



## **Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 20. Januar 2021**

Bürgermeister Axt begrüßte zu Beginn der Sitzung alle Anwesenden sowie die zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger und drückte seine herzlichsten Neujahrswünsche aus.

Bezugnehmend auf den Tagesordnungspunkt „die Aufstellung einer Bauplatzvergaberichtlinie für das Baugebiet Breitwiesen – Bauabschnitt 3a“, machte Axt deutlich, dass es ihm wichtig sei, vorab an dieser Stelle nochmals zum Ausdruck zu bringen, dass er den Wunsch, den er vor allen Dingen von jungen Durchhausern verspüre, in Durchhausen bauen und leben zu wollen, sehr gut nachvollziehen könne. Es sei sehr schön, dass gerade junge Leute ihrer Heimatgemeinde „treu bleiben“ möchten und nicht in weit entfernt liegende Städte und Gemeinden verziehen.

Noch im alten Jahr, so Axt, habe er sich persönlich mit jungen bauplatzinteressierten Durchhausern auf deren Begehren hin zusammengesetzt und sich die verschiedenen Anliegen und Wünsche seiner Bürgerinnen und Bürger angehört; insbesondere die Befürchtung, dass man als junger, lediger Durchhauser im Wettbewerb mit auswärtigen Familien keinen Bauplatz erhalten könne. Im Gedächtnis geblieben sei ihm vor allem ein Satz, den einer der Bauplatzinteressenten ihm gegenüber geäußert habe: „Herr Axt, Ihnen ist es doch egal, ob ich in Durchhausen bauen kann, oder nicht“.

„Dieser Satz hat mich sehr beschäftigt“ teilte Axt mit und betonte, dass es ihm und auch dem Gemeinderat selbstverständlich nicht egal sei, wenn junge Durchhauser Bürger im Verfahren der Bauplatzvergabe gegebenenfalls unberücksichtigt blieben. „Wenn jemand in Durchhausen aufgewachsen ist und sich nichts anderes vorstellen kann, als die eigenen Kinder auch einmal in Durchhausen aufwachsen zu sehen, dann ist das ein Wunsch, über den man sich als Gemeinde nur freuen kann“, so Axt. Dass der Bevorzugung von Einheimischen mittlerweile aber gerichtlich Grenzen gesetzt wurden, ist etwas, dass man auch in Durchhausen nicht einfach ignorieren kann.

Bezüglich der Vergaberichtlinie habe sich die Verwaltung deshalb unmittelbar nach der Gemeinderatssitzung im August letzten Jahres mit einer auf diesem Gebiet sehr erfahrenen Rechtsanwaltskanzlei in Verbindung gesetzt und sich beraten lassen. Speziell der Entwurf einer alternativ ausgestalteten Vergaberichtlinie, der von einigen Gemeinderäten an die Verwaltung herangetragen wurde, wurde rechtlich geprüft.

Axt stellte klar, dass es der Wille der Verwaltung sei, die Bedingungen der Bauvergaberichtlinie so bürgernah wie nur möglich auszugestalten. Dennoch dürfe die aktuelle Rechtslage dabei nicht außer Betracht gelassen werden und eine rechtswidrige Richtlinie aufgestellt werden. Zudem wies Axt darauf hin, dass das Kernproblem sei, dass die Nachfrage nach Bauplätzen das Angebot bei weitem übersteigen würde, was es in Durchhausen noch nie gegeben habe. In dieser Situation werde es immer Personen geben, die bei der Bauplatzvergabe unberücksichtigt bleiben; ganz unabhängig davon, für was für eine Bauplatzvergaberichtlinie sich die Gemeinde letzten Endes entscheide.

In diesem Zusammenhang müsse man sich auch über die weitere Bauplatzerschließung gründlich Gedanken machen, so Axt. Im Gremium herrsche aktuell noch Dissens darüber, wie bei der weiteren Erschließung verfahren werden soll. Einig sei man sich insoweit, den Flächenverbrauch über kurz oder lang einzudämmen.

