlich umsetzen.

Als nun noch letzte zu prüfende Variante könnte eine südliche Trasse entlang der Kreisstraße geplant werden.
Hierbei lassen sich bereits jetzt folgende Konsequenzen abschätzen/ableiten:

- Höherer Flächenverbrauch durch Böschungen
- Zeitverzögerung von ca. 2 bis 3 Jahren
- Deutlich teurer (Landratsamt schätzt das 1,5 bis 2-fache der bisherigen Kosten)
- 90 % Zuschuss ist weiterhin theoretisch möglich, kann jedoch nicht verlässlich zugesichert werden

Da üblicherweise Geh- und Radwege nicht über Planfeststellungsverfahren baurechtlich gesichert werden und somit keine Grundstückseigentümer enteignet werden können, empfiehlt die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Landratsamt, bei einer möglichen alternativen Trasse diese vorab mit den Grundstückseigentümer abzustimmen und die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft für das Infrastrukturprojekt einzuholen. Anschließend könnte eine neue Geh- und Radwegplanung in Auftrag gegeben werden. Das Landratsamt trägt weiterhin die Planungskosten.

BESCHLUSSVORSCHLAG: Nachdem die Grundstücksverhandlungen für die derzeitig geplante nördliche Trasse des Geh- und Radwegs gescheitert sind, soll die Stadtverwaltung nun von den Grundstückseigentümern auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft eingeholt werden. Hierzu wird die Verwaltung (Stadt und Landkreis) vom Gemeinderat beauftragt.
FINANZIELLE AUSWIRKUNG: offen
ANLAGEN: - keine -

Sitzungsvorlage

GR/2024/008

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Hauptamt

Verfasser: Eckhard Häffner

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
20.02.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

TOP 5 – Bauplatzvergabekriterien der Stadt Heubach für stadteigene Bauplätze

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 02.03.2021 wurden Bauplatzvergabekriterien für die Stadt Heubach aufgestellt, welche in der Sitzung vom 19.09.2023 durch das Gremium konkretisiert wurden.

Zwischenzeitlich gibt es weitere Empfehlungen des Gemeindetags Baden Württemberg, weshalb eine weitere Änderung der Bauplatzvergabekriterien sinnvoll ist.

Die Vergabe des Baulandes durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um das Vergabeermessen zu konkretisieren hat die Stadt Heubach Bauplatzvergabekriterien aufgestellt. Dies ist in der Rechtsordnung und in der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Verboten sind jedoch Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

In der Rechtsprechung ist es 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 beschreiben. 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 nach Artikel 3 Abs. Grundgesetz geltend machen.

Jedoch hat der Europäische Gerichtshof im Jahr 2013 entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, das heißt jedenfalls nicht ohne einer Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl. In den Folgejahren wurde ein EU-Leitlinienkompromiss erarbeitet. Zwar bezog sich die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes auf eine vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischen Modells, allerdings besteht seitdem eine gewisse rechtliche Unsicherheit auch bei der Bauplatzvergabe zum „vollen Wert“. Um die Bauplatzvergaben unter Anwendung von Bauplatzvergabekriterien möglichst rechtssicher zu gestalten, bedarf es nicht nur eines Punktekatalogs.

Vielmehr müssen die Richtlinien neben dem Punktekatalog auch Regelungen zum (Bewerbungs-) Verfahren sowie eine Präambel enthalten. Hintergrund ist, dass – um im Einzelfall die europarechtliche Rechtfertigung und Zulässigkeit der Kriterien zu begründen – ein mit den Kriterien / Richtlinien verbundenes im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt werden muss. Dieses Ziel sollte verbalargumentativ als Präambel niedergeschrieben werden; sodann empfiehlt es sich jedes einzelne Kriterium in der Präambel verbalargumentativ zu begründen und dadurch zu verdeutlichen, welche Ziele die Gemeinde mit ihrer Bauplatzvergabe konkret verfolgt. Dabei dürfen bei allen Kriterien, die Ortsansässigkeit berücksichtigen, nur eine Zeitdauer von maximal 5 Jahren angesetzt werden. Neben kleineren Änderungen, die kursiv in den beigefügten Bauplatzvergabekriterien dargestellt sind, wurde eine Präambel mit aufgenommen und die berücksichtigungsfähige Dauer von 10 Jahren auf 5 Jahre reduziert.

