

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2025/061		
Aktenzeichen: Federführung:	647.010.000 Liegenschaftsabteilung			
Verwaltungsausschuss		Vorberatung	öffentlich	25.02.2025

Pr. Nr. 5

Allgemeine Vergabekriterien für städtische Bauplätze - Vorberatung Vorlage: 2025/061

Empfehlung: (Ja 13 Nein 1 Enthaltung 2)

1. Der allgemeinen Richtlinie zur Vergabe von städtischen Bauplätzen wird zugestimmt.
2. Den beigefügten Bauplatzvergabekriterien der Stadt Ettlingen wird zugestimmt.
3. Den beigefügten Konditionen zur Bauplatzvergabe im Erbbaurecht wird zugestimmt.
4. Dem beigefügten Bewerbungsbogen wird zugestimmt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

- ☐ Ist erfolgt Datum der Sitzung: _____
☒ nicht erforderlich

- - -

Beschlussempfehlung

1. Der allgemeinen Richtlinie zur Vergabe von städtischen Bauplätzen wird zugestimmt.
2. Den beigefügten Bauplatzvergabekriterien der Stadt Ettlingen wird zugestimmt.
3. Den beigefügten Konditionen zur Bauplatzvergabe im Erbbaurecht wird zugestimmt.
4. Dem beigefügten Bewerbungsbogen wird zugestimmt.

Erläuterungstext

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Bauplätzen

Die Stadt Ettlingen setzt mit dieser Richtlinie die allgemeinen Bauplatzvergabekriterien für die Stadt Ettlingen und die Ortsteile fest. Die Richtlinie kann je nach Baugebiet nochmals angepasst werden.

Sie orientiert sich an den Vergabekriterien für einen Grundstückserwerb, die vom Gemeindetag Baden-Württemberg vorgeschlagen und von Juristen geprüft wurden.

Ziel der Richtlinie ist es, dass die städtischen Bauplätze fair und transparent vergeben werden, Einheimische die Möglichkeit haben, in ihrer Heimatstadt ein Wohnhaus zu errichten und keine Anlageobjekte von Investoren erschaffen werden.

Grundsätzlich möchte die Stadt Ettlingen die städtischen Bauplätze jeweils zum vollen Wert (Bodenrichtwert) veräußern. Zudem soll nach Möglichkeit in jedem Baugebiet ein Anteil von 10 % im Erbbaurecht vergeben werden, sofern in dem Baugebiet Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Kettenhäuser geplant sind. Durch die Ortsbezugsriterien werden die Einheimischen berücksichtigt. Angesichts der Refinanzierungsnotwendigkeit der zwischenzeitlich enormen Vorfinanzierungskosten von Baugebieten ist eine höhere Quote an Erbbaurechtsgrundstücken mit Blick auf die Liquiditätsschwächen der Stadt Ettlingen aus Sicht der Verwaltung aktuell nicht möglich.

Der jeweils gültige städtebauliche Vertrag ist zu beachten und einzuhalten.

Bauplatzvergabekriterien und Gewichtung

Die Vergabekriterien und deren Gewichtung sind in zwei Teile aufgeteilt. Es wird zwischen dem sozialen Aspekt und dem Ortsbezug unterschieden. Insgesamt können 200 Punkte vergeben werden.

Bei den sozialen Kriterien werden das Alter und die Anzahl der Kinder, Pflege und Behinderung, Pflege von nahestehenden Personen außerhalb des Wohnhauses sowie ehrenamtliches Engagement im Katastrophenschutz berücksichtigt. Für diesen Teil kann der Bewerber insgesamt 100 Punkte erreichen.

Bei den Ortsbezugsriterien werden der Hauptwohnsitz und die Erwerbstätigkeit, sowie ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde bepunktet. Für jeden Teilbereich können max. 50 Punkte erreicht werden, jedoch ist die Gesamtpunktzahl bei den Ortsbezugsriterien auf max. 100 gedeckelt.

Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mittunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen. Deshalb kann auch bei Erfüllung zweier Ortsbezugsriterien die maximal mögliche Punktzahl von 100 Punkten erreicht werden. Um der Vorgabe der Europäischen Union gerecht zu werden, erfolgt jedoch eine Deckelung auf 50 Prozent der zu erreichenden Gesamtpunktzahl (von 200 Punkten) und damit auf maximal 100 Punkte. Auch bei den Ortsbezugsriterien können daher – wie bei den sozialen Kriterien – nur maximal 100 Punkte erreicht werden.

Weitere Vergabekriterien sind, dass der Bewerber das Grundstück innerhalb von drei Jahren bezugsfertig bebaut haben muss und das fertig gestellte Wohnhaus für die Dauer von 10 Jahren durch den Erwerber bewohnt wird. Eine Vermietung ist ausgeschlossen. Der Bewerber darf nicht über Wohneigentum bzw. über einen anderweitigen Bauplatz verfügen. Dies gilt nicht, wenn das vorhandene Eigentum zur Finanzierung des Bauplatzes und des Wohnhauses eingesetzt wird.

Die genaue Beschreibung der Vergabekriterien sowie die Gewichtung ist der Anlage „Bauplatzvergabekriterien der Stadt Ettlingen“ sowie der „Richtlinie zu den städtischen

Bauplatzvergabekriterien“ zu entnehmen. Die Vergabekriterien gelten für Erwerbs- und Erbbaugrundstücke gleichermaßen.

Konditionen zur Bauplatzvergabe im Erbbaurecht

Es sollen 10 % der städtischen Bauplätze in einem Baugebiet im Erbbaurecht ausgegeben werden. Hierbei bietet das Erbbaurecht eine besondere Form um Wohneigentum zu erlangen, da das Grundstück im Eigentum der Stadt Ettlingen bleibt. Durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages erhält der Erwerber (dann Erbbauberechtigte) das Recht, auf einem städtischen Grundstück ein Wohnhaus zu errichten.

Der Bewerber hat die Möglichkeit bei der Bewerbung sein Interesse an einem Erbbaurecht zu bekunden und den Bewerbungsbogen entsprechend auszufüllen. Die genauen Konditionen sind der Anlage „Konditionen zur Bauplatzvergabe im Erbbaurecht“ zu entnehmen.

Hervorzuheben ist, dass bei den Erbbauzinsen ein marktüblicher Abschlag von 30 % vom Zuteilungswert für die Eigennutzung gewährt wird. Mit dem Erbbaurechtsnehmer wird schuldrechtlich vereinbart, dass dieser das Wohnhaus für die Dauer von 10 Jahren selbst bewohnen muss. Eine Vermietung ist ausgeschlossen. Wird das Erbbaurecht vor Ablauf der 10 Jahre weiter veräußert oder vermietet, ist an die Stadt Ettlingen eine anteilige Rückzahlung für die Restlaufzeit zu leisten.

Die Erbbauzinsen errechnen sich somit aus 4 % vom Zuteilungswert abzüglich dem vorstehenden 30 %-igen Abschlag für die Eigennutzung. Aus diesem Grund rechtfertigt der hohe Abschlag die Erbbauzinsen in Höhe von 4 %. Bei einer Neuausgabe von Erbbaurechten sind derzeit Erbbauzinsen in Höhe von 4 % - 6 % vom Zuteilungswert marktüblich.

Die einmaligen Erschließungskosten sind vom Erbbauberechtigten zu bezahlen.

Bewerbungsbogen

Um sich auf einen städtischen Bauplatz bewerben zu können, müssen die Bewerber den Bewerbungsbogen vollständig und wahrheitsgemäß ausfüllen. Der Inhalt des Bewerbungsbogens richtet sich nach den Bauplatzvergabekriterien. Im Bewerbungsbogen muss der Bewerber explizit angeben, ob dieser am Erwerb des Grundstücks oder an einer Vergabe im Erbbaurecht interessiert ist. Eine gleichzeitige Interessensbekundung am Erwerb und am Erbbaurecht ist nicht möglich. Gemäß den beigefügten Vergabekriterien müssen alle erforderlichen Nachweise vorliegen. Fehlende Angaben und unvollständige Nachweise führen zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren. Nachweise können bis zum Bewerbungstichtag nachgereicht werden. Eine Erinnerung an das Vorlegen der Nachweise erfolgt seitens der Verwaltung nicht. Zudem ist den Bewerbungsunterlagen eine Finanzierungsbestätigung der Bank beizufügen. Der Inhalt des Bewerbungsbogens ist der Anlage zu entnehmen.

Anlagen

Bauplatzvergabekriterien der Stadt Ettlingen
Bewerbungsbogen
Konditionen zur Vergabe im Erbbaurecht
Richtlinie zu den städtischen Bauplatzvergabekriterien

Diskussion im Gremium

Bürgermeister Dr. Heidecker verweist auf die Vorlage.

Herr Metzen erläutert diese mündlich.

Stadträtin Werner stimmt im Namen ihrer Fraktion zu. Wichtigstes Kriterium sei, dass innerhalb von drei Jahren bebaut werden muss. Die CDU-Fraktion würde grundsätzlich lieber 20 Prozent der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Sie fragt, wie sich eine 5 %-ige Steigerung der Erbpachtverträge auswirken würde. Zudem weist sie darauf hin, dass in der Vorlage bezüglich kindergeldberechtigten Kindern im Haushalt das Alter von 11-25 Jahren aufgeführt sei und in der Anlage 11-18 Jahre. Dies solle auf 25 angepasst werden. Zudem werde der Grad der Behinderung nicht in Prozent angegeben. Politisches Engagement in demokratische Parteien in Führungspositionen in Ortsverband könnte evtl. mit aufgenommen werden. Außerdem möchte sie wissen, was unter einer sportlich-kulturellen Organisation zu verstehen sei.

Stadträtin Dr. Käding findet die Vorlage grundsätzlich sehr gut. Die Diskussion über das Ehrenamt sei schwierig. Ihre Fraktion befürworte es so, wie es ist. Auch die Regelung zum Erbbaurecht sei so in Ordnung. Ihre Fraktion stimme der Beschlussempfehlung zu.

Stadträtin Dr. Eyselen erinnert daran, dass die fwfe bereits 2021 die Einführung eines Ettlinger Einheimischenmodells beantragt hätten. Teile davon fänden sich nun in der aktuellen Vorlage. Rechtssicherheit sei wichtig. Soziale Kriterien mit Schwerpunkt auf junge Familien seien gut so. Das Punktesystem finde sie ebenfalls in Ordnung. Ihre Fraktion stimme daher zur Vorlage zu. Ein höherer Prozentsatz bei Erbbaurecht wäre aus ihrer Sicht wünschenswert gewesen. Der Finanzierungsnachweis werde verfrüht gefordert; dies sei so nicht umsetzbar.

Stadträtin Wandelt stimmt ebenfalls zu. Die Beurteilung des Ehrenamts könnte ihrer Meinung nach schwierig werden. Allerdings habe sie Bedenken, weil Menschen die in Ettlingen wohnen, bevorzugt werden und fragt, was mit Kindern sei, die zum Studieren weggegangen sind. Wer in Ettlingen schon länger gewohnt habe solle anders bedacht werden. Auf den Besitz von Wohneigentum abzustellen finde sie nicht richtig. Wenn zu kleines Wohneigentum vorhanden sei, solle man nicht gezwungen werden, dies zu veräußern.

Stadtrat Möckel stimmt in Bezug auf das Erbbaurecht grundsätzlich zu. Katastrophenschutz solle weiter gefördert werden. Nicht aber, wenn jemand einem Hobby im Verein nachgehe. Stadträte sollten sich zudem nicht selbst Punkte geben bzw. einen Vorteil einräumen. In dieser Form werde die AfD-Fraktion der Vorlage nicht zustimmen. Der Passus solle unbedingt gestrichen werden.

Stadtrat Kunz spricht seine Zustimmung zur Beschlussempfehlung aus.

Nach Klärung einer kurzen inhaltlichen Frage erläutert Herr Metzen, dass die Bewertung von Erbbaugrundstücken von Baugebiet zu Baugebiet unterschiedlich sei. Die Angabe von 10 % müsse nicht in Stein gemeißelt werden, sondern könne je nach Baugebiet angepasst werden. Die zwei angesprochenen Korrekturen werde man bis zum Gemeinderat vornehmen. Führungspositionen zu bewerten halte er für schwierig, da man sich an Vorgaben des Städtetags orientiere und nicht zu weit davon abweichen wolle. Eine Finanzierungsbestätigung brauche die Verwaltung, da sonst keine Sicherheit bestehe. Eine Definition von Einkommensgrenzen helfe nicht weiter. Ohne Finanzierungsbestätigung bestehe die Gefahr, dass der Zuschlag umsonst erteilt werde, wenn die Bank keinen Kredit vergebe. Ob der frühere Wohnort als Kriterium zulässig sei werde bis zum Gemeinderat geprüft. Schwierig sei, wo man anfangen und aufhören. Zur Frage von Wohneigentum zur Finanzierung merkt er an, dass es in Ettlingen wenig Grund und Boden gebe. Menschen, die viel Geld hätten, könnten sich mehrere Häuser kaufen. Die wenigen städtischen Grundstücke sollten nach Auffassung der Verwaltung sozial verteilt werden. Vereinszugehörigkeit und Gremienzugehörigkeit seien im Städtetagsvorschlag als Kriterien enthalten.

Bürgermeister Dr. Heidecker weist darauf hin, dass bei Ortsbezugskriterien eine direkte Anknüpfung erforderlich sei, weil es sonst schwer werde, zu entscheiden, wo man anknüpft. Hierbei sei auch das Willkürverbot zu beachten.

Stadtrat Matzka erinnert sich, dass man sich die Probleme bezüglich der Finanzierung selbst eingebracht habe wegen des Jahreseinkommens, welches in der Vergangenheit angegeben wurde.

Eine Finanzierungszusage zu verlangen finde er übertrieben. Eine erneute Ausschreibung sei kein Problem, weil es genügend Nachrücker gebe.

Stadträtin Wandelt gibt zu bedenken, dass viele wegen nicht ausreichender Kinderbetreuung zurückziehen wollen würden, weil die Großeltern in Ettlingen wohnen. Wer Eigentum besitze sei nicht automatisch reich.

Stadträtin Dr. Käding findet, dass eine Tätigkeit in der Gemeinde nicht bessergestellt werden sollte als eine Tätigkeit im Verein. Sie würde sich bei der Wahl der Kriterien gerne an die Vorschläge des Städtetags halten.

Stadtrat Möckel findet, dass man den Vorgaben nicht folgen müsse. Ein Engagement in Vereinen sei seiner Meinung nach nicht gleichwertig mit Freiwilliger Feuerwehr und ähnlichem. Politiker sollten zudem den Anschein vermeiden, dass man sich selbst belohne.

Stadtrat Maisch ist ebenfalls der Ansicht, dass Ratsmitglieder keine Vorteile durch das Einheimischenmodell erlangen sollten. Dies würde keine gute Wirkung nach außen haben.

Bürgermeister Dr. Heidecker stellt klar, dass die Richtlinie des Städtetags nicht vorgegeben sei, sodass man auch davon abweichen könnte. Die Mitgliedschaft im Ortschafts- und Gemeinderat sei seiner Meinung nach genauso wichtig wie andere Ehrenämter auch. Der Katastrophenschutz werde höher gewertet.

Stadtrat Möckel betont, dass er selbst Vorstand eines Ortsverbands einer Partei sei und als solcher den Vorschlag ablehne.

Stadträtin Wurster möchte wissen wie viel Gewicht die Mitgliedschaft hätte.

Nach kurzer Diskussion erklärt Herr Metzen, dass es bis zu 25 Punkte von den max. 50 Punkten für Gemeinderats- oder Ortschaftsrats-tätigkeit oder Vereinstätigkeit (5 pro Jahr und maximal 5 Jahre) gibt.

Stadtrat Maisch beantragt den Passus mit dem Gemeinderat/Ortschaftsrat zu streichen und darüber abstimmen zu lassen.

Stadträtin Hoeft schließt sich dem Vorredner an. Der Passus sollte ihrer Ansicht nach gestrichen werden, weil er ungerecht sei.

Stadtrat Asché findet, dass Gemeinderat und Ortschaftsrat nicht extra erwähnt werden müssten, weil es sich dabei genau wie bei der Vereinstätigkeit um ein Ehrenamt handelt.

Stadtrat Kunz spricht sich dafür aus, das Ehrenamt des Gemeinderats genauso zu gewichten wie andere Ehrenämter.

Stadtrat Möckel geht es darum, dass eine Bürgervertretung den Anschein vermeiden sollte, dass sie sich selbst bevorteile.

Bürgermeister Dr. Heidecker erklärt, dass der Antrag laute, bei Ziffer 8 den vierten Spiegelstrich ersatzlos zu streichen (Mitglied des Ortschafts- und /oder Gemeinderats).

Stadtrat Maisch bestätigt dies.

Stadträtin Werner spricht sich dafür aus, die ganze Politik herauszunehmen.

Die Sitzung wird für eine fünfminütige Pause unterbrochen.
--

Bürgermeister Dr. Heidecker erklärt, dass ein Zehldreher unter Ziffer 8 gefunden worden sei, weil 10, 5 und 50 nicht übereinander passen würden. Dies werde Frau Clemens überarbeiten. Wenn dem Antrag gefolgt werde, müsse im ersten Satz von Ziffer 8 auch die Formulierung „z.B.“ gestrichen werden.

Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Stadtrat Asché weist darauf hin, dass es Vereine und andere Parteien gebe. Die Freien Wähler seien auch ein Verein. Politische Arbeit müsse aus seiner Sicht mit reingenommen werden. Er beantragt beim Punkt Mitgliedschaft/Vorstand in Parteien usw. auch die Parteiarbeit in Form der Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe in einer ortsansässigen Partei oder Wählervereinigung dazu zu nehmen entsprechend dem ersten Spiegelstrich. Die Nennung von Ortschaftsrat und Gemeinderat beantragt er zu streichen.

Bürgermeister Dr. Heidecker erklärt, dass dies der am weitesten gehende Antrag sei. Auf Nachfrage erläutert er, dass der Antrag von Stadtrat Asché bedeute, dass die Mitgliedschaft im Gemeinderat und Ortschaftsrat keinen Vorteil bringen solle, aber das ehrenamtliche Engagement in einem Ortsverband einer Partei oder einer Wählervereinigung schon.

Der Antrag von Stadtrat Asché wird bei vier Stimmen dafür und drei Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Der Antrag von Stadtrat Maisch auf ersatzlose Streichung von der Formulierung „Mitglied des Ortschafts- und/oder Gemeinderats in der Gemeinde Ettlingen“ und Streichung der beiden Wörter „zum Beispiel“ im ersten Satz von Ziffer 8 wird bei fünf Gegenstimmen und fünf Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die vorstehende Beschlussempfehlung wird mit den Änderungen, die von Stadtrat Maisch vorgeschlagen wurden, mehrheitlich bei einer Gegenstimme und zwei Enthaltungen beschlossen.

gez.
Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister