



Gemeinde Zaberfeld

Ratssplitter 28. Juli 2020

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Bürgermeisterin Diana Kunz hat folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 23. Juni 2020 bekanntgegeben:

- Für die Vergabe von kommunalen Baugrundstücken werden Leitlinien erstellt.
- Im Textteil des Bebauungsplans „Hofäcker“ wird die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgenommen.
- Die Gemeinderatssitzungen beginnen künftig um 19.00 Uhr.

Schulsozialarbeit an der Grundschule Zaberfeld

Der Gemeinderat hat den Bericht zur Schulsozialarbeit an der Grundschule Zaberfeld zur Kenntnis genommen und der Erhöhung des Anteils der Gemeinde Zaberfeld an der Stelle des/der Schulsozialarbeiterin von 25% auf 50% zugestimmt.

Aktuell gibt es an der Grundschule Zaberfeld 8 Klassen und 136 Schüler*innen. Die Zusammenarbeit zwischen der Schulleitung, den Lehrkräften und der Schulsozialarbeit ist sehr gut und zielführend.

Etwa ein Fünftel aller SchülerInnen pro Klasse sind verhaltensoriginell (im Durchschnitt). Dies sind beispielsweise übermäßig aggressive Kinder und /oder ADHS-Kinder sowie Schüler/innen mit autistischen Zügen. Dazu kommen Kinder mit einem erhöhten Förderbedarf in Deutsch und Mathematik (LRS oder Dyskalkulie) und Kinder aus bildungsfernen, daher oft problematischen Elternhäusern. Generell hat sich die Lebenswelt der Schüler (Familienkonstellationen, Berufstätigkeit der Eltern, Medienlandschaft...) in den vergangenen Jahren stark verändert. Eine Abnahme der sozialen Kompetenzen der Kinder ist zu beobachten. Dadurch verschiebt sich die Gewichtung im Hinblick auf den Bildungs- und Erziehungsauftrag hin zu grundlegenden Erziehungsaufgaben, die eigentlich im Elternhaus anzusiedeln sind. Hinzu kommt, dass die Zusatzstunden für soziales Lernen aufgrund veränderter Lehrerstundenzuweisung weggefallen sind.

Schulsozialarbeit an Grundschulen hat besondere Schwerpunktsetzungen zu beachten. Aufgrund des Alters und des Entwicklungsstandes der Kinder sind ausreichende Zeitressourcen für den Vertrauensaufbau und die Beziehungspflege zwischen der sozialpädagogischen Fachkraft und den Kindern notwendig. Gerade diese zeitintensive Arbeit, häufig auch in Einzelgesprächen, kann derzeit an der Zaberfelder Grundschule nicht abgedeckt werden.

Um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden, bei Gefährdungen frühzeitiger eingreifen zu können, das Präventionsangebot auszuweiten und den medialen Hintergrund (Instagram, YouTube, TikTok, Fortnite, etc) aufzuarbeiten hat sich der Gemeinderat für eine Erhöhung der Schulsozialarbeit ausgesprochen.

Polizeiliche Sicherheitsanalyse der Gemeinde Zaberfeld 2019

Der Gemeinderat hat die Polizeiliche Sicherheitsanalyse der Gemeinde Zaberfeld für das Jahr 2019 zur Kenntnis genommen.

In der Polizeilichen Kriminalstatistik für das Jahr 2019 sind für die Gemeinde Zaberfeld insgesamt 117 Straftaten erfasst. Im Vorjahr waren es 83 Straftaten. Diese Erhöhung wurde durch eine

einfache Diebstahlserie verschuldet. Der Leiter des Polizeipostens Güglingen, Herr Konrad Englisch, bittet die Bevölkerung wachsam zu sein und auch Fahrzeuge stets abzuschließen.

Bei der Verkehrsunfallstatistik 2019 konnte ein erfreulicher Rückgang um 50 Prozent von 36 auf 18 Verkehrsunfälle beobachtet werden. Insbesondere die Unfälle innerhalb geschlossener Ortschaften haben sich reduziert.

Kindergartenneubau Zaberfeld – Vergabe der Zimmer- und Dachdichtungsarbeiten

Der Gemeinderat hat der Vergabe der Zimmerarbeiten an die Firma Wörz Holzbau Plus mit 200.840,65 Euro und der Dachdichtungsarbeiten an die Firma H. Fritz GmbH mit 56.763,44 Euro zugestimmt.

Während bei den Dachdichtungsarbeiten eine beschränkte Ausschreibung erfolgte, bei der 4 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert worden sind, erfolgte die Ausschreibung der Zimmerarbeiten öffentlich. Dies liegt an der Vergabesumme von über 100.000 € netto.

Zur Submission wurde für die Zimmerarbeiten 2 Angebote abgegeben. Der günstigste Bieter war die Firma Wörz aus Güglingen, welche 13 % günstiger war als der 2. Bieter. Erfreulicherweise liegt die Angebotssumme der Firma Wörz mit 200.840,65 € deutlich unterhalb der Kostenschätzung mit 289.000 €. Für die Dachdichtungsarbeiten wurde lediglich 1 Angebot abgegeben von der Firma H. Fritz aus Murr. Erfreulicherweise lag auch hier die Angebotssumme mit 56.763,44 € unterhalb der Kostenschätzung von 87.000 €.

Anpassung der Elternbeiträge in den Kindergärten der Gemeinde für das Kindergartenjahr 2020/2021

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

- 1.) Die Elternbeiträge für die Kindergärten in Ochsenburg und Leonbronn (inklusive Krippe) werden für das Kindergartenjahr 2020/2021 angepasst. Ab dem 01. September 2020 gelten folgende Gebührensätze:

Kindergarten Leonbronn und Ochsenburg

	Regelgruppen Kindergartenjahr 2020/21 ab 01.09.2020	Beitrag 2-jährige in altersgemischten Gruppen ab 01.09.2020
	für 11 Monate pro Monat	für 11 Monate pro Monat
für das Kind aus einer Familie mit einem Kind	130,00 €	260,00 €
für ein Kind aus einer Familie mit 2 Kindern unter 18 Jahren	100,00 €	200,00 €
für ein Kind aus einer Familie mit 3 Kindern unter 18 Jahren	67,00 €	134,00 €
für ein Kind aus einer Familie mit 4 und mehr Kindern unter 18 Jahren	22,00 €	44,00 €

Krippe im Kindergarten Leonbronn:

Wochenstd	30 h	25 h	20 h	15 h
KigaJahr	2020/21	2020/21	2020/21	2020/21
für das Kind aus einer Familie mit einem Kind	384,00 €	320,00 €	256,00 €	192,00 €
für ein Kind aus einer Familie mit 2 Kindern unter 18 Jahren	285,00 €	238,00 €	190,00 €	143,00 €
für ein Kind aus einer Familie mit 3 Kindern unter 18 Jahren	193,00 €	161,00 €	129,00 €	96,00 €
für ein Kind aus einer Familie mit 4 und mehr Kindern unter 18 Jahren	76,00 €	63,00 €	51,00 €	38,00 €

- 2.) Für 2-jährige Kinder in altersgemischten Gruppen und Regelgruppen bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres wird der doppelte Betrag im Vergleich zur Regelgruppe erhoben.
- 3.) Für 2-jährige Kinder, die nur mit der hälftigen Wochenstundenzahl von 15 Stunden den Kindergarten besuchen, wird wie bisher der Regelbeitrag wie bei 3 – 6-Jährigen festgelegt.
- 4.) Für Mehrbelegungsstunden über die Regelzeit von 30 Wochenstunden hinaus sind wie bisher und im Sachverhalt dargestellt pro Stunde 3,00 € zu erheben.

Der Deckungsgrad durch Elternbeiträge soll nach Empfehlung der kommunalen Landesverbände bei 20 % liegen. Tatsächlich liegt der Deckungsgrad bei unseren kommunalen Kindergärten insbesondere durch die teilweise Einzügigkeit mit hohem Personalaufwand bei lediglich knapp 10 % der Ausgaben. Der Zuschussbedarf für alle Kindergärten in Zaberfeld lag 2019 bei 745.510 €. Für die kommunalen Kindergärten Leonbronn und Ochsenburg lagen die Ausgaben bei rund 650.000,00 €, die Elternbeiträge bei 63.000,00 €.

Um eine weitergehende Unterdeckung zu vermeiden und die diesjährigen Tarifsteigerungen und gestiegenen Kosten aufgrund der Corona-Pandemie abzufangen, haben sich die Landeskirchen und kommunalen Landesverbände auf eine Erhöhung der Elternbeiträge um pauschal 1,9 % zum Kindergartenjahr 2020/2021 verständigt. Nach Information des Gemeinde- und Städtetages bleibt diese Erhöhung bewusst hinter der tatsächlichen Kostensteigerung zurück, um so zwar einerseits die Einnahmeausfälle nicht zu groß werden zu lassen, andererseits aber auch die Eltern nicht über Gebühr zu belasten. Demnach ist es angesichts der erheblichen rückläufigen Steuereinnahmen der öffentlichen Hand geboten, eine ansteigende Kostenentwicklung mit einer moderaten Anpassung der Elternbeiträge zu begleiten. Dies insbesondere deshalb, weil die Kommunalen Landesverbände und die Kirchen in Baden-Württemberg grundsätzlich einen Kostendeckungsgrad von 20 % durch Elternbeiträge anstreben.

Auch die Kirchengemeinde ist den Empfehlungen zur Anpassung der Elternbeiträge gefolgt, so dass ab 01. September 2020 in allen Einrichtungen unserer Gemeinde die gleichen Beitragssätze erhoben werden.

Finanzzwischenbericht der Gemeinde Zaberfeld zum Haushalt 2020

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Finanzzwischenbericht der Verwaltung zum Haushalt 2020 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Wie von der Verwaltung vorgeschlagen, wird es im Jahr 2020 keinen Nachtragshaushalt geben.

3. Der Gemeinderat hat die dargestellten über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen genehmigt.
4. Für den Monat Juni werden für die Verlässliche Grundschule und die Kindergärten keine Gebühren erhoben. Für die Inanspruchnahme der Notbetreuung werden die Gebühren - wie im Mai - jedoch regulär erhoben, gemäß den tatsächlich genutzten Stunden.

Wie bereits berichtet, verschlechtert sich die finanzielle Lage der Gemeinde Zaberfeld durch die Corona Pandemie. Einnahmeverluste aufgrund von Steuer- und Gebührenaufschlägen auf der einen, sowie Mehrausgaben zur Bekämpfung der Pandemie auf der anderen Seite, führen zu einer Verschlechterung der Haushaltssituation. Da sich die finanzielle Situation aufgrund neuer Begebenheiten erneut geändert hat, wurde seitens der Verwaltung eine umfassende Finanzanalyse gemacht.

Der Analyse lagen 2 Schwerpunkte zugrunde: Was sind die corona-bedingten Veränderungen und an welcher Stelle können Einsparungen gemacht werden, um diese Änderungen abzufangen. Zum einen wurden bereits die Budgets von Schule, Verlässliche Grundschule, Kindergärten und Bücherei auf 80% gekürzt. Zum anderen wird auf nicht zwingend notwendige Maßnahmen wie beispielsweise Reparaturen, Sanierungen verzichtet oder es erfolgt eine Verschiebung auf 2021. Mit einem weiteren „Finanzpakt“ greifen Bund und Land mit der kompletten Übernahme der Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer 2020 den Kommunen unter die Arme. Des Weiteren werden die Städte und Gemeinden beim Finanzausgleich so gestellt, als hätte es Corona nicht gegeben und die Schlüsselzuweisungen werden basierend auf den Steuerschätzungen aus 2019 berechnet, um die Kommunen finanziell zu entlasten.

Durch den Ausgleich des Gewerbesteuerverlustes von Bund und Land und den Einsparmaßnahmen konnte die finanzielle Verschlechterung im Gemeindehaushalt auf 200.000 Euro reduziert werden, so dass ein Nachtragshaushalt im laufenden Haushaltsjahr nicht erforderlich ist.

Bei den Investitionen stehen insbesondere Wenigerauszahlungen durch die Verschiebung der Sanierung der Alten Straße und der Strombergstraße auf 2021, Mehrauszahlungen bei den Gartenäckern durch eine frühere Fertigstellung der Erschließung gegenüber. Insgesamt erhöht sich das Investitionsvolumen bei gleichzeitig weniger Einzahlungen, da einige Zuschüsse leider erst in 2021 fließen werden. Es ergibt sich ein Finanzierungsmittelsaldo von minus 3,5 Mio. € (geplant ca. -2,7 Mio. €). Da die Gemeinde dennoch nach der Hochrechnung weiterhin einen Teil ihrer Abschreibungen erwirtschaften kann, ergibt sich aus dem Ergebnishaushalt ein Cash Flow von ca. 500.000 €. Der Finanzierungsmittelbestand verringert sich somit um ca. 3 Mio. € (geplant 1,7 Mio. €). Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Diskrepanz dem Wegfallen der Haushaltsreste zuzuschreiben ist, die Gemeinde aufgrund des antizyklischen Verhaltens nicht weitere Investitionen aussetzen wollte und in 2021 auch einige Einzahlungen durch Zuschüsse und Grundstückserlöse zu erwarten sind.

Ergänzend zum Thema Corona und Finanzen wurde vom Gemeinderat rückwirkend ein Beschluss über die Handhabung der Gebühren für die verlässliche Grundschule und die Gebühren für die Kindergärten Leonbronn und Ochsenburg für den Monat Juni getroffen. Analog zur Beschlusslage im Mai werden grundsätzlich keine Gebühren für den Monat Juni erhoben. Wurde die Notbetreuung in Anspruch genommen, werden Gebühren jedoch nach tatsächlichem Stundensatz berechnet.

Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Zaberfeld

Der Gemeinderat hat Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Zaberfeld verabschiedet. Die Leitlinien sind im Anschluss des Ratssplitters eingefügt.

Die Leitlinien zur Bauplatzvergabe wurden unter Beachtung der vom Gemeindegtag Baden-Württemberg erstellten „Handreichung zur Bauplatzvergabe“ unter Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell erarbeitet. Kernstück der Leitlinien ist der Punktecatalog, nach dem die Bewerber für verschiedene Vergabekriterien Punkte erhalten. Es wurde hierbei darauf geachtet, die Kriterien zur Punktevergabe möglichst „schmal“ zu halten.

Die Bevorteilung von Einheimischen bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken ist grundsätzlich europarechtswidrig. Es wurde jedoch bei der Gewichtung der Punkte darauf geachtet, einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu kommunalen Baugrundstücken zu ermöglichen. Sicherlich ist es jedoch nicht möglich, jeden denkbaren Einzelfall zu erfassen.

Die Leitlinien gelten für die Vergabe von kommunalen Baugrundstücken für private

Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Baugebiet „Gartenäcker“). Bestimmungen über die Vergabe von Grundstücken für andere Vorhaben, z.B. Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau; sind ausdrücklich ausgenommen und bleiben hiervon unberührt.

Die Bauplätze im Baugebiet „Gartenäcker“ in Michelbach werden die ersten Grundstücke sein, die die Gemeinde nach den neugefassten Vergaberichtlinien vergibt. Geplant ist das Vergabeverfahren in der Gemeinderatssitzung am 15. September zu eröffnen und gleichzeitig den Bauplatzpreis festzulegen. In einer vierwöchigen Bewerberfrist haben alle Interessenten anschließend die Möglichkeit ihre Bewerbung für einen Bauplatz im Baugebiet Gartenäcker bei der Gemeinde abzugeben. Nach Auswertung der Bewerbungen ist die Zuteilung der Baugrundstücke in der Novembersitzung vorgesehen, so dass Ende 2020/Anfang 2021 die ersten Kaufverträge abgeschlossen werden können. Ausführliche Informationen zum Vergabeverfahren werden im September im Mitteilungsblatt veröffentlicht.

Bebauungsplan „Hofäcker, 1. Änderung“ – Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

- 1) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hofäcker, 1. Änderung“ in der Entwurfsfassung vom 28.07.2020, gefertigt vom Ingenieurbüro Käser, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB gefasst.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Änderung des Textteils werden künftig im Baugebiet „Hofäcker“ ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein. Bei nicht störenden Gewerbebetrieben handelt es sich um solche Betriebe, durch die der Charakter eines Wohngebiets nicht beeinträchtigt wird. Ob es sich im Einzelfall um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, beurteilt die Baurechtsbehörde. Nicht störende Gewerbebetriebe können zum Beispiel Ferienwohnungen, Nagelstudios, Frisöre, Schneider, Uhrmacher, kleiner (Versand-)Handel oder kleine Reparaturwerkstätten für Computer oder sonstige Elektrokleingeräte sein.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

Baugesuche

- **Abbruch des bestehenden Gebäudes (alter Nettomarkt), Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern, 4 Doppelhäuser, 5 Garagen und einer Tiefgarage in Zaberfeld, Flurstück 2271, Leonbronner Straße 35**
- **Neubau eines Wohnhauses mit Stellplatz in Zaberfeld, Flurstück 2357/11, Seestraße 54/2**
- **Nutzungsänderung – Einbau eines Studios für Fitness und Gesundheit in Zaberfeld, Michelbacher Straße 2**

Der Gemeinderat hat allen Bauvorhaben zugestimmt.

Annahme von Spenden vom 01.04.2020 bis 30.06.2020

Der Gemeinderat hat die eingegangene Spende angenommen.

Bekanntgaben

Für das neue eröffnete Pflegeheim wollen das Alexander-Stift und die Gemeinde Zaberfeld einen Förderverein gründen. Gesucht werden engagierte Mitbürgerinnen und Mitbürger, die sich in vielfältiger Weise für das Pflegeheim und die Bewohner einbringen möchten. Interessierte Mitbürgerinnen und Mitbürger können sich gerne bei der Gemeindeverwaltung melden.

Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Zaberfeld

Präambel

Mit seinen Ortsteilen Michelbach, Leonbronn und Ochsenburg liegt Zaberfeld unterhalb der Zaber-Quelle im Südwesten des Landkreises Heilbronn inmitten des Naturparks Stromberg-Heuchelberg. Große Teile der Gemarkung sind als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Einkaufsmöglichkeiten, eine ausgewogene Gastronomie, aber auch Kindergärten, Grundschule oder ärztliche Betreuung gehören zur Grundversorgung der Gemeinde. Bekannt ist Zaberfeld vor allem durch den Stausee Ehmetsklinge, der als Badensee im Sommer zahlreiche Besucher anlockt. Die naturbelassene Landschaft bietet Wanderern, Tagesgästen, Urlaubern und Spaziergängern ein vielfältiges Ausflugsziel.

Mit dem integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Zaberfeld 2030 hat die Gemeinde Zaberfeld die strategische Ausrichtung der Gemeinde bis ins Zieljahr 2030 in allen kommunalen Handlungsfeldern formuliert.

Auf Grund knapper Flächenreserven der Gemeinde kommt der Frage der künftigen Wohnbauflächenbedarfe eine grundlegende Bedeutung zu.

Die Gemeinde Zaberfeld verfügt derzeit über keine Flächenpotentiale für Wohnbau. Dem steht die Zielsetzung, als attraktiver Wohnstandort von einer positiven Einwohnerentwicklung zu profitieren, entgegen. Da schon ein zahlenmäßiger Erhalt der Wohnbevölkerung auf Grund der Wohlstandsauflockerung nur in Verbindung mit einer weiteren Wohnbauentwicklung möglich ist, bildet eine ausreichende, verträgliche Flächenversorgung eine vordringliche Zielsetzung für die kommenden Jahre.

Die Gemeinde steht mit einem Angebot neuer Flächen und der Zielsetzung der Gewinnung neuer Einwohner im interkommunalen Wettbewerb, mit dem Nachteil einer Lage in „zweiter Reihe“ zu den Arbeitsplatzstandorten der Region. Um dem Trend zum Wohnen in den Ballungsräumen ein alternatives Angebot entgegenzusetzen, setzt die Gemeinde Zaberfeld bewusst auf eine Wohnbauentwicklung hoher funktionaler und gestalterischer Qualität in einem attraktiven Landschaftsraum

Um den in § 1 Absatz 6 BauGB formulierten Zielen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, sollen die vorliegenden Leitlinien zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken dazu dienen, einer breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu Bauland zu ermöglichen.

So sollen z.B. kinderreiche auswärtige Familien ebenso ein Baugrundstück erhalten können, wie ortsansässige kinderlose Ehepaare, die bislang noch keinen Bauplatz haben, sich aber bereits eine Eigentumswohnung zur Anschubfinanzierung des Eigenheims angeschafft haben.

Für den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen, zur Aufrechterhaltung des Vereinslebens sowie zur Gewährleistung eines vertrauensvollen Miteinanders, zum Beispiel im Rahmen einer funktionierenden Nachbarschaftshilfe, ist es unerlässlich, dass sich Menschen dort auch niederlassen können, wo sie aufgewachsen und verwurzelt sind und darauf ein besonderes Augenmerk gerichtet wird.

Ein Ziel der Gemeinde Zaberfeld ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen – vor allem durch Schließung von Baulücken. Somit soll Eigentum an einem unbebauten Bauplatz im Gemeindegebiet nicht noch vermehrt werden können. Dieses Instrument soll dazu dienen, vorhandene Baulücken zu schließen, i.S. einer bewussten Steuerung der Baulandpolitik und Mobilisierung von Bauflächen.

Die Vergabe des Baulands erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Zur Konkretisierung des Vergabeermessens dienen die nachfolgenden Richtlinien.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Gemeindeverwaltung hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus). Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, Investorenauswahlverfahren oder ähnliches) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Die Gemeinde Zaberfeld entwickelt Baugebiete zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung baukultureller Belange und der Deckung des Wohnbedarfs von Bauwilligen sowie die Umsetzung einer familienfreundlichen und nachhaltigen Entwicklung der erschlossenen Baugebiete. Die Gemeinde Zaberfeld kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen.
- (3) Ein Rechtsanspruch – gleich welcher Art – kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

§ 2

Vergabegrundsätze

- (1) Kommunale Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Kaufinteressenten können sich außerhalb des Vergabeverfahrens jederzeit in eine Vormerkliste eintragen lassen.
- (2) Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Kaufgrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über die Zuteilung findet in nichtöffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten öffentlich bestätigt.

§ 3 **Bewerber**

- (1) Bewerben können sich nur volljährige natürlich Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.
Kaufinteressenten, die sich in die laufend von der Verwaltung geführte Vormerkliste (vgl. § 2 Absatz 1 Satz 2) eingetragen haben, wird die Verwaltung die Eröffnung des Vergabeverfahrens mitteilen.
- (2) Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen; Makler und vergleichbare Berufsgruppen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
- (3) Wer bereits Eigentümer eines unbebauten Wohnbauplatzes in Zaberfeld ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Ebenso Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten.
- (4) Von den Bewerbern ist bis spätestens zum Termin zur Beurkundung des notariellen Kaufvertrages über den Grundstückskauf eine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzkauf sowie den Bau des Eigenheims vorzulegen.

§ 4 **Eröffnung des Verfahrens, öffentliche Bekanntmachung**

Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Beschluss muss die nachfolgend in Satz 5 genannten Inhalte enthalten.

Der Beschluss wird in dem allgemein für öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde Zaberfeld bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss enthalten:

1. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke,
2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
3. die Bezeichnung der Dienststelle bzw. elektronische Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

§ 5 **Vergabekriterien, Bewerberliste**

- (1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerberfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Bewertung nach der Punktetabelle in Absatz 2 Satz 1 eine Platzziffer, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.
- (2) Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen:

I.	Familiäre Situation	
	Alleinstehende	1 Punkt
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Alleinerziehend/mit Partner erziehend	3 Punkte
	Je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen (§ 4 Absatz 21 LWoFG*; § 14 SGB XI**)	3 Punkte
	Bewerber hat noch kein eigenes Wohngebäudeeigentum (Bruchteilseigentum wie Erbengemeinschaft oder Stockwerkseigentum bleibt unberücksichtigt)	5 Punkte
	Bewerber hat noch kein eigenes Wohngebäudeeigentum aber bereits eine Eigentumswohnung	3 Punkte
II.	Kinder	
	Je haushaltsangehöriges Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG*)	3 Punkte
III	Ortsansässige Bewerber	
	Ortsansässig ist, a) Wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen in der Gemeinde Zaberfeld seinen Hauptwohnsitz hat oder b) zu einem früheren Zeitpunkt bereits für mindestens 24 Monate ununterbrochen in der Gemeinde Zaberfeld seinen Hauptwohnsitz hatte	6 Punkte
IV	Arbeitsstelle	
	Bewerber und/oder Partner/Ehegatte stehen in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis in der Gemeinde Zaberfeld oder führen einen selbständigen Betrieb in Zaberfeld	2 Punkte
V	Ehrenamt	
	Ehrenamtliche Tätigkeit im geschäftsführenden Vorstand (§ 26 BGB*** i.V.m. der jeweiligen Vereinssatzung) eines örtlichen Vereins oder in einer vergleichbaren Funktion in einer örtlichen Rettungsorganisation (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO****) seit mindestens zwei Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist.	4 Punkte
	Aktives Mitglied in einem örtlichen Verein (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO****) seit mindestens fünf Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist. Entsprechender Nachweis ist von dem Vereinsvorstand zu erbringen.	2 Punkte
	Die Punkte des Ehrenamts werden nicht kumuliert und können nur einmalig vergeben werden	

* Landeswohnraumförderungsgesetz

** Elftes Buch Sozialgesetzbuch

*** Bürgerliches Gesetzbuch

**** Abgabenordnung

Die Punkte aus Ziffer III, IV und V dürfen zusammen maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen. Übersteigt die Punktzahl aus den Ziffern III, IV und V die Punktzahl aus I und II, so erfolgt eine Kappung bei 50% der Punkte.

- (3) Bewerben sich mehrere Personen (z.B. Eheleute), wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.
- (4) Soweit aus der Bewerbung nicht ersichtlich, müssen die für die Bewertung nach Absatz 2 maßgeblichen Kriterien bis spätestens ein Monat nach Ablauf der Bewerbungsfrist vom Bewerber nachgewiesen werden, um bei der Aufstellung der Bewerberliste Berücksichtigung zu finden.
- (5) Aus der Bewerberliste müssen ersichtlich sein
 - a) die Bewerberdaten (Name, Vorname, Wohnanschrift),
 - b) die Vergabekriterien aus der Punktetabelle nach Absatz 5 Absatz 2,
 - c) die Einzelpunktzahl aus den jeweiligen Vergabekriterien,
 - d) die Summe der Gesamtpunktzahl und die sich hieraus ergebende Platzziffer,
 - e) der Zuteilungsvorschlag der Verwaltung

§ 6 **Zuteilung**

- (1) Der Gemeinderat berät über die von der Verwaltung aufgestellte Bewerberliste und Zuteilungsvorschlag nichtöffentlich (§ 2 Absatz 2 dieser Leitlinie).
- (2) Der Beschluss über die Zuteilung und den Verkauf eines Baugrundstücks an den Bewerber erfolgt in der darauffolgenden öffentlichen Sitzung des Gemeinderates.
- (3) Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.
- (4) Mit dem Kauf eines Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bzw. mit Bebaubarkeit des Baugrundstücks ein bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten.
Eine Weiterveräußerung des Baugrundstücks innerhalb der Bebauungsfrist bedarf der Zustimmung der Gemeinde Zaberfeld und kann nur erfolgen, wenn der neue Käufer in die bestehende Bauverpflichtung vollumfänglich eintritt.
Für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsfrist wird ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Zaberfeld in Abt. II des Grundbuchs eingetragen.

§ 7 **Nachrückeverfahren**

- (1) Fällt nach dem Zuteilungs-/Verkaufsbeschluss ein Bewerber aus, z.B. weil er die Vergabekriterien nicht erfüllt, die beschlossene Zuteilung nicht akzeptiert, die Finanzierung nicht gesichert ist oder auch auf eigenen Wunsch, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in die Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückeverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt die Zuteilung an die nächsten Bewerber in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge bei der Gemeinde Zaberfeld.

- (2) Die Zuteilung ohne weiteres Ausschreibungsverfahren wird unter Hinweis auf das erfolglose Nachrückeverfahren nach dem Datum der Bewerbung gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 und 3 bekanntgemacht.

Zaberfeld, den 28. Juli 2020
Für den Gemeinderat

Diana Kunz
Bürgermeisterin

Rechtskräftig mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Zaberfeld am 07. August 2020