Grundsätzlich werden hierdurch die seither beschlossenen Bauplatzvergabekriterien nicht geändert. Die Änderungen dienen vorrangig der Rechtsicherheit.

BESCHLUSSVORSCHLAG: Den mit der Sitzungsvorlage beigefügten „Bauplatzvergabekriterien der Stadt Heubach für stadteigene Bauplätze, die für Einfamilien- Zweifamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen sind“ wird mit sofortiger Wirkung zugestimmt und hat bei künftigen Bauplatzvergaben Anwendung zu finden.
FINANZIELLE AUSWIRKUNG:
ANLAGEN: Anlage 1 ö - Bauplatzvergabekriterien

Bauplatzvergabekriterien der Stadt Heubach für stadteigene Bauplätze, die für Einfamilien-, Zweifamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen sind

I. Präambel

Die Stadt Heubach setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres Kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene hervorragende Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Stadt Heubach. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

Diese Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Stadt Heubach. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Heubach 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 Stadt Heubach berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.

Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mittunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen.

Die Stadt Heubach verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der

angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die vorranginge Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Heubach gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Heubach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet. Auch die Behinderung oder der Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (z.B. Eltern der Bauplatzbewerber) werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Heubach wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich zum Beispiel in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einem ortsansässigen, eingetragenen Verein, in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einer ortsansässigen, sozialkaritativen Organisation (z.B. Johanniter, Rotes Kreuz, etc.) oder bei der Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter) oder als Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrates in der Stadt Heubach in den vergangenen fünf Jahren in der Stadt Heubach verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Heubach setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen

Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Stadt Heubach die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Heubach werden die Bauplatzvergabekriterien öffentlich bekanntgemacht.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Stadtverwaltung eintragen lassen. Sie werden nach Vorliegen aller relevanten Informationen (Bauplatzvergabekriterien, Bebauungsplan, Kaufpreis, Größe der Bauplätze, etc.) über die genaue Vorgehensweise bei der Bauplatzvergabe informiert.
3. Alle Bewerber können sich mit einem von der Stadtverwaltung vorgegebenen Vordruck bewerben. Eine Bewerbung kann **maximal acht Bauplätze** ***(abhängig von der Zahl der zu vergebenen Bauplätze)*** mit Priorisierung ausweisen. Dieser verbindlichen Bewerbung ist die Finanzierungsbestätigung einer Bank beizufügen. Bei Vorhandensein eines Nahwärmenetzes ist eine Erklärung des Bewerbers erforderlich, dass ***ein Anschluss*** an das geplante Nahwärmenetz erfolgt. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit der Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Mit Eingang der Bewerbung wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1.000,00 € für den Bewerber fällig. ***Dieser Betrag wird von der Stadt dem Bewerber in Rechnung gestellt.*** Sofern ein Bewerber bei der Vergabe der Bauplätze nicht zum Zuge kommt, wird diese Gebühr zurückerstattet. Bei einem Bauplatzverkauf wird dieser Betrag angerechnet. Wenn ein Bauplatzbewerber nach der Entscheidung des Gemeinderates über die Vergabe der Bauplätze, den angebotenen Bauplatz, für den er zuvor sein Interesse angemeldet hat, nicht annimmt, verbleibt die Bearbeitungsgebühr bei der Stadt Heubach.
5. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktezahl in eine Reihenfolge geordnet. Dabei erfolgt die Bauplatzzuteilung an die Bewerber mit einer höheren Punktzahl entsprechend der in der Bewerbung aufgeführten Reihenfolge der Bauplatzpriorisierung. Bereits vergebene Bauplätze an Bewerber, die in der Reihenfolge vor dem betreffenden Bewerber kommen, sind dabei zu streichen. Sind alle in der Bewerbung angegebenen Bauplätze bereits an vorrangige Bewerber vergeben, entfällt für diesen Bewerber eine mögliche Bauplatzzuteilung.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Stadtverwaltung mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

III. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höheren Punktzahl erhält entsprechend seiner priorisierten Auswahl einen Bauplatz vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl.

Nummer	Kriterium	Punktezahl
1.	**Soziale Kriterien**	
1.1.	**Bedürftigkeit der Bewerber nach dem Eigentum an einem Bauplatz oder an einem Gebäude**	
	Der/die Bewerber ist/sind nicht Eigentümer eines Bauplatzes/ eines Gebäudes	**15 Punkte**
1.2	**Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien**	
1.2.1.	**Familienstand**	
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG	**5 Punkte**
1.2.2.	**Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder**	
	< 6 Jahre	20 Punkte je Kind
	6 – 10 Jahre	15 Punkte je Kind
	11 – 18 Jahre	10 Punkte je Kind
		max. 80 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	
1.2.3	**Eltern der Bauplatzbewerber die künftig gemeinsam mit den Bewerbern im Haus wohnen werden und mit dem Hauptwohnsitz auch hier gemeldet sind**	
	pro Elternteil der Grundstückskäufer	10 Punkte
		max. 40 Punkte
1.2.4	**Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen**	
	Grad der Behinderung 50 -70 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte je Person
	Grad der Behinderung 80 – 100 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte je Person
		max. 30 Punkte
1.2.5	**Ehrenamtliches Engagement außerhalb von Heubach**	
	Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in den vergangenen ***5*** Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist	
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in einer anderen Kommune als: • Mitglied des Gemeinderates in einer anderen Kommune • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr in einer anderen Kommune • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem in einer anderen Kommune im Vereinsregister eingetragenen Verein • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgaben) in einer sozial-karitative Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit ***4*** Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x ***4*** Punkte = ***20*** Punkte) Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist **auf Anforderung der Stadt Heubach** zusätzlich erforderlich:	**max. 20 Punkte**

	• Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus dem Vereinsregister) oder • Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)	
Soziale Kriterien		**max. 190 Punkte**

Nummer	Kriterium	Punktezahl
2.	**Ortsbezugskriterien der Bewerber**	
2.1.	**Zeitdauer des Hauptwohnsitzes des/der Bewerber/s in der Stadt Heubach**	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro angefangenem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt Heubach gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Stadt Heubach innerhalb der vergangenen ***5*** Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist ***4*** Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in angefangenen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x ***4*** Punkte = ***20*** Punkte)	**max. 40 Punkte**
2.2	**Zeitdauer einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt Heubach**	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Stadtgebiet ausüben, erhalten für jedes angefangene ununterbrochene Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt innerhalb der vergangenen ***5*** Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist ***2*** Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x ***2*** Punkte = ***10*** Punkte).	**max. 10 Punkte**
2.3	**Ehrenamtliches Engagement in Heubach (alternativ zu 1.2.5 / vorrangig zu 1.2.5)**	
	Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in den vergangenen ***5*** Jahre in Heubach vor Ablauf der Bewerbungsfrist	
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Stadt als: • Mitglied des Gemeinderates der Stadt Heubach • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Heubach • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein • ehrenamtlich Tätiger (***Mitglied des Vorstandes***) in einer sozialkaritativen Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit ***8*** Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x ***8*** Punkte = ***40*** Punkte) Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist **auf Anforderung der Stadt Heubach** zusätzlich erforderlich: • Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus dem Vereinsregister) oder • Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)	**max. 40 Punkte**
Ortsbezugskriterien		**max. 90 Punkte**

Nummer	Kriterium	Punktezahl
3.	**Auswahl bei Punktgleichheit**	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der • die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist, • der im Losverfahren zum Zuge kommt (nur bei Punktgleichheit und der gleichen Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder)	
4.	**Sonstiges**	
	Für sämtliche Kriterien ist das Ende der Bewerbungsfrist für die Bauplätze entscheidend. Dieses wird den Bewerbern im Vorfeld mitgeteilt.	

IV. Regelungen in den Kaufverträgen

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrags richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt Heubach behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Heubach zur Übernahme folgender Verpflichtungen:

Die Stadt Heubach behält sich das Wiederkaufsrecht am Objekt vor, wenn der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger

- Nicht innerhalb von 4 Jahren ab Kaufvertragsabschluss, frühestens jedoch 4 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Wohngebäude bezugsfertig erstellt, dass den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht;
- Für den Zeitraum von 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung nicht die Hauptwohnung des Gebäudes selbst oder zusammen mit seinem Ehegatten und seinen Kindern bewohnt oder von Personen bewohnen lässt, die mit dem Käufer in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind;
- Das Baugrundstück vor Bezugsfertigkeit des geplanten Wohngebäudes veräußert; es sei denn die Stadt Heubach genehmigt eine solche Veräußerung ausdrücklich;

Bei Vorhandensein eines Nahwärmenetzes in dem jeweiligen Baugebiet ist der Anschluss an dieses Nahwärmenetz durch den Käufer Voraussetzung für den Verkauf eines Bauplatzes.

Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger, bedingungsfreier Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.