



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 18. öffentliche Sitzung des
Gemeinderates Sigmarszell am 16.09.2021 um 19:30 Uhr
In der Turnhalle im Haus des Gastes in Schlachters

Sämtliche Mitglieder des Gemeinderates sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Jörg Agthe

Anwesend sind:

Ehrle, Nina
Gsell, Theresia
Hagen, Markus
Krepold, Bernhard (betritt den Sitzungssaal 19:40 Uhr)
Kurzemann, Erich
Kurzemann, Norbert
Rädler, Martin
Seigerschmidt, Sebastian
Stohr, Silke

Entschuldigt sind: Breyer, Paul (Urlaub)
 Miller, Rene (gesundheitliche Gründe)
 Hartmann, Jürgen (Urlaub)
 Herwig, Jan (beruflich verhindert)
 Kaeß, Ute (privater Termin)

Unentschuldigt sind:

-

Schriftführerin:

Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende:

Herr Rehmann vom Planungsbüro Sieber Consult (von 19:30 bis 20:05 Uhr), Frau Eberhardt (Presse), Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Sigmarszell,

Anlage zu Top 2: Baugebiet „An der Wiesenstraße“ Schlachters: Abwägung der
Stellungnahmen



Erster Bürgermeister Jörg Agthe eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

Vor dem Einstieg in die Tagesordnung gibt BM Agthe bekannt, dass diese 18. öffentliche Sitzung des Gemeinderates Sigmarszell unter den aktuell geltenden Corona-Bestimmungen der Bayerischen Staatsregierung stattfindet und erläutert die Details. Weiter gelte für die gesamte Sitzung, dass die Abstandsregelungen in der geschaffenen Sitzordnung zu wahren sind und auf den Wegen im Haus des Gastes eine Mund- und Nasenbedeckung zu tragen ist. Desinfektionstücher und -mittel sollen entsprechend den Vorschriften genutzt werden. Er weist die Zuhörer darauf hin, dass während der gesamten Sitzung eine Mund- und Nasenbedeckung zu tragen ist. Weiter weist er die Gemeinderatsmitglieder darauf hin, dass eine Mund- und Nasenbedeckung zu tragen ist, die nur für die Dauer einer Wortmeldung abgenommen werden darf.

Herr Agthe teilt weiter mit, dass die Sitzung des Gemeinderates Sigmarszell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarszell für die Protokollführung tonaufgezeichnet werde. Er fragt, ob es Einwände von Seiten des Gemeinderates, der Presse oder der Bürgerschaft gegen eine Tonaufzeichnung der Sitzung gebe. Es werden keine Einwände erhoben.

Tagesordnung - öffentlicher Teil -:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 19.08.2021
2. Baugebiet „An der Wiesenstraße“ Schlachters:
 - a. Vorstellung der Abwägung der Stellungnahmen, welche im Rahmen der Beteiligung eingegangen sind, durch Herrn Rehmann und Frau Backes vom Planungsbüro Sieber Consult
 - b. Beratung und Beschlussfassung über einen Abwägungs- und Billigungsbeschluss
3. Baugebiet „Sonnalpstraße“ Niederstaufen:
 - a. Vorstellung des Vorschlages für ein Vergabemodell für Bauplätze des Baugebiets Sonnalpstraße (sog. „Einheimischenmodell“)
 - b. Anregung aus dem Gemeinderat zu einem kombinierten Vergabemodell aus „Einheimischenmodell“ und „Ansiedelungsmodell“
 - c. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen
4. Vollzug der Wassergesetze: Unterquerung der Leiblach im Bereich der Flurnummern 276/4 und 251/9 Gemarkung Niederstaufen mit drei Schutzrohren für eine LWL-Kabelverlegung durch die Emch + Berger GmbH – Beratung und Beschlussfassung über die Abgabe einer Stellungnahme
5. Bekanntgaben und Anfragen

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 9
Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr



TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 19.08.2021

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 19.08.2021 noch Fragen oder Änderungsbedarf gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sigmarszell genehmigt die Niederschrift vom 19.08.2021.

Abstimmungsergebnis:

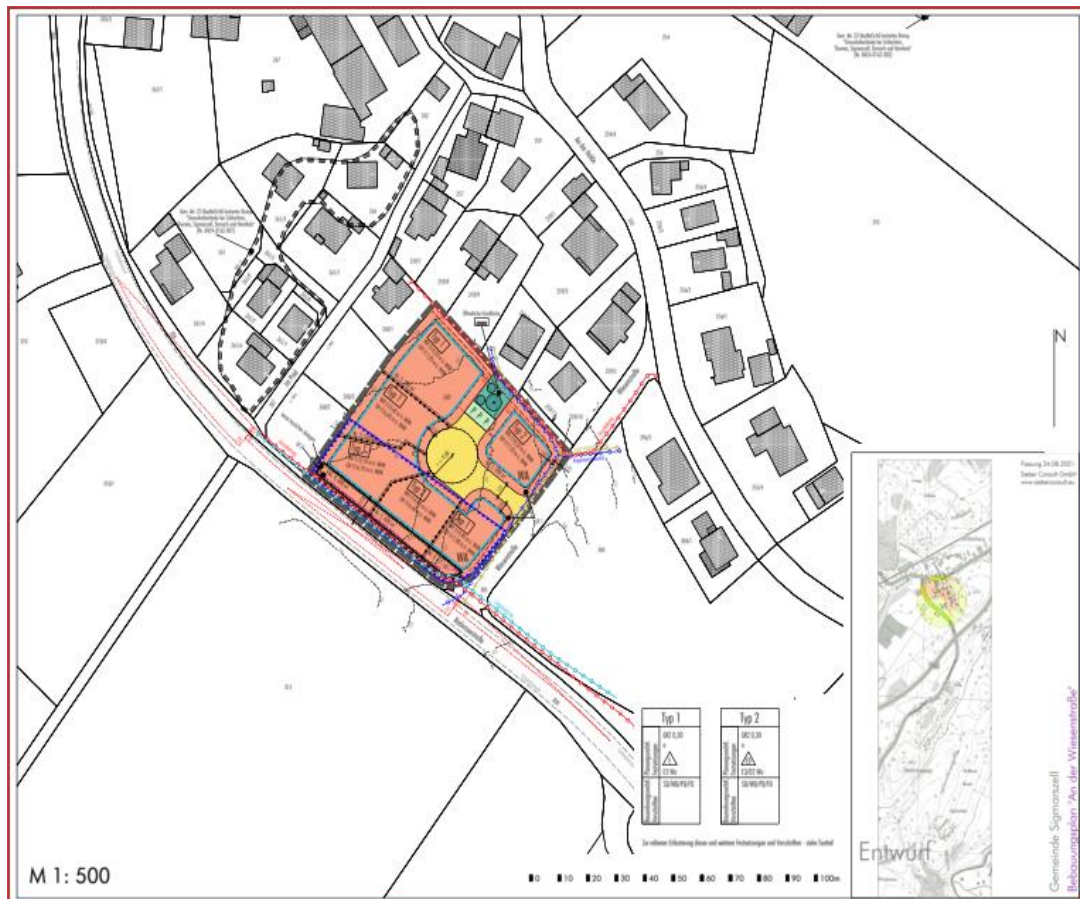
Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

TOP 2 Baugebiet „An der Wiesenstraße“ Schlachters:

- a. Vorstellung der Abwägung der Stellungnahmen, welche im Rahmen der Beteiligung eingegangen sind, durch Herrn Rehmann und Frau Backes vom Planungsbüro Sieber Consult
- b. Beratung und Beschlussfassung über einen Abwägungs- und Billigungsbeschluss

Lageplan:





BM Agthe gibt den derzeitigen Sachstand bekannt und erteilt allgemeine Informationen zum Baugebiet. Er äußert sich positiv über die Gesamtentwicklung des Vorhabens und übergibt im Anschluss an Herrn Rehmann vom Planungsbüro Sieber Consult. Da Herr Rehmann die fachlichen Erläuterungen zu der Abwägung der Stellungnahmen alleine vorzunehmen vermag, nimmt Frau Backes vom Planungsbüro Sieber Consult, anders als in der Sitzungsladung angekündigt, an der heutigen Sitzung nicht teil.

Herr Rehmann erläutert die Abwägung der Stellungnahmen anhand seiner Präsentation (siehe Anlage). Im Anschluss geben Herr Rehmann und BM Agthe den Ratsmitgliedern Möglichkeit für Fragen. Aus Sicht des Gremiums wurden in der Abwägung alle offenen Fragen erschöpfend beantwortet. BM Agthe fährt fort und gibt einen kurzen Einblick hinsichtlich des Artenschutzberichtes, der bei der letzten Auslage seitens des Büros Sieber nicht den Unterlagen beigelegt wurde, weshalb eine erneute Auslage erforderlich wurde. Die zusätzliche Auslage sei aber für die Planungsmöglichkeiten der zukünftigen Bauherren vorteilhaft, weil diese nun die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zu drei Seiten hin orientieren dürften. Weiter gibt er bekannt, dass keine seltenen Tierarten gefunden wurden. Herr Rehmann bedauert, dass seinem Büro beim letzten Mal der Fehler unterlaufen ist, als der Artenschutzbericht nicht beigelegt wurde. Sei Büro werde die Kosten für diesen Fehler übernehmen.

BM Agthe fragt, ob es hierzu noch Fragen oder Anmerkungen gibt. Da dies nicht der Fall ist, kommt es zur Verlesung der Beschlüsse.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 24.06.2021 zu eigen.

Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 24.08.2021. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (einschließlich des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts vom 15.06.2021) abgegeben werden können. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "An der Wiesenstraße" in der Fassung vom 24.08.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:10

Nein-Stimmen:0

**TOP 3****Baugebiet „Sonnalpstraße“ Niederstaußen:**

- a. Vorstellung des Vorschlages für ein Vergabemodell für Bauplätze des Baugebiets Sonnalpstraße (sog. „Einheimischenmodell“)**
- b. Anregung aus dem Gemeinderat zu einem kombinierten Vergabemodell aus „Einheimischenmodell“ und „Ansiedelungsmodell“**
- c. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen**

BM Agthe fasst das bisherige Vorgehen zusammen und erläutert warum die Schaffung eines Einheimischenmodells sinnvoll und notwendig ist.

Er erläutert die Grundsätze der Vergabekriterien und des Punktesystems. Hierzu merkt er an, dass gem. des Urteils des Europäischen Gerichtshofes, die sozialen Kriterien mit mindestens 50 % (und maximal 100 %) zu gewichtet sind; Ortsbezugskriterien dürfen mit maximal 50 % (und minimal mit 0%) gewichtet werden. Des Weiteren gibt es in einem Einheimischenmodell obligatorisch Obergrenzen bezüglich der Einkünfte und des Vermögens der Bewerber, weil die Baugrundstücke in einem Einheimischenmodell subventioniert vergeben werden, also unter dem Verkehrswert veräußert werden. Dies dürfe die Kommune nur, wenn Sie die Sozialkriterien mit mindestens 50% gewichte.

Bezugnehmend auf Buchstabe b des Top 2 teilt BM Agthe mit, dass alternativ zum Einheimischenmodell auch ein Verkehrswert- oder Bieterverfahren denkbar wäre. Bei diesen Verfahren sei zu beachten, dass die Grundstücke jedoch nicht unter Wert veräußert werden dürfen und dass die Vergabe diskriminierungsfrei erfolge.

Herr May hat hierzu auch Herrn Simon vom Bayerischen Gemeindetag befragt. Herr May teilt mit, dass laut Herrn Simon die Schwierigkeit darin besteht, dass je geringer der Verkaufspreis ist, umso strenger müssten die EU-Richtlinien für ein Einheimischenmodell eingehalten werden. Sofern das Gremium zu dem Schluss käme, dass die Einkommensgrenze eine Vergabe der Grundstücke verhindert, könnte man den Quadratmeterpreis auf den Verkehrswert anheben und auf die Einkommensgrenze verzichten. An den Sozial- und Ortsbezugskriterien würde man aber festhalten.

BM Agthe ergänzt, dass es wichtig sei, die zur Veräußerung anstehenden Grundstücke vor Spekulation zu schützen. Gemäß einem entsprechendem Passus im Einheimischenmodell behält sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht bzw. eine Aufzahlungsverpflichtung in bestimmten Fällen (unwahre Angaben, Eigennutzungs-/Veräußerungsbeschränkung, Bau- und Bezugsverpflichtung) vor. Diese Einschränkungen sind jedoch so nicht bei einem Vergabeverfahren zum Verkehrswert ohne Sozialkriterien möglich.

Auf Rückfrage eines Gremiumsmitgliedes teilt BM Agthe mit, dass auch ein Mix aus Einheimischenmodell und Verkehrswert-/Bieterverfahren möglich wäre. Eine Kombination wurde von Seiten des Gemeinderates angeregt. Darüber soll nach gemeinsamer Diskussion und Überarbeitung des Einheimischenmodells mit dem Gemeinderat entschieden werden.



Da keine weiteren Fragen oder Anmerkungen bestehen beginnen BM Agthe und Herr May mit der Vorstellung des Vorschlags zum Einheimischenmodell, welcher erstmals in der Gemeinderatssitzung vom 19.08.2021 beraten und beschlossen wurde. Gemeinsam stellen sie die einzelnen Abschnitte vor und geben nach jedem Abschnitt die Möglichkeit für Rückfragen und Anmerkungen.

Erforderliche Änderungen werden im Laufe der Sitzung beratschlagt, abgestimmt und im Vorschlag zum Einheimischenmodell entsprechend vermerkt. Zusätzlich wird die, durch Rechtsänderung, veränderte Höhe des Kinderfreibetrags an den betreffenden Stellen angepasst.

Vergaberichtlinie für die Zuteilung von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet „Sonnalpstraße“ nach dem Einheimischenmodell, allgemeines/reines Wohngebiet, in der Gemeinde Sigmarszell

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter (m/w/d).

Die Gemeinde Sigmarszell hat im Bebauungsplangebiet „Sonnalpstraße“ 19 Bauplätze, davon 5 im allgemeinen Wohngebiet und 14 im reinen Wohngebiet, zu baureifem Land entwickelt.

12 von diesen werden nach dem Einheimischenmodell vergeben. Das Vergabeverfahren dieser Plätze wird mit dieser Vergaberichtlinie geregelt. Die Vergabe erfolgt entsprechend den „**Leitlinien für die Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells**“. Die Leitlinien wurden aus Anlass eines EUGH-Urteils zum angewandten Einheimischenmodell zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung ausgearbeitet.

Unter Berücksichtigung der Grundrechte, u.a. des Grundrechts auf Freizügigkeit, dient das Einheimischenmodell dazu, die Ziele der Gemeinde umzusetzen und bei der Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken insbesondere auch einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen und Familien der örtlichen Bevölkerung zu berücksichtigen und somit den Erwerb angemessenen Wohnraums für eine Eigennutzung zu ermöglichen.

Um entsprechend den Vorgaben der o.g. Leitlinien eine gerechte und nachvollziehbare Vergabe nach dem Einheimischenmodell sicherzustellen, erfolgt diese nach folgenden grundsätzlichen Kriterien:

1. Bedürftigkeit der Antragsteller nach sozialen Kriterien.
2. Bezug der Antragsteller zur Gemeinde Sigmarszell unter Berücksichtigung der verstrichenen Zeitdauer
 - seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Sigmarszell,
 - seit der Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in der Gemeinde Sigmarszell.
3. Bedürftigkeit der Antragsteller nach Vermögen und Einkommen.



Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 über die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke im allgemeinen/reinen Wohngebiet des Baugebietes „Sonnalpstraße“ beraten und beschlossen, die Zuteilung von 12 gemeindeeigenen Plätzen entsprechend dieser Vergaberichtlinie vorzunehmen. 3 Bauplätze werden nach dem Verkehrswert vergeben.

Die Vergaberichtlinie ist über die Homepage der Gemeinde kostenlos abrufbar. Ein schriftliches Exemplar der Richtlinie samt Anlagen ist gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10 € im Rathaus erhältlich oder kostenlos einsehbar.

Inhaltsübersicht

<u>A.</u>	<u>Allgemeine Informationen und Hinweise zum Vergabeverfahren</u>	8
<u>1.</u>	<u>Allgemeines zum Vergabeverfahren</u>	8
<u>2.</u>	<u>Bewerbungsunterlagen und Bebauungsplan „Sonnalpstraße“</u>	9
<u>3.</u>	<u>Bewerbungsfrist und Abgabe</u>	10
<u>4.</u>	<u>Gültigkeit der Vergaberichtlinie und festgelegter Sichtung</u>	10
<u>5.</u>	<u>Kaufpreise der Bauplätze</u>	11
<u>6.</u>	<u>Ansprechpartner der Gemeinde</u>	11
<u>B.</u>	<u>Voraussetzungen und Bedingungen des Vergabeverfahrens</u>	11
<u>1.</u>	<u>Antragsberechtigte Personen</u>	11
<u>2.</u>	<u>Einkommengrenze der antragsberechtigten Personen</u>	12
<u>3.</u>	<u>Vermögensgrenze der antragsberechtigten Personen</u>	12
<u>4.</u>	<u>Weitere Bedingungen und Regelungen</u>	13
<u>C.</u>	<u>Vergabekriterien und Punktesystem</u>	15
<u>1.</u>	<u>Antragsteller und soziale Kriterien</u>	16
<u>2.</u>	<u>Bezug zur Gemeinde Sigmarszell</u>	18
<u>3.</u>	<u>Einkommen der Antragsteller</u>	19
<u>4.</u>	<u>Vermögen der Antragsteller</u>	20



A. Allgemeine Informationen und Hinweise zum Vergabeverfahren

1. Allgemeines zum Vergabeverfahren

Die Vergabe der aufgeführten Bauplätze (siehe Seite 16) erfolgt nach dieser Vergaberichtlinie. Die Bewertung der Anträge richtet sich nach den vom Gemeinderat festgelegten Vergabekriterien und Punktesystem. Die Vergabekriterien sind mit dem Punktesystem unter Abschnitt „C“ dieser Richtlinie aufgeführt.

Beim Vergabeverfahren berücksichtigt werden alle Anträge von Personen, die antragsberechtigt sind, d.h. die unter Abschnitt „B“ aufgeführten Voraussetzungen dieser Richtlinie erfüllen und die Richtigkeit der Angaben bei Bedarf durch Vorlage der entsprechenden Nachweise fristgerecht belegen können. Zudem können ausschließlich die Anträge berücksichtigt werden, die innerhalb der Bewerbungsfrist bei der Gemeinde eingehen.

Mit der Antragstellung sind vorerst nur die explizit genannten Nachweise beizulegen. Antragsteller, die aufgrund der erreichten Bewertung für die Zuteilung eines Bauplatzes in Frage kommen, müssen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Vergabeverfahren weitere Nachweise vorlegen. Die betroffenen Bewerber werden hierzu gesondert aufgefordert.

Die berücksichtigungsfähigen Anträge werden nach den Vergabekriterien und dem Punktesystem ausgewertet. Nach der Prüfung und Bewertung der Anträge wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Pro Antrag ist eine maximale Punktzahl von 200 Punkten zu erreichen.

Die im Antrag angegebenen Prioritäten der Platzwünsche werden – nur soweit als möglich – berücksichtigt. Die Entscheidung, welcher Bauplatz an welchen Antragsteller vergeben wird, fällt der Gemeinderat.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe der Plätze beschlossen hat, werden die Antragsteller informiert. Die Antragsteller müssen innerhalb einer bekanntgegebenen Frist von 2 Wochen der Gemeinde eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern die Antragsteller die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilen, geht die Gemeinde davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht. In diesem Fall kann die Gemeinde ihr Angebot nicht aufrechterhalten und vergibt die Bauplätze an andere Bewerber.

Der Gemeinderat behält sich grundsätzlich vor, Einzelfallentscheidungen zu treffen, insbesondere wenn ein Vorhaben für die Einwohner der Gemeinde von Vorteil ist und der Infrastruktur dient.



2. Bewerbungsunterlagen und Bebauungsplan „Sonnalpstraße“

Bewerbungsunterlagen - Checkliste, Fragebogen und Vermarktungsplan -

Zur Prüfung, ob Sie die Voraussetzungen zur Teilnahme am Vergabeverfahren erfüllen, steht Ihnen eine Checkliste zur Verfügung, die als **Anlage 1** Bestandteil der Vergaberichtlinie ist.

Für die Abgabe einer Bewerbung füllen Sie bitte den Fragebogen aus, der als **Anlage 2** Bestandteil der Vergaberichtlinie ist und legen die entsprechenden Nachweise bei. Im Fragebogen ist vermerkt, welche Nachweise mit der Abgabe der Bewerbung beizulegen sind.

Dem Vermarktungsplan, der als **Anlage 3** Bestandteil der Vergaberichtlinie ist, können Sie entnehmen, welche gemeindeeigenen Plätze im allgemeinen/reinen Wohngebiet für die Vergabe zur Verfügung stehen.

Die Unterlagen stehen auf der Homepage der Gemeinde Sigmarzell zum kostenlosen Herunterladen unter www.vg-sigmarzell.de/Startseite-Sigmarzell zur Verfügung.

Ein schriftliches Exemplar der Vergaberichtlinie und den Anlagen 1 (Checkliste), 2 (Fragebogen) und 3 (Vermarktungsplan) erhalten Sie bei Bedarf gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10 € im Rathaus Sigmarzell.

Bebauungsplan „Sonnalpstraße“

Die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Sonnalpstraße“ stehen auf der Homepage der Gemeinde Sigmarzell zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung.

www.vg-Sigmarzell.de/Startseite-Sigmarzell

- Bebauungsplan (textliche Festsetzungen)
- Bebauungsplan (Planunterlagen)

Bitte beachten Sie, dass die in den Planunterlagen ausgewiesenen Platzgrößen von den tatsächlichen Größen abweichen können. Die tatsächlichen Größen werden Ihnen nach dem Vermessungsergebnis mitgeteilt. Mehr- oder Mindermengen werden beim Kaufpreis ausgeglichen.

(Vermessung mit Abmarkung soll nach der Erschließung durch die Gemeinde und schon vor der Bebauung durch die jeweiligen privaten Bauherren erfolgen. Die künftigen Grundstückseigentümer sind dann ab dem Zeitpunkt des Erwerbs selbst für die Sicherung ihrer Grenzpunkte verantwortlich.)



3. Bewerbungsfrist und Abgabe

Bei Interesse an einem Bauplatz lassen Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, d.h. leserlich ausgefüllter und unterzeichneter Fragebogen sowie entsprechende Nachweise **bis spätestens 07.11.2021** zukommen. Bitte beachten Sie, dies ist eine **Ausschlussfrist**, d.h. Bewerbungen, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum des Eingangs im Rathaus), können leider nicht berücksichtigt werden.

Sollten durch fehlende Angaben oder Nachweise die Erfüllung der Voraussetzungen nicht nachgewiesen werden können, kann der Antrag beim Bewerbungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

In begründeten Einzelfällen können auf Antrag Nachweise innerhalb der von der Gemeinde festgesetzten Frist nachgereicht werden. Bitte klären Sie dies im Vorfeld mit der Gemeindeverwaltung ab. Über die Frist entscheidet die Gemeindeverwaltung im billigem Ermessen für den jeweiligen Einzelfall.

Die Gemeinde behält sich grundsätzlich vor, Nachweise von allen nachweisbaren Angaben anzufordern. Werden entsprechende Nachweise angefordert, müssen diese innerhalb von der Gemeinde festgesetzten Frist nachgereicht werden.

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an die folgende Adresse:

Gemeinde Sigmarszell
Hauptstraße 28
88138 Sigmarszell

Oder per FAX an: 08389/920349

4. Gültigkeit der Vergaberichtlinie und festgelegter Sichtung

Die Vergaberichtlinie wurde durch Beschlussfassung am 16.09.2021 durch den Gemeinderat gültig. Die Vergaberichtlinie ist über die Homepage der Gemeinde abrufbar. Ein schriftliches Exemplar der Richtlinie ist gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10 € auf dem Rathaus erhältlich oder kostenlos einsehbar. Alternativ ist ein Exemplar kostenlos im Rathaus einsehbar.

Als Stichtag wird der Tag festgelegt, ab dem die Vergaberichtlinie gültig ist, d.h. der Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 24.09.2021. Der Stichtag gilt für die Berücksichtigung von Angaben und Berechnungen von Zeitdauern bei der Bewertung der Kriterien der Antragsteller.



5. Kaufpreise der Bauplätze

Die Höhe der Kaufpreise können Sie der Tabelle auf S. 16 entnehmen.

6. Ansprechpartner der Gemeinde

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Vergabeverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Gemeinde Sigmarszell
Ansprechpartner: Patrik May
E-Mail: patrik.may@sigmarszell.de
Tel.: 08389 / 9203-37

B. Voraussetzungen und Bedingungen des Vergabeverfahrens

Beim Vergabeverfahren können ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Antragsberechtigte Personen

- **Wichtig: Wer Antragsteller ist, wird Vertragspartner!**
- Antragsteller können Einzelpersonen oder auch Paare, d.h. zwei Personen, sein¹.
- Der/die Antragsteller, muss/müssen die in der Richtlinie aufgeführten Voraussetzungen erfüllen¹.
- Antragsteller dürfen ausschließlich natürliche Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben einziehen werden (Eigennutzung). Soll ein Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, muss mind. eine Wohnung mit Erstwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden.
- Nur der/die Antragsteller wird/werden bei Zuteilung eines Bauplatzes der/die Vertragspartner bzw. der/die Erwerber im Kaufvertrag und zukünftigen Eigentümer des Grundstückes.
- Antragsteller müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig und geschäftsfähig sein.



- Eine Person darf max. 1 Antrag stellen. Jeder Antragsteller kann max. 1 Bauplatz erwerben.

¹ Hinweise zu den Antragstellern:

- Ist eine Person Antragsteller, muss diese Person die Voraussetzungen erfüllen und bei der Bewertung nach den unter „C“ aufgeführten Vergabekriterien und Punktesystem werden ausschließlich die Daten dieser Person berücksichtigt.
- Sind zwei Personen Antragsteller, müssen beide Personen die Voraussetzungen erfüllen und bei der Bewertung nach den unter „C“ aufgeführten Vergabekriterien und Punktesystem werden die Daten beider Personen bewertet.
- Bei der Bewertung berücksichtigt werden beispielsweise Kriterien wie Wohnort, Kinder, Einkommens- und Vermögensverhältnisse, etc.

2. Einkommensgrenze der antragsberechtigten Personen

- Die Bewerber dürfen maximal ein Einkommen² in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen von 51.000 € erzielen. Erfolgt der Erwerb durch 2 Personen oder ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen in Höhe von 102.000 €.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 8.388 € je unterhaltsberechtigtem Kind hinzuzurechnen.

² Zu versteuerndes gemäß § 2 Abs. 5 EstG der Antragsteller aus dem Durchschnitt der Veranlagungszeiträume 2016, 2017 und 2018.

3. Vermögensgrenze der antragsberechtigten Personen

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen³ in Höhe des Grundstückspreises zuzüglich 150€/m² verfügen. Die Vermögensgrenze variiert je Bauplatz (Grundstücksgröße und Wert) – siehe Anlage 3. Die Vermögensgrenze darf pro Antrag unter Berücksichtigung der Platzwahl nicht überschritten werden. Wird das Vermögen unter Berücksichtigung der Platzwahl überschritten, kann der Antrag beim Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden. Bei mehreren Antragstellern, wie Paaren, werden die Vermögenswerte beider Personen addiert und der Gesamtbetrag berücksichtigt.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum wird als Vermögen angerechnet.

³ Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen (Aktien, Wertpapiere, Sparanlagen, Lebensversicherungen etc.), Immobilien, bebaute und unbebaute Grundstücke und sonstige Geldwerte (Wertgegenstände, etc.). Es ist zu beachten, dass auch Geld oder sonstige Vermögenswerte berücksichtigt werden müssen, die derzeit verliehen sind. Vermögensverschiebungen sind unzulässig.



Auch bereits bekannte, zukünftige Schenkungen, die nach dem festgelegten Stichtag übergehen, aber für die Finanzierung des Bauvorhabens verwendet und somit bei der Berechnung der Finanzierung des Bauvorhabens durch das beteiligte Kreditinstitut berücksichtigt werden, sind als Vermögen anzugeben bzw. hinzuzurechnen. Ausgenommen werden Gebrauchsgegenstände deren Restwert unter einem Wert von 10.000 € liegt.

4. Weitere Bedingungen und Regelungen

Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen von Antragstellern bzw. Erwerbern erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt zum Teil auch über die vertragliche Vereinbarung über den Kauf eines zugeteilten Bauplatzes zwischen der Gemeinde und den Antragstellern (notarieller Kaufvertrag). Bitte beachten Sie, dass dies keine abschließende Aufzählung ist.

- **Wiederkaufsrecht, Aufzahlungsverpflichtung**

Die Gemeinde Sigmarzell behält sich in bestimmten Fällen das Recht zum Wiederkauf des Kaufobjekts gem. §§ 456 ff. BGB vor. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt. Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts sind Zinsvergütungen, Aufwendungen für Planung (insbesondere für Architekt, Statik etc.) und Finanzierung dem Erwerber auch bei begonnenem Bau nicht zu ersetzen. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.

Anstelle der Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht auszuüben, kann die Gemeinde von der Käuferseite im Wege der Aufzahlungsklausel wegen des subventionierten Kaufpreises einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe von 100,00 €/m² für das jeweilige Bauplatzgrundstück verlangen.

Das Wiederkaufsrecht bzw. die Aufzahlungsverpflichtung gelten in den folgenden Fällen:

- a) bei unwahren Angaben im (Bauplatz-)Vergabeverfahren
- b) bei Verstoß gegen die Eigennutzung und/oder Veräußerungsbeschränkung
- c) bei Verstoß gegen die Bau- und Bezugsverpflichtung.

- **Richtigkeit und Nachweisbarkeit der Angaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Antragsteller gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss bei der Antragstellung mit der Unterschrift bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Zudem muss die Richtigkeit und Vollständigkeit der schriftlich gemachten Angaben im Bewerbungsverfahren mit Abschluss des Kaufvertrages erneut bestätigt werden.

Die Gemeinde behält sich bei unwahren Angaben grundsätzlich vor, ggf. die Abgabe einer Eidesstattlichen Versicherung (EV) zu verlangen, strafrechtliche Schritte einzuleiten und neben den vertraglich vereinbarten Ansprüchen auch weitere zivilrechtliche Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Die Gemeinde Sigmarzell hat zudem die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Aufzahlungspflicht geltend zu machen.



Des Weiteren behält sich die Gemeinde vor, von den Antragstellern weitere Nachweise anzufordern. Alle nachweisbaren Angaben müssen auf Verlangen der Gemeinde spätestens innerhalb einer von der Gemeinde festgelegten Frist nachgewiesen werden können. Nicht nachweisbare Angaben können nicht berücksichtigt werden. Können die unter Abschnitt „B“ genannten Voraussetzungen bei Bedarf nicht nachgewiesen werden, kann dies zum Ausschluss am Verfahren führen.

- **Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**

Die Antragsteller müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (eine Wohnung) mit zu begründetem Erstwohnsitz in der Gemeinde Sigmarszell erwerben. Die Antragsteller bzw. die Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, mindestens eine Wohnung, selbst zu bewohnen. Bei mehreren Antragstellern zumindest von einem Antragsteller.

Die Antragsteller bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger zudem das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und/oder Veräußerungsbeschränkung hat die Gemeinde Sigmarszell die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Aufzahlungspflicht geltend zu machen.

- **Finanzierbarkeit**

Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Antragstellern bzw. Erwerbern finanziert werden kann. Mit der Abgabe der Bewerbungsunterlagen muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstituts vorgelegt werden.

Die Gemeinde behält sich bei Zweifel einer Finanzierbarkeit unter Berücksichtigung der von den Antragstellern angegebenen Einkommens- und Vermögensverhältnissen vor, eine grundsätzlich mögliche Finanzierung durch ein Kreditinstitut überprüfen zu lassen. Ist nach dieser Einschätzung eine Finanzierung unter Berücksichtigung der gemachten Angaben nicht möglich, bestehen berechtigte Zweifel an der Richtigkeit der Einkommens- und Vermögensverhältnisse. In diesem Fall müssen vom Antragsteller weiterreichende Unterlagen zur Bestätigung, u.a. einer detaillierten Berechnung des finanzierenden Kreditinstituts mit Ausweisung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse, vorgelegt werden. Werden diese Unterlagen nicht vorgelegt, kann der Antrag im weiteren Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

- **Bebauung, Bauverpflichtung und Frist**

Eine Bebauung des Grundstücks ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Sonnalpstraße“ möglich.

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 4 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages realisiert werden, d.h. bezugsfertig gebaut und mindestens eine Wohnung selbst bezogen sein.

Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung hat die Gemeinde Sigmarszell die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Aufzahlungspflicht geltend zu machen.



- **Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten**

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Preis für den Grund und Boden sowie einer Ablösesumme zusammen. Der Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Anliegerstraße wird mit Abschluss des Kaufvertrages abgelöst.

Die Beiträge für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Eine Nachveranlagung würde nur erfolgen, sofern mit der tatsächlichen Bebauung die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten werden würde.

Die Kosten für Hausanschlüsse und die der Grundstücksentwässerungsanlage(n) trägt der Käufer.

Die weiteren Herstellungskosten für Wasser-, Strom- und Telekommunikations- und ggf. Gasanschluss werden durch den jeweiligen Versorgungsträger dem Käufer in Rechnung gestellt und sind gesondert zu bezahlen. Die Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit ist daneben ebenfalls Sache des Erwerber.

- **Kein Rechtsanspruch und Anerkennung der Vergaberichtlinien**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Jeder Antragsteller darf max. einen Antrag stellen und kann max. einen Bauplatz erwerben.

Die Antragsteller erkennen diese Vergaberichtlinie der Gemeinde Sigmarszell vom 24.09.2021 mit der Antragstellung ausdrücklich mit ihrer Unterschrift an.

C. Vergabekriterien und Punktesystem

Die Gemeinde wendet bei der Vergabe der 12 Bauplätze das Einheimischenmodell an und hält sich bei der Erstellung der Vergabekriterien und dem Punktesystem an die Vorgaben der „**Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells**“, welche von der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung ausgearbeitet wurden.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt somit nach den folgenden grundsätzlichen Kriterien:

1. Bedürftigkeit der Antragsteller nach sozialen Kriterien.
2. Bezug der Antragsteller zur Gemeinde Sigmarszell unter Berücksichtigung der verstrichenen Zeitdauer
 - seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Sigmarszell,
 - seit der Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements.
3. Bedürftigkeit der Antragsteller nach Vermögen und Einkommen.

Entsprechend den Vorgaben der Leitlinien wurden auch die folgenden Maßgaben berücksichtigt:

- Die Auswahl der Bewerber erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.



- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung nach den o.g. Auswahlkriterien (siehe Nr. 1 – 4).
- Die Auswahlkriterien und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Es dürfen für die festgesetzten Kriterien mit Bezug zur Gemeinde (wie Erstwohnsitz, Ehrenamt) maximal 50% der Gesamtpunktzahl erreicht werden. Es muss bei der Bewertung die verstrichene Zeitdauer berücksichtigt werden, diese darf jedoch maximal 5 Jahre betragen.
- Je mehr die festgesetzten Vermögens- und Einkommensobergrenzen der Bewerber unterschritten werden, desto mehr Punkte müssen vergeben werden.

Im Einzelnen hat die Gemeinde Sigmarszell unter Beachtung der Vorgaben die folgenden aufgeführten Vergabekriterien sowie ein entsprechendes Punktesystem festgelegt.

Pro Antrag ist eine maximale Punktzahl von 200 Punkten zu erreichen.

Hinweis: Bitte prüfen Sie vorab, ob Sie die unter „B“ (Seite 6 – 10) aufgeführten Voraussetzungen und Bedingungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren erfüllen. Ansonsten bitten wie Sie, von einer Antragstellung abzusehen.

1. Antragsteller und soziale Kriterien

Bewertungskriterium	Punkte	Max. Bewertung
<p>Eine Person ist alleiniger Antragsteller⁴ und es zieht kein Lebenspartner/Ehegatte mit in den geplanten Neubau ein.</p> <p>Ist eine Person alleiniger Antragsteller, erfolgt die gesamte Punktevergabe ausschließlich nach den Voraussetzungen⁵ dieser Person (=Antragsteller).</p>	0	<p>Maximal kann bis zu 1 Partner bei der Bewertung berücksichtigt werden.</p> <p>Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 16</p>
<p>Eine Person ist alleiniger Antragsteller⁴ und es zieht ein Lebenspartner/Ehegatte mit in den geplanten Neubau ein.</p> <p>Zur Förderung von Familien wird für den Einzug des Partners eine Punktzahl vergeben.</p>	4	
<p>Zwei Personen (Paar) sind gemeinsame Antragsteller⁴ und ziehen beide in den geplanten Neubau ein.</p> <p>Zur Förderung von Familien wird für den Einzug des Partners eine Punktzahl vergeben.</p>	16	



⁴ Siehe Seite 6f. – Antragsteller können u.a. nur Personen sein, die in den geplanten Neubau einziehen (=Eigennutzung).

⁵ Wie beispielsweise Wohnort, Kinder, Einkommensverhältnisse und Vermögensgrenzen, etc.

1.1 Kinder, für die ein Anspruch auf Kindergeld besteht

Bewertungskriterium	Punkte	Max. Bewertung
Kinder, für die ein Anspruch auf Kindergeld besteht, der/des Antragsteller(s), die dauerhaft im Haushalt leben ⁶ und im geplanten Neubau wohnen.	16 pro Kind	Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 48
Kinder, für die ein Anspruch auf Kindergeld besteht, der/des Antragsteller(s), die <u>nicht</u> dauerhaft im Haushalt leben ⁶ und nur zeitweise im geplanten Neubau wohnen werden. Die Anzahl der Punkte ist vom Umfang des regelmäßigen Aufenthalts (der Aufenthalt wird errechnet sich aus den anteilig im Neubau verbrachten Tagen, wobei jeder Kalendermonat mit 30 Tagen als Basis angesetzt wird) abhängig:		
bis einschl. 25 %	2 pro Kind	
26 bis einschl. 50 %	6 pro Kind	
51 bis einschl. 75 %	10 pro Kind	
76 bis unter 100%	14 pro Kind	
Bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft des Antragstellers oder des Partners des Antragstellers	16	

⁶ Nicht dauerhaft im Haushalt leben bedeutet beispielsweise, dass ein regelmäßiger Aufenthalt bei einem getrenntlebenden Elternteil aufgrund geteilten Sorgerechts erfolgt oder während einer Ausbildung/Studium.

1.2 Sonstige Angehörige

Bewertungskriterium	Punkte	Max. Bewertung
Angehörige der/des Antragsteller(s), die aufgrund einer besonderen Begründung, die berücksichtigungsfähig ist, in den geplanten Neubau mit einziehen werden. Berücksichtigungsfähige Begründungen sind das Bestehen einer Pflegebedürftigkeit oder einer Schwerbehinderung. Die Anzahl der Punkte ist vom Umfang der Pflegebedürftigkeit und dem Grad der Schwerbehinderung abhängig:		Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 18



Pflegegrad 1 – 2 oder Schwerbehinderungsgrad zwischen 50 und 75	6 pro Haushaltsan- gehöriger	
Pflegegrad 3 – 5 oder Schwerbehinderungsgrad über 75	9 pro Haushaltsan- gehöriger	

1.3 Ehrenamtliches Engagement

Bewertungskriterium	Punkte	Max. Bewertung
<p>Ehrenamtliches Engagement mit herausragender oder arbeitsintensiver Funktion unter Berücksichtigung der Dauer (z.B.: aktiver Dienst in der Feuerwehr, Sonderfunktionen in Vereinen, etc.). Zum festgelegten Stichtag (24.09.2021) muss mind. noch ein ehrenamtliches Engagement ausgeübt werden. Die Dauer muss pro Antragsteller mind. 1 Jahr betragen. Für die Berechnung der Dauer wird als Enddatum der festgelegte Stichtag (24.09.2021) zu Grunde gelegt. Die Anzahl der Punkte ist von der Dauer des ehrenamtlichen Engagements der/des Antragsteller(s) abhängig. Bei mehreren Antragstellern wird die Dauer des ehrenamtlichen Engagements aufaddiert.</p> <p>Für eine unregelmäßige arbeitsintensive Funktion wird die halbe Punktzahl gewährt.</p>		Maximal erreich- bare Punktzahl bei diesem Kriterium: 20
mind. 1 Jahr	4	
2 Jahre	8	
3 Jahre	12	
4 Jahre	16	
5 Jahre	20	

2. Bezug zur Gemeinde Sigmarszell

2.1 Erstwohnsitz in Sigmarszell

Bewertungskriterium	Punkte	Max. Bewer- tung
<p>Die Dauer, die der/die Antragsteller oder Lebenspartner mit überwiegendem Aufenthalt in der Gemeinde Sigmarszell leben oder lebten. Berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ausschließlich die Zeiten, zu denen der Erstwohnsitz in Sigmarszell war (entsprechend den Daten des Einwohnermeldewesens). 		Maximal er- reichbare Punktzahl bei diesem Krite- rium: 80



<p>- eine Dauer, die pro Antragsteller oder Lebenspartner mind. 6 Monate beträgt. Zeitliche Unterbrechungen der Wohndauer sind unschädlich. Die Unterbrechungszeiten bleiben jedoch bei der Ermittlung der erreichten Zeitdauer unberücksichtigt. Für die Berechnung der Dauer wird für das Enddatum der festgelegte Stichtag (24.09.2021) zu Grunde gelegt. Die Anzahl der Punkte ist von der Dauer abhängig, die der/die Antragsteller mit überwiegendem Aufenthalt in Sigmarszell leben oder lebten: Bei mehreren Antragstellern wird die Dauer der Erstwohnsitze aufaddiert. Berücksichtigt werden können ehemalige Bürger der Gemeinde Sigmarszell in einer Bepunktung höchstens, wenn Ihr letzter nachweisbarer Erstwohnsitz nicht länger als 15 Jahre zurückliegt.</p>		
mind. 6 Monate bis 1 Jahr	16	
2 Jahre	32	
3 Jahre	48	
4 Jahre	64	
5 Jahre	80	

3. Einkommen der Antragsteller

Bewertungskriterium	Punkte	Max. Bewertung
<p>Höhe des Einkommens⁷ des Antragstellers oder der Antragsteller als Durchschnitt aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 unter Berücksichtigung des bundesweiten Durchschnittseinkommens und des Freibetrags je unterhaltsberechtigtem Kind. Die folgenden Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden: Einzelperson: 51.000 € Paare: 102.000 € Zur Einkommensgrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 8.388 € je unterhaltsberechtigtem Kind hinzuzurechnen. Bei zwei Antragstellern werden die Einkommen addiert und gemeinsam bewertet. Die Anzahl der Punkte ist von der Höhe des Einkommens⁷ der/des Antragsteller(s) unter Berücksichtigung des Freibetrags je unterhaltsberechtigtem Kind abhängig:</p>		Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 9
Bis max. 90 % der Einkommensgrenze:	3	



bei Einzelpersonen:	bis einschl.	45.900 € ⁸		
bei Paaren:	bis einschl.	91.800 € ⁸		
Bis max. 75 % der Einkommensgrenze:			6	
bei Einzelpersonen:	bis einschl.	38.250 € ⁸		
bei Paaren:	bis einschl.	76.500 € ⁸		
Bis max. 50 % der Einkommensgrenze:			9	
bei Einzelpersonen:	bis einschl.	25.500 € ⁸		
bei Paaren:	bis einschl.	51.000 € ⁸		

⁷ Zu versteuerndes Einkommen gemäß § 2 Abs. 5 EstG der Antragsteller aus dem Durchschnitt der Veranlagungszeiträume 2016, 2017, 2018.

⁸ Bei unterhaltsberechtigten Kindern erhöht sich der Betrag um Höhe des Freibetrags von 8.388 € je Kind.

4. Vermögen der Antragsteller

Bewertungskriterium	Punkte	Max. Bewertung
<p>Höhe des Vermögens⁹ zum festgelegten Stichtag (24.09.2021) der/des Antragsteller(s) unter Berücksichtigung aller Vermögenswerte wie <u>beispielsweise</u> Bargeld, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen (Aktien, Wertpapiere, Sparanlagen etc.), Immobilien, bebaute und unbebaute Grundstücke und sonstige Geldwerte, auch derzeit verliehenes Vermögen.</p> <p>Jeder Antragsteller darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückspreises zuzgl. 150€/m² verfügen. Die Vermögensgrenze darf nicht überschritten werden. Die Vermögensgrenze variiert je Bauplatz (Grundstücksgröße und Wert) – die jeweiligen Werte sind dem Vermarktungsplan (siehe Anlage 3) mit entsprechender tabellarischer Übersicht zu entnehmen.</p> <p>Wird das Vermögen unter Berücksichtigung der Platzwahl überschritten, kann der Antrag beim Vergabeverfahren für diese Plätze nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Es werden die Gesamtvermögenswerte aller Antragsteller addiert und der Gesamtbetrag berücksichtigt.</p> <p>Die Anzahl der Punkte ist von der Höhe des Vermögens der/des Antragsteller(s) abhängig:</p>		Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 9
Bis max. 90 % der jeweiligen Vermögensgrenze	3	
Bis max. 75 % der jeweiligen Vermögensgrenze	6	
Bis max. 50 % der jeweiligen Vermögensgrenze	9	



⁹ Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen (Aktien, Wertpapiere, Sparanlagen, Lebensversicherungen etc.), Immobilien, bebaute und unbebaute Grundstücke und sonstige Geldwerte (Wertgegenstände, etc.). Es ist zu beachten, dass auch Geld oder sonstige Vermögenswerte berücksichtigt werden müssen, die derzeit verliehen sind. Vermögensverschiebungen sind unzulässig. Auch bereits bekannte, zukünftige Schenkungen, die nach dem festgelegten Stichtag übergehen, aber für die Finanzierung des Bauvorhabens verwendet und somit bei der Berechnung der Finanzierung des Bauvorhabens durch das beteiligte Kreditinstitut berücksichtigt werden, sind als Vermögen anzugeben bzw. hinzuzurechnen. Ausgenommen werden Gebrauchsgegenstände deren Restwert unter einem Wert von 10.000 € liegt.

Berechnung der Vermögensgrenze je Bauplatz

Grundstücksnnummer gemäß Bebauungsplan	Größe des Platzes in m ² nach Bebauungsplan	Verkaufspreis der Gemeinde im Einheimischenmodell pro m ² in €	Verkaufspreis der Gemeinde im Einheimischenmodell des Platzes in €	Aufzahlungsverpflichtung in Höhe von 100 € pro m ² in €	Grundstückspreis für die Vermögensgrenze im Einheimischenmodell in €
2	493	240	118.320	49.300	192.270
7a	702	240	168.480	70.200	273.780
8	624	240	149.760	62.400	243.360
9	677	240	162.480	67.700	264.030
10	529	240	126.960	52.900	206.310
11	499	240	119.760	49.900	194.610
12	614	240	147.360	61.400	239.460
13a	287	240	68.880	28.700	111.930
13b	376	240	90.240	37.600	146.640
15a	437	240	104.880	43.700	170.430
15b	447	240	107.280	44.700	174.330
17	741	240	177.840	74.100	288.990



Checkliste für die schnelle Prüfung, ob die Bewerbungsvoraussetzungen für das Einheimischenmodell gegeben sein könnten

Diese Liste soll Ihnen helfen, schnell für sich prüfen zu können, ob eine Bewerbung auf ein Baugrundstück des Baugebietes „Sonnalpstraße“ über das Einheimischenmodell für Sie generell in Betracht kommt. Wir bitten Sie dennoch um eigenständige detaillierte Prüfung der Vergaberichtlinien vor Einreichung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen.

Wenn alle nachstehend genannten Punkte auf Sie zutreffen, könnte sich eine Bewerbung für Sie lohnen:

Natürliche Person, die selbst in das Gebäude einziehen wird	<input type="radio"/>
Volljährig und geschäftsfähig	<input type="radio"/>
Bei einem Antragsteller: Einkommen von maximal 51.000 € im Jahr zuzüglich Kinderfreibetrag in Höhe von 8.388 € je Kind	<input type="radio"/>
Bei zwei Antragstellern: Einkommen von maximal 102.000 € im Jahr zuzüglich Kinderfreibetrag in Höhe von 8.388 € je Kind	<input type="radio"/>
Vermögen, welches maximal der Höhe des Grundstückspreises zuzüglich 150 €/m ² entspricht	<input type="radio"/>
Finanzierbarkeit des Vorhabens	<input type="radio"/>
Nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstückes	<input type="radio"/>



FRAGEBOGEN

zur Bewerbung um ein gemeindliches Baugrundstück im Baugebiet „Sonnalpstraße“ der Gemeinde Sigmarszell durch Vergabe nach dem Einheimischenmodell (Grundstücksnummern: 2, 7a, 8, 9, 10, 11, 12, 13a, 13b, 15a, 15b, 17)

Vor- und Zuname(n)	
geboren am	
Adresse(n)	
Telefon	
E-Mail	
Falls der Fragebogen von zwei Antragstellern gemeinsam ausgefüllt wird:	
Vor- und Zuname(n)	
geboren am	
Adresse(n)	
Telefon	
E-Mail	
A Soziale Kriterien	
(Zutreffendes bitte ankreuzen)	
Einzug in den geplanten Neubau	
mit Lebenspartner / Ehegatte	<input type="radio"/>
ohne Lebenspartner / Ehegatte	<input type="radio"/>
Im bestehenden bzw. neuen Haushalt lebende Kinder (Anzahl)	
Kinder, für die ein Anspruch auf Kindergeld besteht, die dauerhaft im Haushalt leben und im geplanten Neubau wohnen	Anzahl
Kinder, für die ein Anspruch auf Kindergeld besteht, die <u>nicht</u> dauerhaft	Durchschnittliche Aufenthaltszeit des Kindes / der Kinder im Haushalt bzw. im geplanten Neubau
	bis zu 1 Woche Anzahl



im Haushalt leben und nur zeitweise im geplanten Neubau wohnen werden	bis zu 2 Wochen	Anzahl
	bis zu 3 Wochen	Anzahl
	bis zu 4 Wochen	Anzahl
Ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft	<input type="radio"/>	
Sonstige Angehörige (Anzahl)		
Pflegebedürftige oder schwerbehinderte Angehörige	Pflegegrad 1 – 2 oder Schwerbehinderungsgrad zwischen 50 und 75	Anzahl
	Pflegegrad 3 – 5 oder Schwerbehinderungsgrad über 75	Anzahl
B Wohnsitz / Besonderes Engagement		
(Zutreffendes bitte ankreuzen)		
Erstwohnsitz in Sigmarszell (bei mehreren Antragstellern ist die Dauer der Erstwohnsitze aufzuaddieren)		
mind. 6 Monate bis 1 Jahr	<input type="radio"/>	
2 Jahre	<input type="radio"/>	
3 Jahre	<input type="radio"/>	
4 Jahre	<input type="radio"/>	
5 Jahre	<input type="radio"/>	
Ehrenamtliches Engagement mit herausragender oder arbeitsintensiver Funktion unter Berücksichtigung der Dauer (z. B. aktiver Dienst in der Feuerwehr, Sonderfunktionen in Vereinen, etc.) (bei mehreren Antragstellern ist die Dauer des ehrenamtlichen Engagements aufzuaddieren) (bitte eine kurze Beschreibung bzw. Bezeichnung der Tätigkeit mitangeben)		
mind. 1 Jahr	<input type="radio"/>	
2 Jahre	<input type="radio"/>	
3 Jahre	<input type="radio"/>	
4 Jahre	<input type="radio"/>	
5 Jahre	<input type="radio"/>	



C Einkommen und Vermögen der Antragsteller

Höhe des Einkommens des Antragstellers oder der Antragsteller als Durchschnitt aus den Jahren 2016, 2017 und 2018

(bei mehreren Antragstellern sind die Einkommensbeträge zu addieren)

Durchschnittsbetrag in €

Höhe des Vermögens zum Stichtag des Antragstellers oder der Antragsteller

(bei mehreren Antragstellern sind die Vermögensbeträge zu addieren)

Gesamtbetrag in €

D Bauplatzpriorität

(Angabe der gewünschten Grundstücksnummer gemäß dem Bebauungsplan)

1. Wunsch

2. Wunsch

3. Wunsch

Infragekommen eines anderen Bauplatzes

Ja

Nein

Eigene Anmerkungen



Checkliste für die zu erbringenden Nachweise

Aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für das Bauvorhaben	<input type="radio"/>
Meldebescheinigung über den Erstwohnsitz	<input type="radio"/>
Meldebescheinigung für jedes Kind	<input type="radio"/>
Behindertenausweis oder Bescheid über die Pflegestufe	<input type="radio"/>
Einkommensteuerbescheide der Jahre 2016, 2017, 2018 Alternativ Gehaltsabrechnungen oder ermittelter Gewinn des Gewerbes	<input type="radio"/>
Auflistung der Vermögenswerte mit Versicherung an Eides statt	<input type="radio"/>

Hinweis:

Die Gemeinde Sigmarszell kann gegebenenfalls weitere Belege nachfordern.

Hiermit bestätige ich / bestätigen wir, dass die oben angeführten Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden.

Ort, Datum, Unterschrift



Vermarktungsplan

Grundstücksnummer gemäß Bebauungsplan	Größe des Platzes in m ² nach Bebauungsplan	Verkaufspreis der Gemeinde im Einheimischenmodell pro m ² in €	Verkaufspreis der Gemeinde im Einheimischenmodell des Platzes in €	Auf-/Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 100 € pro m ² in €	Grundstückspreis für die Vermögensgrenze im Einheimischenmodell in €
2	493	240	118.320	49.300	192.270
7a	702	240	168.480	70.200	273.780
8	624	240	149.760	62.400	243.360
9	677	240	162.480	67.700	264.030
10	529	240	126.960	52.900	206.310
11	499	240	119.760	49.900	194.610
12	614	240	147.360	61.400	239.460
13a	287	240	68.880	28.700	111.930
13b	376	240	90.240	37.600	146.640
15a	437	240	104.880	43.700	170.430
15b	447	240	107.280	44.700	174.330
17	741	240	177.840	74.100	288.990

Grundstücke, welche nicht über das Einheimischenmodell vergeben werden, sind im Bebauungsplan blau schraffiert





Ergänzend zum Einheimischenmodell erläutern BM Agthe und Herr May die Sitzungsvorlage zum Einheimischenmodell der Gemeinde Sigmarszell.

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.08.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell erstmalig über ein Einheimischenmodell für die Gemeinde Sigmarszell, welches von der Verwaltung ausgearbeitet wurde, beraten.

Die vom Gemeinderat am 19.08.2021 beschlossenen Änderungen werden nachgehend aufgeführt:

1. Eine Arbeitsstelle im Gemeindegebiet soll nicht als Ortsbezugskriterium berücksichtigt werden.
2. Bei den sozialen Kriterien wurde die Punktzahl für einen alleinigen Antragsteller, welcher mit Lebenspartner/Ehegatte in den Neubau einziehen wird, von 8 auf 4 reduziert.
3. Die Punktzahl für eine bestehende Schwangerschaft wurde von 8 auf 16 erhöht.
4. Eine ehrenamtliche Tätigkeit soll erst nach mindestens einem Jahr Berücksichtigung finden
5. Die maximal erreichbare Punktzahl für ehrenamtliche Tätigkeiten wurde von 10 auf 20 verdoppelt und beim Erstwohnsitz von 90 auf 80 reduziert. Die übrigen erreichbaren Punkte wurden dementsprechend angepasst.

Für den Kinderfreibetrag ergaben sich folgende Änderungen:

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.08.2021 wurde erstmals über das Einheimischenmodell diskutiert und über einzelne Punkte in der Bewertungstabelle abgestimmt.

Auch über die Einkommens- und Vermögensobergrenze wurde diskutiert, jedoch entschieden sich die Gemeinderäte diese vorerst zu belassen, da diese Werte anlässlich des EUGH-Urteils zum angewandten Einheimischenmodell zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung als rechtssicher vereinbart wurden.

Nach Prüfung der Verwaltung hat sich nunmehr herausgestellt, dass der Kinderfreibetrag der Vorlage veraltet ist.

Der Betrag ergibt sich aus dem § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EstG) wie folgt:

„¹Bei der Veranlagung zur Einkommensteuer wird für jedes zu berücksichtigende Kind des Steuerpflichtigen ein Freibetrag von 2730 Euro für das sächliche Existenzminimum des Kindes (Kinderfreibetrag) sowie ein Freibetrag von 1464 Euro für den Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf des Kindes vom Einkommen abgezogen. ²Bei Ehegatten, die nach den §§ 26, 26b zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden, verdoppeln sich die Beträge nach Satz 1, wenn das Kind zu beiden Ehegatten in einem Kindschaftsverhältnis steht. ³Die Beträge nach Satz 2 stehen dem Steuerpflichtigen auch dann zu, wenn



1. der andere Elternteil verstorben oder nicht unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist oder
2. der Steuerpflichtige allein das Kind angenommen hat oder das Kind nur zu ihm in einem Pflegekindschaftsverhältnis steht.“

Aus diesem Grund ist der Kinderfreibetrag im Einheimischenmodell der Gemeinde Sigmarzell gemäß dem § 32 Abs. 6 EStG (zuletzt geändert am 25.06.2021) von 7000 Euro auf 8388 Euro anzuheben.

BM Agthe und Herr May erläutern, dass es von Seiten des Gemeinderates die Bitte gab bis zur Sitzung abzuklären, ob auch eine Vergabe von Baugrundstücken ohne Vermögens- und Einkommensobergrenze möglich sei. Hier gäbe es die Möglichkeit der Vergabe von Bauplätzen zum vollen Verkehrswert, die Herr May nachstehend erläutert:

Sachverhalt:

Baden-Württemberg betreibt diese Praxis bereits seit Jahren.

Nach Rücksprache mit Herr Matthias Simon vom Referat IX des Bayerischen Gemeindetags am 26.08.2021 und Durcharbeitung des Beschlusses des VG Sigmaringen vom 21.12.2020, 7 K 3840/20 lassen sich die einzelnen Punkte wie folgt vermerken:

- Grundsätzlich gilt eine Bauplatzvergabe zum vollen Verkehrswert als nicht subventioniert (Umkehrschluss: jede Vergabe unter dem Verkehrswert ist subventioniert, ein Verkauf unter Wert und bedarf einer Vergabe über Sozialkriterien wie beim Einheimischenmodell)
- Demnach hat die Gemeinde etwas mehr Spielraum, was die Vergabekriterien betrifft
- Diese müssen jedoch weiterhin diskriminierungsfrei sein (Art. 3 Abs. 1 GG)
- Der Verkehrswert der Flächen muss wahrheitsgemäß sein und sollte demnach ausreichend erforscht werden
- Eine Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung von 10 Jahren sei hierbei allerdings nicht mehr zumutbar
- Laut Herr Simon gilt folgender Grundsatz: „Je subventionierter, desto Vergaberichtlinie“ (Zitat)
- Das Thema Vergabe zum Verkehrswert wird gegenwärtig debattiert
- Baden-Württemberg möchte Richtlinien erlassen
- Herr Simon hat sich dagegen ausgesprochen, da er der Meinung ist, dass Gemeinden dies nach eigenem Ermessen erledigen sollten, da Grundstückspreise, Bodenrichtwerte und Beschaffenheit der Landschaften in einzelnen Bundesgebieten zu stark voneinander abweichen
- Bundesministerium, Bayerischer Gemeindetag und Bauministerium von Baden-Württemberg debattieren aktuell darüber

Nach Auswertung der aufgeführten Punkte und Orientierung an der aktuellen Rechtslage, gelangt Herr May zu folgendem Ergebnis:



Die Gemeinde Sigmarszell kann Grundstücke auch zu vollem Verkehrs- / Marktwert vergeben.

Die Vergabe hat dennoch frei von Diskriminierung stattzufinden, weshalb man letztendlich dasselbe Punktesystem wie beim Einheimischenmodell verwenden kann.

Dabei ist es möglich, die Einkommens- und Vermögensobergrenze zu entfernen.

Fazit:

Vergibt die Gemeinde Grund unter dem Verkehrswert, gilt dies als subventionierte Vergabe und setzt voraus, dass eine Einkommens- und Vermögensobergrenze festgesetzt wird.

Bei einer Vergabe zum Verkehrswert ist dies nicht der Fall, wobei die Vergabe weiterhin dem Diskriminierungsverbot aus Art. 3 Abs. 1 GG unterworfen ist.

Herr May erläutert dem Gremium Zusatzoptionen:

Bei einem Telefonat mit Hr. Simon vom Bayerischen Gemeindetag am 26.08.2021 wurden diverse Punkte besprochen und mögliche Optionen für die Gemeinde vermerkt.

Diese umfassen Folgendes:

1. Vermögensobergrenze

Möglichkeit eine pauschale Vermögensobergrenze festzusetzen, da die EU nicht vorgegeben hat, ob bei dem Wert des Grundstücks der Bodenrichtwert oder der Verkehrswert herangezogen wird.

Vorschlag von Hr. Simon unter Berücksichtigung einer groben Schätzung des Verkehrswerts in der Gegend der Gemeinde Sigmarszell wäre eine pauschale Obergrenze von 200 000 Euro.

2. Ehrenamt

Der aktive Dienst im Ehrenamt lässt sich nicht klar definieren und widerspricht dem Bestimmtheitsgebot. Aus diesem Grund ist eine Einteilung des aktiven Diensts in zwei Stufen denkbar.

a) Sehr aktive Mitglieder, die regelmäßig Zeit für ihre ehrenamtliche Tätigkeit über dem normalen Maß aufwenden.

b) Aktive Mitglieder, die unregelmäßig Zeit für ihre ehrenamtliche Tätigkeit über dem normalen Maß aufwenden.

c) Übrige Mitglieder, welche keine besonderen Zeitaufwände nachweisen können, sind mit 0 Punkten zu bewerten.

3. Bauplatzbewerbung

Die Bewerbung auf einen Bauplatz ist nicht zwingend erforderlich. Bewerber könnten sich für das Baugebiet allgemein bewerben.

Nach Abschluss der Auswertung der Bewerbungen könnten sich die Bewerber die Bauplätze aussuchen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl würde in diesem Fall zuerst zum Zuge kommen, anschließend würden die weiteren Bewerber in absteigender Reihenfolge ihre Auswahl durchführen.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird vorgebracht, dass die zuletzt genannten Zusatzoptionen nicht relevant seien.



BM Agthe und Herr May erläutern die einzelnen Passagen des Einheimischenmodells Punkt für Punkt. Sie kündigen an, dass am Ende der Beratungen und Beschlussfassungen auch noch einmal darüber entschieden werden soll, ob das zuvor erläuterte Verkehrswertverfahren ohne Einkommens- und Vermögensobergrenze neben dem angedachten Einheimischenmodell Berücksichtigung finden soll.

Im Zuge der Erläuterungen zum Einheimischenmodell und dessen Beratungen finden verschiedene Abstimmungen des Gemeinderates statt und es werden vom Gremium gewünschte Änderungen direkt in den vorgestellten Textentwurf eingearbeitet:

- Abschnitt A Nr. 1 Abs. 4 ff. „Bei Punktegleichheit entscheidet das Los“
Aus dem Gemeinderat wurde angeregt, dass bei Punktegleichheit nicht das Los, sondern der Gemeinderat über die Vergabe entscheiden soll. BM Agthe lässt den entsprechenden Antrag, welcher von mehreren Gemeinderäten vorgebracht wurde, die entsprechenden Sätze aus dem Einheimischenmodell zu streichen bzw. zu ändern, im Gemeinderat abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 4

- Abschnitt B Nr. 3 1. Unterpunkt: „Vermögensgrenze“
Herr May erläutert, dass nach Rücksprache mit den Fachbehörden eine Anhebung der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vermögensobergrenze in Betracht käme. Nach dem Vorschlag der Verwaltung heißt es: „Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückspreises zuzüglich 100€/m² verfügen.“ Auf Nachfrage aus dem Gremium teilt Herr May mit, dass eine Anhebung auf 150 €/m² unproblematisch möglich sei, eine Anhebung auf 200 €/m² dagegen grenzwertig wäre. Nach eingehender Gremiumsdiskussion erfolgt der Vorschlag, die Vermögensgrenze anzuheben.
Ein Ratsmitglied stellt den Antrag die Vermögensgrenze von 100 €/m² auf 200 €/m² anzuheben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: 7

Aus der Mitte des Gemeinderates folgt der Antrag, die Vermögensgrenze auf 150 €/m² anzuheben und entsprechend in allen relevanten Textpassagen anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

- Abschnitt B Nr. 4 Unterpunkt 5: „Bebauung, Bauverpflichtung und Frist“



Aus dem Gemeinderat wurde angeregt, dass eine Frist von 3 Jahren, für die Baufertigstellung, nach Abschluss des Kaufvertrags, angesichts der aktuellen Auslastung der Bauunternehmen zu kurz sei. In der Diskussion der Räte gelangen diese zu dem Ergebnis, dass eine angeregte Verlängerung auf 5 Jahre zu lange wäre, weil dann unter Umständen das Baugebiet erst 2027 fertig besiedelt würde.

BM Agthe schlägt vor über eine Änderung der Frist auf 4 Jahre abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 1

- Abschnitt C Nr. 1.3: „Ehrenamtliches Engagement“

Die Gremiumsmitglieder beratschlagen, ob nur eine regelmäßige „herausragende oder arbeitsintensive Funktion“ oder auch ein unregelmäßiges herausragendes oder arbeitsintensives Engagement berücksichtigt werden sollte.

Des Weiteren wird diskutiert, inwiefern ein ortsfremdes oder überregionales ehrenamtliches Engagement berücksichtigt werden kann. Hierzu berichten verschiedene Ratsmitglieder und ein Bürger von ihren eigenen Erfahrungen bezüglich ehrenamtlicher Tätigkeit und den Unterschieden in den einzelnen Vereinen.

Entsprechend der Diskussionsergebnisse kommt es zur Änderung und Abstimmung.

Es wird zur Abstimmung gestellt, auch ein ortsfremdes oder überregionales ehrenamtliches Engagement zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: 7

Aus der Mitte des Gremiums wird angeregt, erst ein ehrenamtliches Engagement ab 1 Jahr bei der Bepunktung zu gewichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 2

Das Gremium einigt sich abzustimmen, ob auch ein unregelmäßiges herausragendes oder arbeitsintensives Engagement berücksichtigt werden sollte.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 2

BM Agthe schlägt vor, den Stichtag auf den voraussichtlichen Tag der Bekanntmachung der Vergaberichtlinien im Amtsblatt der VG Sigmarszell, den 24.09.2021, festzulegen und in allen relevanten bzw. zutreffenden Textpassagen anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 1

Nach abgeschlossener Überarbeitung kehrt BM Agthe zu der vom Gemeinderat gewünschten Prüfung zurück, ob einzelne Grundstücke nicht nach dem Einheimischenmodell vergeben werden könnten, sondern im Verkehrswertverfahren vergeben werden sollen, um auch Bewerbern, die über der Einkommens- und Vermögensgrenze liegen, die Möglichkeit zu geben, sich zu bewerben. Diese Grundstücke könnten dann allerdings nur zum Verkehrswert und nicht zum subventionierten Preis von 240€/m² verkauft werden.

Ein Ratsmitglied äußert sich hierzu positiv und schlägt vor, 5 Grundstücke anderweitig zu vermarkten.

Einige Ratsmitglieder teilen diese Meinung grundsätzlich, möchten jedoch weniger Grundstücke außerhalb des Einheimischenmodells veräußern.

Herr Agthe stellt fest, dass ein Bürger um das Wort bittet.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, Herrn Wurm das Wort zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 10

Nein-Stimmen 0

Herr Wurm äußert sich kritisch zum Einheimischenmodell. Unter normalen Marktbedingungen sei dieses angemessen, weil dann Bewerber auf dem freien Markt Grundstücke erwerben könnten. Seiner Meinung nach bestehe derzeit aber kein funktionierender Immobilienmarkt. Auch mit einem guten Gehalt habe er und andere ohne Kontakte keine Möglichkeit ein Grundstück in der Gemeinde zu erwerben. Durch die Einschränkungen bezüglich Einkommen und Vermögen wäre es wieder vielen Bewerbern nicht möglich, sich um ein Grundstück zu bewerben. Diese würden benachteiligt, obwohl sie sich für die Gemeinde engagierten und weil sie keine Grundstücke finden würden, müssten sie wegziehen.

BM Agthe nimmt hierzu Stellung. Er bestätigt, dass das Dreiländereck um Lindau eine Zuzugsregion sei. Immobilien und Grundstücke am freien Markt würden oft überteuert veräußert. In der Region gebe es wissenschaftlich-ökonomisch betrachtet ein Marktversagen hinsichtlich der zu Verfügung stehender Grundstücke. Grundstücke werden häufig „unter der Hand“ verkauft und kommen so erst gar nicht auf den „freien“ Markt. Er bestätigt, dass die derzeitige Entwicklung den Erwerb von Grundstücken am freien Markt massiv erschwert. Immobilien und Grundstücke zum normalen Preis würden über Kontakte vermittelt und i.d.R. erst gar nicht am freien Markt angeboten. Im Hinblick auf zukünftige Baugebiete und Erschließungen sollte die Gemeinde dies berücksichtigen.



Ein Ratsmitglied gibt zu bedenken, dass diese Möglichkeit mit einem früheren Eigentümer so nicht verhandelt wurde.

BM Agthe räumt ein, dass bei den Verhandlungen nicht über ein anderes Vergabesystem diskutiert wurde, aber immer gesagt wurde, dass der Gemeinderat voraussichtlich über ein Einheimischenmodell vergeben würde, das Gremium hierüber aber noch entscheiden müsse. Wichtiger sei aber, dass die Gemeinde keinen Gewinn erwirtschaftet. Durch die anstehenden überplanmäßigen Erschließungskostensteigerungen, die Planungskosten sowie weitere Kosten, die nicht ins Wertgutachten Eingang fanden, ist von Gemeindeseite mit keinem Gewinn zu rechnen, wenn ein kleiner Anteil der Grundstücke im Verkehrswertverfahren vergeben würde.

Ein weiteres Ratsmitglied merkt an, dass 4 Grundstücke direkt durch einen der Eigentümer noch vergeben werden.

BM Agthe bestätigt dies. Wer im Rahmen des Einheimischenmodells nicht zu Zug kommt, könne sich diesbezüglich an den privaten Eigentümer der 4 Grundstücke wenden.

BM Agthe bedankt sich bei Herrn Wurm für die Wortmeldung und stellt erneut die Frage an den Gemeinderat, ob Grundstücke außerhalb des Einheimischenmodells veräußert werden sollen.

Ein Ratsmitglied schlägt vor, 2-3 Grundstücke im Verkehrsverfahren zu veräußern. In diesem Umfang würde man keinen Gewinn erzielen. BM Agthe stimmt dem zu. Aufgrund der gestiegenen Rohstoff- und Materialpreise sowie zu erwartenden Lohnsteigerungen im Bausektor ist mit nicht unwesentlich höheren Erschließungskosten zu rechnen, die ggf. einen möglichen höheren Ertrag aus der Vermarktung in jedem Fall aufzehren.

Bei den nachfolgenden Abstimmungen ist Gemeinderat Sebastian Seigerschmidt wegen Befangenheit ausgeschlossen. Er verlässt zunächst von 22:12 Uhr bis 22:33 Uhr den Sitzungssaal und nimmt danach im Zuschauerraum Platz.

Das Ratsmitglied stellt den Antrag 3 Grundstücke im Verkehrswertverfahren zu vergeben. BM Agthe formuliert den entsprechenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt, dass 3 Baugrundstücke des Baugebietes Sonnalpstraße nach dem Verkehrswertverfahren vergeben werden sollen. Diese sollen außerhalb des Bereiches der Flurnummern mit dem zugesicherten Verkaufswert liegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 4

Im Anschluss diskutiert das Gremium, welche Grundstücke für die Vergabe im Verkehrswertverfahren geeignet sind. Aus der Mitte des Gemeinderates kommen nach eigener Diskussion Vorschläge, die BM Agthe in einem entsprechenden Beschlussvorschlag bündelt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt, die 3 Baugrundstücke Nr. 1, Nr. 16 und Nr. 14 des Baugebietes Sonnalpstraße nach dem Verkehrswertverfahren zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 4

Ein Ratsmitglied merkt an, dass demzufolge die Anzahl der zu vergebend Grundstücke im Einheimischenmodell von 15 auf 12 zu korrigieren ist.

Das gleiche Ratsmitglied äußert Zweifel an der Zulässigkeit dieser nachträglichen Entscheidung.

Herr May antwortet hierzu, dass er dies vor der Sitzung mit Herrn Simon vom Bayerischen Gemeindetag, der rechtlichen Vertretung der Gemeinden, abgeklärt habe und dies kein Problem darstelle. Die Gemeinde dürfe subventioniert über ein Einheimischenmodell vergeben. Grundstücke, die sie nicht subventioniert, habe sie zu dem Verkehrswert vergeben, damit sie nicht unter Wert verkauft, denn dies sei kommunalrechtlich nicht zulässig. Die entsprechenden Änderungen werden direkt in den Vergaberichtlinien vorgenommen.

Herr Agthe und Herr May erläutern, dass sie gemäß dem Beschluss ein Vergabemodell nach dem Verkehrswertverfahren umzusetzen, dieses nach dem gleichen Muster des Einheimischenmodells erstellen werden, jedoch würden, wie vom Gemeinderat gewünscht, die Passagen für die Einkommensgrenze und die Vermögensgrenze gestrichen werden.

Da keine weiteren Fragen oder Anmerkungen vorliegen beginnt BM Agthe mit der Verlesung der vorbereitenden Beschlussvorschläge und den Abstimmungen gem. Buchstabe c des Top 3. Nach der Verlesung der einzelnen Beschlussvorschläge gibt er den Ratsmitgliedern jeweils Zeit für Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt ein **Vergabemodell** für die Bauplätze des Baugebiets Sonnalpstraße (sog. „Einheimischenmodell“) in der im Gemeinderat am 16.09.2021 vorgestellten Fassung mit den in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt, dass eine Kurzzusammenfassung des Vergabemodells für die Bauplätze des Baugebiets Sonnalpstraße (sog. „Einheimischenmodell“) im nächsten **Amtsblatt** erscheinen soll (Erscheinungsdatum 24.09.2021), in der auf die vollständige Fassung auf der Homepage der Gemeinde Sigmarszell und die Auslage im Rathaus während der Geschäftszeiten verwiesen wird. Weiter sollen die gesamten Bewerbungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Sigmarszell veröffentlicht werden.



Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Beschluss 3:

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt den **Fragebogen** zur Bewerbung um ein gemeindliches Baugrundstück im Baugebiet „Sonnalpstraße“ in der im Gemeinderat am 16.09.2021 vorgestellten Fassung mit den in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Beschluss 4:

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt die **Checkliste** zur Bewerbung um ein gemeindliches Baugrundstück im Baugebiet „Sonnalpstraße“ in der im Gemeinderat am 16.09.2021 vorgestellten Fassung mit den in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Beschluss 5:

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt den Vermarktungsplan zur Bewerbung um ein gemeindliches Baugrundstück im Baugebiet „Sonnalpstraße“ in der im Gemeinderat am 16.09.2021 vorgestellten Fassung mit den in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Beschlussvorschlag 6:

Der Gemeinderat Sigmarszell beschließt, dass die 3 definierten Grundstücke 14, 16 und 1, welche nach den Verkehrswert vergeben werden sollen, über ein diskriminierungsfreies Vergabemodell vergeben werden, welches dem am 16.09.2021 beschlossenen Einheimischenmodell entspricht, wobei die Passagen für die Einkommensgrenze und die Vermögensgrenze gestrichen werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 2



TOP 4 Vollzug der Wassergesetze: Unterquerung der Leiblach im Bereich der Flurnummern 276/4 und 251/9 Gemarkung Niederstaufer mit drei Schutzrohren für eine LWL-Kabelverlegung durch die Emch + Berger GmbH – Beratung und Beschlussfassung über die Abgabe einer Stellungnahme

BM Agthe fasst den Inhalt der, den Gemeinderäten vorab zugegangenen, Sitzungsvorlage zusammen.

Sachverhalt:

Mit Anschreiben vom 24.08.2021 hat sich das Landratsamt Lindau (Bodensee) an die Gemeinde Sigmarzell gewandt, um diese im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beteiligen.

Die Emch + Berger GmbH aus Nürnberg stellt im Auftrag der Vodafone GmbH den Antrag. Für die Kabelverlegung in Niederstaufer ist die Querung der Leiblach nötig. Die geplante Trasse besteht aus drei PE-HD Rohre 50 x 4,6 mm, welche im Spülbohrverfahren, mind. 1,5 m unter der Flusssohle, verlegt werden soll. Zum Aussteifen des Bohrkanals wird Bentonit verwendet, welches bei evtl. Kontakt mit dem Grundwasser unbedenklich sei. Die Länge der Bohrungen beträgt in etwa 95 m. Eventuell durch die Bohrungen betroffenen Grundwasserschichten würden nicht verunreinigt.

Bei der Unterquerung der Leiblach mit einem Erdkabel handelt es sich um eine Anlage unter oberirdischen Gewässern, für die gemäß Art. 20 Abs. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i. V. m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Mit der Übersendung der Planunterlagen bittet das Landratsamt Lindau (Bodensee) um Kenntnisnahme sowie um Stellungnahme.

Aus dem Gemeinderat kommt die Frage, wie der Eingriff an der Leiblach erfolgen soll.

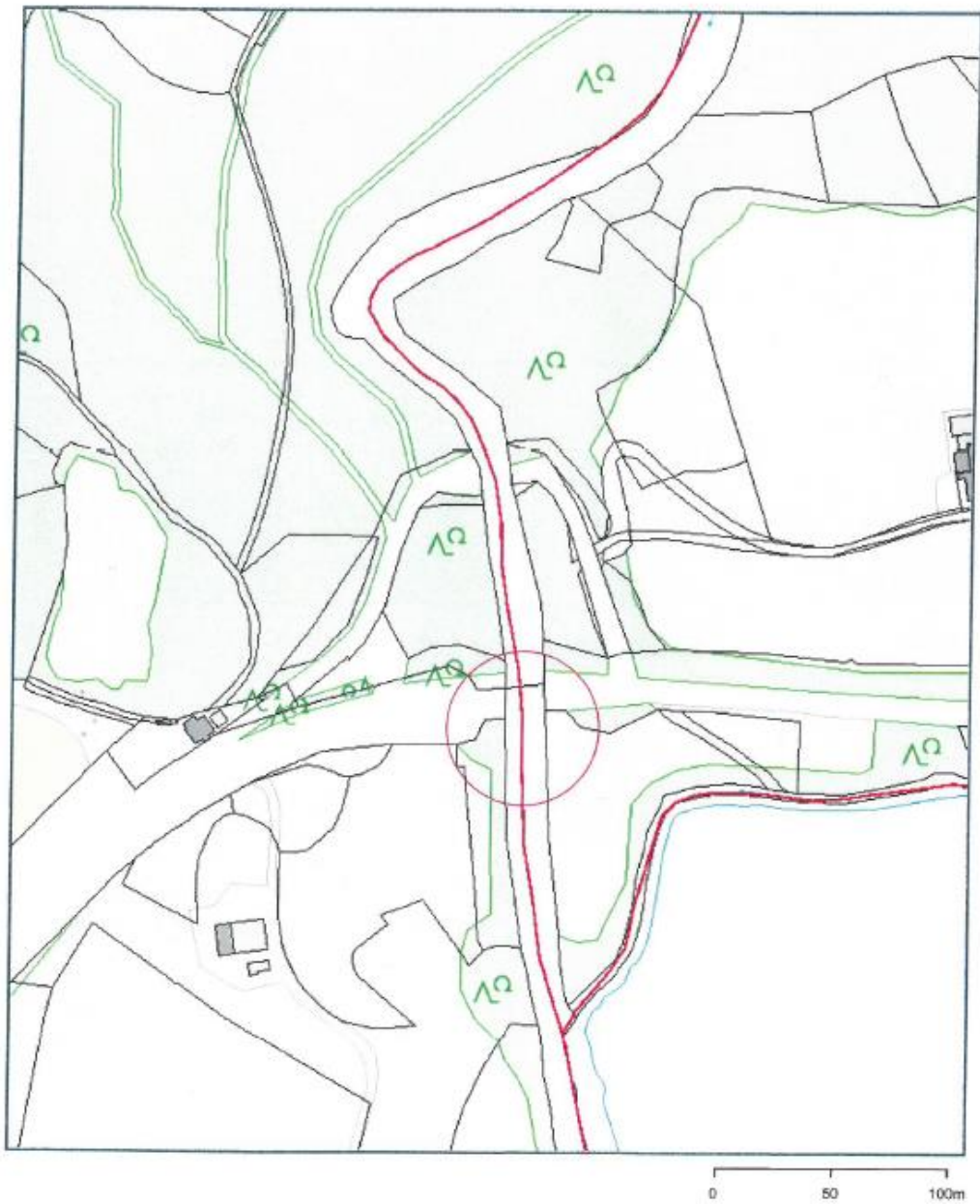
BM Agthe teilt mit, dass es in Antrag der Emch + Berger GmbH heiße, dass zwei Baugruben ausgehoben würden. Nach Abschluss der Maßnahme würden diese wieder analog zum aktuellen Bestand hergestellt.

Weiter fragt ein Rat, ob das Bentonit für das Grundwasser bedenklich sein könnte.

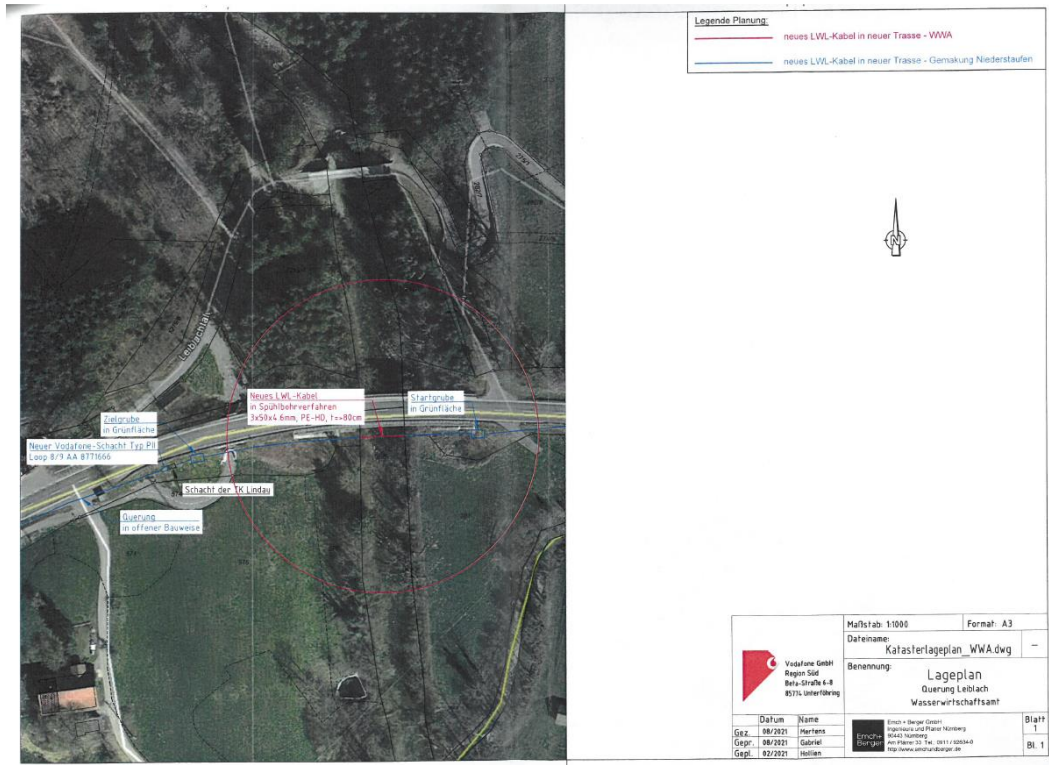
BM Agthe teilt mit, dass die Emch + Berger GmbH mitteilt, dass Bentonit bei eventuellem Kontakt mit dem Grundwasser unbedenklich sei.

Ein weiteres Ratsmitglied teilt mit, dass es von Kabelverlegungen der VKW wisse, dass Bentonit ein Naturstoff sei, der auch für Gewässer unbedenklich sei. Bei dem angedachten Bentonit handle es sich um ein Quellmaterial natürlichen Ursprungs.

BM Agthe zeigt den Gremium weiter die Lagepläne, die auch mit der Sitzungsvorlage übersandt wurden.



Druckdatum: Juli 2021
Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt;
© GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer



Die grabenlose Verlegung einer Leitung im Spülbohrverfahren gliedert sich in 3 Phasen.



Phase 1: Pilotbohrung

Zuerst wird entlang des geplanten Bohrprofils eine Pilotbohrung hergestellt. Die Steuerung des Bohrkopfes erfolgt über eine Ablenkung der Bohrlanze. Durch Drehung des Pilotgestänges mit gleichzeitigem Vorschub verläuft die Bohrung geradeaus. Wird das Bohrgestänge ohne Drehbewegung geschoben, erfolgt eine Ablenkung des Bohrkopfes nach unten, oben, rechts oder links. Die genaue Lage des Bohrkopfes wird mittels eines eingebauten Senders und eines an der Oberfläche geführten Empfängers messtechnisch erfasst und an den Bohreräteführer übertragen.

Phase 2: Aufweitungsbohrung(en)

Ist die Bohrlanze in der Zielgrube angekommen, wird sie durch einen entsprechenden Aufweilkopf getauscht und die Pilotbohrung im Rückwärtsgang aufgeweitet. Durch Zwischenaufweitungen vergrößert man den Bohrkanal solange bis man den Bohrkanal auf den gewünschten Außendurchmesser aufgeweitet hat.

Phase 3: Rohreinzug

Im letzten Schritt befestigt man unmittelbar hinter dem Aufweilkopf das Produktrohr und zieht es ein. Dies geschieht schonend und beschädigungsfrei, da die Bentonitbohrspülung gleichzeitig dabei als reibungsminderndes Gleitmittel wirkt.

BM Agthe fragt, ob es hierzu noch Fragen oder Anmerkungen gibt.

Da keine weiteren Fragen oder Anmerkungen geäußert werden, kommt es zur Verlesung des Beschlussvorschlages und zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell nimmt von dem wasserrechtlichen Verfahren Kenntnis. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0



TOP 5 Bekanntgaben und Anfragen:

Aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit verzichtet BM Agthe auf Bekanntgaben.

BM Agthe fragt, ob es Anfragen aus dem Gemeinderat gibt.
Dies ist nicht der Fall.

BM Agthe fragt, ob es Anfragen aus der Bürgerschaft gibt.
Dies ist nicht der Fall.

BM Agthe bedankt sich bei Frau Eberhardt von der Presse sowie bei den Bürgern und verabschiedet diese.

Die öffentliche Gemeinderats-Sitzung wird um 22:40 Uhr beendet.

Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin