



Finanzwesen  
Amann | 07471 708 130  
Aktenzeichen: 640.330

Vorlage Nr. SV/057/2023  
Datum: 28.06.2023

## Sitzungsvorlage - öffentlich -

Bauplatzvergaberichtlinie  
- Änderungsvorschläge

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Beratung	Art d. Beschlusses
Verwaltungsausschuss	11.07.2023	öffentlich	Vorberatung

### Beschlussvorschlag:

Die im Sachverhalt dargestellten Vorschläge zur Änderung der Bauplatzvergaberichtlinie sollen in die Bauplatzvergaberichtlinie eingearbeitet werden.

Alternativ:

Die im Sachverhalt dargestellten Vorschläge zur Änderung der Bauplatzvergaberichtlinie sollen teilweise mit den Ziffern \_\_\_\_\_ in die Bauplatzvergaberichtlinie eingearbeitet werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten	€	vorauss. Folgekosten	€ / Jahr
<b>Kontierung</b>		<b>Text</b>	
KS:    KT:    SK:    I-Nr.			
<b>Haushaltsansatz lfd. Jahr</b>		<b>davon für oben aufgeführte Maßnahme</b>	
€		€	
€		€	

Haushaltsmittel:	<input type="checkbox"/> stehen	<input type="checkbox"/> stehen teilweise	<input type="checkbox"/> stehen <b>nicht</b> zur Verfügung
------------------	---------------------------------	-------------------------------------------	------------------------------------------------------------

**Deckungsvorschlag:** \_\_\_\_\_

über- / außerplanmäßige Genehmigung gem. § 84 GemO: \_\_\_\_\_ €

## Sachverhalt:

Die Erfahrungen aus der letzten Ausschreibungsrunde für die Bauplätze in den Baugebieten „Oberwiesen II“ und „Herdweg“ haben die Verwaltung dazu veranlasst, mögliche Änderungen an der Bauplatzvergaberichtlinie zusammenzutragen. Dies wurde dem Gemeinderat bereits in der Sitzung am 25.04.2023 angekündigt.

Nachfolgend werden die einzelnen Sachverhalte erläutert und die hierfür erforderlichen Änderungsvorschläge in der Bauplatzvergaberichtlinie in roter Schrift dargestellt.

### 1. Anpassung der Regelung hinsichtlich dem selbstgenutzten Anteil

Derzeit sieht die Regelung vor, dass Bewerber auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen müssen. Als maßgebliche Grenze gilt hierfür ein selbstgenutzter Anteil von mindestens 75 % der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) des jeweiligen Gebäudes.

#### Aktuelle Regelung:

#### **IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen**

1. Zugang zum Vergabeverfahren finden nur Bewerbungen volljähriger (zum Zeitpunkt der Bewerbung), natürlicher Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Als maßgebliche Grenze gilt hierfür ein selbstgenutzter Anteil von mindestens 75 % der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) des jeweiligen Gebäudes.

In der letzten Ausschreibungsrunde zeigte sich, dass v.a. in Anbetracht der derzeit sehr hohen Baupreise, Bauherren teilweise auf Mieteinkünfte angewiesen sind, um das Vorhaben überhaupt finanzieren zu können. Der bisher geltende Wert von 75 % an selbstgenutztem Anteil ermöglicht lediglich eine kleine Einliegerwohnung zur Vermietung. Zuletzt musste eine Bewerbung ausgeschlossen werden, da beabsichtigt war, durch den Bewerber als künftigen Eigentümer das Erdgeschoss selbst zu bewohnen und das komplette Dachgeschoss zu vermieten.

Die Verwaltung spricht sich für eine Änderung dieser Regelung aus und schlägt vor, die maßgebliche Grenze für den selbstgenutzten Anteil auf „mindestens 50 %“ zu reduzieren.

#### Vorgeschlagene Umsetzung:

#### **IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen**

1. Zugang zum Vergabeverfahren finden nur Bewerbungen volljähriger (zum Zeitpunkt der Bewerbung), natürlicher Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Als maßgebliche Grenze gilt hierfür ein selbstgenutzter Anteil von mindestens 50 % der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) des jeweiligen Gebäudes.

## **2. Änderung der Regelung, dass Bewerber, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, vom Verfahren ausgeschlossen werden**

Derzeit sieht diese Regelung vor, dass Bewerber, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen werden. Dies gilt auch dann, wenn der frühere Bauplatz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch dann ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

Aktuelle Regelung:

### **IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen**

...

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

In der letzten, sowie ein weiteres Mal in einer vorherigen Ausschreibungsrunde, bewarb sich ein Bauherr, obwohl dieser bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben hatte. Aufgrund der derzeit geltenden Regelung mussten diese Bewerber ausgeschlossen werden. Hintergrund dieser Regelung war ursprünglich, dass damals die Veräußerung der Bauplätze zu subventionierten Preisen erfolgte und je nach Vorliegen der Voraussetzungen ein Kinderabschlag gewährt worden ist. Nachdem die Veräußerung zwischenzeitlich zu marktüblichen Preisen erfolgt und auch kein Kinderabschlag mehr gewährt wird, entfällt die Grundlage für diese Regelung. Zudem ändern sich die Lebensumstände und -bedürfnisse früherer Erwerber möglicherweise nach einem gewissen Zeitraum (bspw. Wegzug der Kinder, altersgerechtes Wohnen). Die Regelung, dass vorhandenes Wohneigentum bis zur Bezugsfähigkeit zu veräußern ist, würde weiterhin bestehen.

Die Verwaltung spricht sich für eine Änderung dieser Regelung aus und schlägt vor, eine erneute Bewerbung für einen Bauplatz nach einem Zeitraum von 15 Jahren, gerechnet ab Datum der Beurkundung des Kaufvertrags des letztmaligen Erwerbs, zuzulassen.

Vorgeschlagene Umsetzung:

**IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen**

....

5. Personen, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind **innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren, gerechnet ab Datum der Beurkundung des Kaufvertrags des letztmaligen Erwerbs**, von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

Weiteres Verfahren:

Es ist vorgesehen, die Änderung der Bauplatzvergaberichtlinie in Form einer Neufassung der Richtlinie im Gemeinderat am 25.07.2023 zu beschließen und zu veröffentlichen.

Da in der vergangenen Ausschreibungsrunde nicht alle Bauplätze veräußert werden konnten, beschloss der Gemeinderat in der Sitzung am 25.04.2023 (SV/033/2023), dass die Ausschreibung der nicht veräußerten Bauplätze zeitnah, im Laufe dieses Jahres, erfolgen soll. Dies würde die Verwaltung nach der Veröffentlichung der Neufassung der Richtlinie entsprechend veranlassen.

**Anlagen:**

Auszüge an:

I

II

III

IV

V

**Notizen:**