Bürgermeister Simon Axt führte aus, dass wenn man der Nachfrage nach Wohnraum nachkommen wolle, gleichzeitig aber auch dem Naturschutz Rechnung tragen und den Flächenverbrauch reduzieren wolle, man um die Themen Innenentwicklung und kompaktere Bauweisen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern nicht herumkomme. Er habe hierbei die kontrovers geführte Diskussion um Mehrfamilienhäuser in der Ortsmitte nicht vergessen. Wichtig sei nun, diese beiden Diskussionen zusammenzuführen und auch in einer weiteren Bürgerbeteiligung die Frage „wie wollen wir in Durchhausen wohnen?“ zu erörtern.

### **Vergaberichtlinie für die Grundstücksvergabe des Baugebietes „Breitwiesen Bauabschnitt 3a“**

Bürgermeister Simon Axt begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Luisa Pauge, Rechtsanwältin bei iuscomm Rechtsanwälte in Stuttgart, und übergab dieser das Wort.

Frau Pauge begrüßte das Gremium und alle Anwesenden und stellte sich mit kurzen Worten vor. Auf Anfrage der Verwaltung hin habe sie sich der Prüfung der von einigen Gemeinderäten bei der Verwaltung eingereichten Alternative zur vorgeschlagenen Bauplatzvergaberichtlinie angenommen.

Zu Beginn stellte Rechtsanwältin Luisa Pauge fest, dass eine Vielzahl der Bauplatzvergaberichtlinien, die derzeit von vielen verschiedenen Städte und Gemeinden angewendet werden, schlicht als europarechtswidrig zu bewerten sind. Gleichzeitig wies sie darauf hin, dass aktuell nicht nur in Baden-Württemberg sondern europaweit große Unsicherheit bei der Ausgestaltung einer rechtssicheren Bauplatzvergaberichtlinie herrsche.

Bislang seien die sogenannten EU-Kautelen zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen („Leitlinien“), die im Februar 2017 von der bayerischen Staatsregierung gemeinsam mit der Bundesregierung für die subventionierte Vergabe von Bauplätzen erarbeitet wurden und denen gegenüber die Europäische Kommission Einverständnis signalisiert hat, die einzige „Richtschnur“ an die man sich bei der Ausgestaltung von Vergaberichtlinien orientieren könne, so Pauge. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische. Der Ortsbezug darf bei der Vergabe nur mit maximal 50 % der zu erreichenden Gesamtpunktzahl gewertet werden. Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat bezugnehmend auf die EU-Kautelen, zur Entwicklung kommunaler Bauplatzvergabekriterien für die subventionierte Vergabe im Oktober 2019 eine Handreichung für seine Mitgliedstädte und -gemeinden herausgegeben, um diese bei der Ausarbeitung von Vergaberichtlinien zu unterstützen.

Für die Vergabe von Grundstücken zum vollen Wert, gibt es derzeit noch keine rechtssicheren Muster und auch keine Rechtsprechung. Man könne demzufolge zu dem Entschluss kommen, stellte Rechtsanwältin Luisa Pauge fest, dass die

genannten Richtlinien für die Vergabe zum vollen Wert überhaupt nicht gelten. Diese Annahme sei aber falsch und sehr hoch risikobehaftet. Auch wenn die EU-Kautelen auf Grundlage der subventionierten Bauplatzvergabe hin entstanden sind, so gelten die allgemeinen Grundsätze der EU (Gleichbehandlung aller Menschen, Transparenz, Freizügigkeit, Diskriminierungsfreiheit) dennoch. Die Antwort auf die Frage, ob Einheimische bei der Vergabe von Bauplätzen überhaupt bevorzugt werden dürfen, wenn die Grundstücke nicht verbilligt zur Verfügung gestellt werden, wurde vom EuGH noch nicht beantwortet.

Zwei Gemeinden in Baden-Württemberg seien bereits vor dem Verwaltungsgericht Sigmaringen verklagt worden. Eine Entscheidung des Gerichts sei bereits ergangen. Eine weitere wird dieses Schicksal vermutlich bald treffen, führte Pauge aus. Eine möglichst enge Orientierung an den EU-Kautelen, halte sie demnach für unumgänglich. Im Zuge eines Klageverfahrens, wird die Bauplatzvergabe unmittelbar gestoppt und im Zweifel rückabgewickelt, bis das Gericht eine Entscheidung in der Sache getroffen hat.

Gemeinderat Thomas Beck merkte an, dass er die bisher veröffentlichten Ausführungen des VG Sigmaringen so verstehe, dass bezüglich der Ausgestaltung künftiger Richtlinien zur Grundstücksvergabe zum vollen Wert keine Aussage getroffen worden sei.

Rechtsanwältin Luisa Pauge stimmte Beck zu, verwies jedoch auf die Aussage des Gerichtes zu der Annahme, dass die Bevorzugung von Einheimischen aufgrund der unionsrechtlichen Vorgaben des Europäischen Gerichtshofs als auch vor dem Hintergrund des aus Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz folgenden Diskriminierungsverbots sehr fragwürdig sei.

Im weiteren Verlauf der Sitzung ging Rechtsanwältin Luisa Pauge auf die einzelnen Kriterien des Entwurfs der Gemeinderäte ein. Unter anderem halte sie es für rechtswidrig, für Wiederholungsbewerbungen Punkte zu vergeben, insbesondere dann, wenn auf den Start des Bewerbungsverfahren nicht frühzeitig und öffentlich hingewiesen worden sei. „Alle Bewerber müssen die gleiche Chance haben, sich auf einen Bauplatz bewerben zu können“, so Pauge.

Auch die Tatsache, dass der Ortsbezug bspw. durch die Bepunktung von Ehrenämtern für Einheimische in der vorgelegten Richtlinie der Gemeinderäte zweimal berücksichtigt worden war, ginge so nicht. Generell, führte Pauge aus, kennen die EU-Kautelen keine Gerechtigkeit. So sei speziell bei der zu berücksichtigenden Dauer des Ortsbezuges darauf zu achten, dass mehr als fünf Jahre, hinsichtlich der wachsenden Sozialstruktur einer Gemeinde, ihrer Meinung nach und auch mit Blick in die EU-Kautelen nicht zu rechtfertigen sind.

Gemeinderat Elmar Mattes fragte nach weiteren Ausführungen von Pauge an, was sie der Gemeinde denn nun in Sachen Ausarbeitung der Bauplatzvergaberichtlinie rate. Sei der dem Entwurf einiger Gemeinderäte vorangegangene Vorschlag der Verwaltung „okay genug“ oder solle die Gemeinde bestenfalls 1:1 den Vorschlag des Gemeindetages umsetzen?

Bürgermeister Axt wies darauf hin, dass der Gemeindetag Baden-Württemberg eine Art Dachorganisation aller Gemeinden in Baden-Württemberg sei. Es habe längere Zeit in Anspruch genommen, bis sich dieser zum Thema Bauplatzvergaberichtlinie

positioniert habe. Die Verwaltung habe sich – als die ersten größeren Probleme im Zuge der Corona-Pandemie geklärt waren – umgehend mit der Handreichung des Gemeindetages und der aktuellen Rechtslage auseinandergesetzt. Die Verwaltung habe es sich dabei nicht einfach gemacht und das Muster des Gemeindetages 1:1 übernommen. Man habe sich durchaus Gedanken darum gemacht, einen möglichst bürgerorientierten Vorschlag zu erarbeiten. Eine enge Orientierung an der Mustervorlage des Gemeindetages sei aus Gründen größtmögliche Rechtssicherheit zu erlangen erfolgt; bspw. habe man entgegen des Vorschlags des Gemeindetages aber bewusst das Kriterium „Ehrenamt“ in den Bereich der Sozialen Kriterien mitaufgenommen, dass vorzugsweise diejenigen auswärtigen Bewerberinnen und Bewerber am Ende eine höhere Gesamtpunktzahl erreichen, die dem Wesen der örtlichen Gemeinschaft der Gemeinde Durchhausen am ähnlichsten sind. Denn das gesellschaftliche Leben werde in Durchhausen im Wesentlichen von den Vereinen und den ehrenamtlich Engagierten geprägt.

Rechtsanwältin Luisa Pauge führte aus, dass sie den Vorschlag der Verwaltung für besser halte, aber auch hier noch einzelne Formulierungen rechtssicherer fassen würde. Pauge betonte an dieser Stelle auch nochmals, dass sie persönlich davon ausgehe, dass sich die Klageverfahren entgegen aufgestellter Bauplatzvergaberichtlinien in Zukunft sicher häufen werden - „Die Menschen sind heutzutage rechtsschutzversichert. Im Falle eines Klageverfahrens liegt die Bauplatzvergabe erstmal mehrere Jahre auf Eis“.

Die Gemeinderätinnen Yvonne Ganter und Edith Braun vertraten den Standpunkt, dass alleinstehende junge Durchhauser bei Anwendung der Vergaberichtlinie, welche bspw. die Verwaltung vorgeschlagen hatte, stark benachteiligt werden würden und überhaupt keine realistische Chance hätten.

Rechtsanwältin Pauge teilte mit, dass ihr schon mal vorgeworfen worden sei, dass sie den sogenannten „Schwäbischen Weg“ – man lernt sich kennen, baut gemeinsam ein Haus, heiratet und bekommt Kinder – völlig missachten würde. Dennoch könne sie nur immer wieder auf die bislang bekannten EU-Kautelen und Grundsätze hinweisen und der Gemeinde weiterhin wärmstens dazu raten, sich so eng wie möglich auch an diesen zu orientieren.

Gemeinderat Siegbert Merz fragte an, ob überhaupt eine Vergaberichtlinie zur Vergabe von Grundstücken notwendig sei. Denkbar wäre doch sicherlich auch eine Verlosung derselbigen. An sich wolle er auch überhaupt keine Vergaberichtlinie und sieht auch keinen Sinn darin noch weitere Bauplätze zu erschließen, wenn das hoheitliche Recht der Gemeinde, darüber zu entscheiden, wer ein Grundstück erhält und wer nicht, in derart beschnitten wird.

Rechtsanwältin Pauge entgegnete daraufhin, dass es der Gemeinde grundsätzlich frei stehe, ob sie ihre Bauplätze im Rahmen eines Vergabeverfahrens unter Anwendung einer Bauplatzvergaberichtlinie vergibt, oder bspw. das Windhundprinzip, Höchstgebot- oder Verlosungsverfahren wählt. Gemeinderat Thomas Beck kritisierte an dieser Stelle, dass ein Losverfahren sicherlich noch viel willkürlicher sei, als die Anwendung einer Vergaberichtlinie.

Gemeinderat Tobias Häring fügte noch hinzu, dass die vorgeschlagene Vergaberichtlinie der Verwaltung nicht so sehr von dem Vorgehen abweiche, wie die

Gemeinde bislang Bauplätze vergeben habe. Bisher war es eben einfacher Bauplätze zu vergeben, da immer genug Grundstücke für alle Bewerberinnen und Bewerber zur Verfügung standen. Heute ist dies eben nicht mehr so.

Bürgermeister Simon Axt beendet den Tagesordnungspunkt nach der kontroversen Diskussion mit den Worten, dass auch er eine Vergaberichtlinie in Anlehnung an die EU-Kautelen kommunalpolitisch als beschneidend empfinde und die Verärgerung der Bürgerinnen und Bürger nachvollziehen könne. Dennoch sei ihm sehr daran gelegen, gemeinsam mit dem Gemeinderat eine Vergaberichtlinie auszugestalten, welche es nicht von vornherein als rechtswidrig zu beurteilen gilt.

### **Sanierung und Ausbau von Feldwegen**

Die Gemeindeverwaltung hat das gesamte Feldwegenetz betrachtet und dem Gemeinderat für die in der beiliegenden Karte bezeichneten Wege, einen Vorschlag zum Ausbau und zur Sanierung der Feldwege in Gemeindegebiet vorgelegt. Das Ingenieurbüro Breinlinger wurde zwischenzeitlich damit beauftragt, sich die genannten Wege genauer anzuschauen und ein Konzept zu entwickeln, wie diese mit den vorhandenen Mitteln ausgebaut bzw. saniert werden können.

- Ausbau Weg 3 mit Förderung zu Kosten von	ca. 98.000 €
- Überziehen von Weg 4 ohne Förderung zu Kosten von	ca. 27.000 €
- Überziehen von Weg 6 ohne Förderung zu Kosten von	ca. 44.000 €
- Punktuelle Sanierung von Weg 14 mit Kleinflächen mit Kosten von ohne Förderung	ca. 21.000 €
- Herstellung Dole im Bereich von Weg 16 mit Kosten von (Genehmigung Wasserwirtschaftsamt vorausgesetzt) ohne Förderung	ca. 10.000 €
- Weg 17 kein Ausbau	ca. 0 €
-----	
Gesamtsumme:	ca. 200.000 €

Bürgermeister Simon Axt betonte, dass es sich lediglich um einen ersten Vorschlag handle und man durchaus auch andere Prioritäten setzen könne. In den Haushalt 2021 wurden 250.000 Euro Ausgaben und 80.000 Euro Einnahmen aus Förderungen berücksichtigt. Es stünden damit Eigenmittel im Umfang von 170.000 Euro zur Verfügung. Die Möglichkeiten in Genuss von Förderungen zu kommen, hätten sich bei näherer Betrachtung leider deutlich reduziert.

„Sparen“ könne die Gemeinde lediglich bei Weg Nr. 3. Für einen Vollausbau könne die Gemeinde im Rahmen des Förderprogramms „Modernisierung von Ländlichen Wegen (MoLWe)“ Fördermittel von ca. 30.000 Euro beantragen. Die Eigenmittel im Umfang von 170.000 Euro wären beim Vorschlag somit eingehalten, so Axt.

Zu Weg Nr. 17 führte Axt noch aus, dass es auch aus der Bevölkerung heraus an ihn herangetragen worden sei, ob man den Weg entlang des Schönbaches nicht asphaltieren könne. Hier habe man vom Wasserwirtschaftsamt allerdings die Rückmeldung erhalten, dass eine Asphaltierung so nah am Bachlauf nicht möglich sei. Da eine Verlegung des Weges nur mit erheblichen Geldmitteln und einem Aufwand bis hin zu einem Umlenungsverfahren möglich gewesen wäre, habe man diesen Ausbau nicht mehr weiterverfolgt.

Bürgermeister Simon Axt, begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Jörg Sölle vom Ingenieurbüro Breinlinger und übergab diesem das Wort.

Herr Sölle informierte das Gremium vorab darüber, dass das Überziehen von Feldwegen mit einer neuen Deckschicht „Bauen auf Bestand“ aus Kostensicht grundsätzlich günstiger sei, als die Wege neu- bzw. voll auszubauen. Ihm sei jedoch keine Baufirma bekannt, die für das bloße Überziehen der Wegfläche eine Gewährleistung übernehme. Bereits nach einigen Jahren könne der Belag wieder rissig werden. Bei einem Vollausbau habe die Gemeinde eine bestimmte Gewährleistung und einen gewissen Frostschutz, müsse dafür aber auch deutlich tiefer in den Geldbeutel greifen.

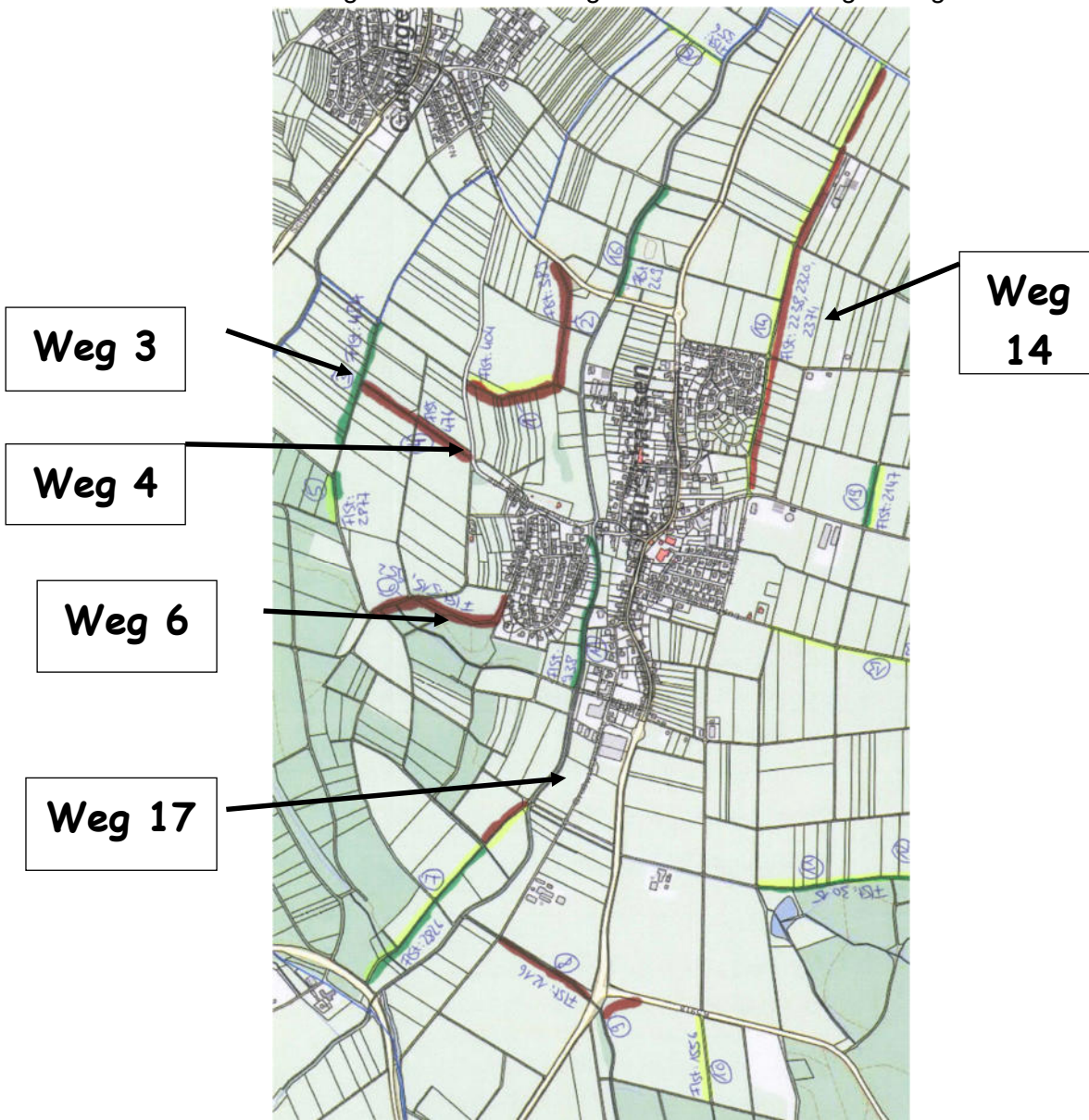
Nach umfänglichem Abwägen und mit Blick auf die Kosten fasste das Gremium folgenden Beschluss:

Ausbau Weg 3 (in gekürzter Variante) mit Förderung zu Kosten von	ca. 50.000 EUR
Überziehen Weg 6 (in gekürzter Variante) ohne Förderung zu Kosten von	ca. 36.000 EUR
Überziehen Weg 14 mit Kleinflächen ohne Förderung und ggf. Überziehen Weg 4 ohne Förderung zu Kosten wenn Ausschreibungsergebnis besser als erhofft.	ca. 114.000 EUR

Gesamtsumme:

ca. 200.000 EUR

Die Verwaltung wurde damit beauftragt, einen Förderantrag für Weg 3 zu stellen und anschließend dem Ingenieurbüro Breinlinger die Ausschreibung freizugeben.



### **Örtliche Bauangelegenheiten**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bau eines Carports auf F1StNr. 1168/2, Dorfstraße 84 wurde in Aussicht gestellt, wenn die vom Straßenverkehrsamt geforderten Auflagen erfüllt werden und die Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Genehmigungsfähigkeit feststellt. Einer Befreiung des Anbauverbotes wurde vom Gremium zugestimmt.

### **Bekanntgaben (u.a. aus nö Sitzung), Anfragen, Verschiedenes**

Bürgermeister Simon Axt fragte das Gremium an, ob der Termin der nächsten Gemeinderatssitzung am 17. Februar 2021 bestehen bleiben soll. Ihm sei aufgrund der weiter vorherrschenden Pandemiesituation bei der Planung der Sitzungen nicht aufgefallen, dass am 17. Februar eigentlich Aschermittwoch sei. Der Gemeinderat stimmte der Sitzung am festgelegten Termin aus Gründen der bestehenden Coronapandemie zu.

Bürgermeister Simon Axt gab aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt, dass der Gemeinderat Frau Alice Wiens eingestellt habe und diese nun bereits seit dem 15. Januar 2021 die Verwaltung verstärke. Frau Wiens wird den Bürgerinnen und Bürgern noch über das Mitteilungsblatt der Gemeinde vorgestellt werden (*Anmerkung: dies ist zwischenzeitlich bereits erfolgt*).

Eine nichtöffentliche Gemeinderatssitzung schloss sich an.