

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 21/2020

Gemeinderat

Ortschaftsräte
Rübgarten
Gniebel
Dörnach

öffentlich

05.03.2020
AZ 880.61
Stefan Adam

**Künftige Kaufpreisgestaltung bei der Veräußerung von gemeindeeigenen
Wohnbaugrundstücken /
Wohnbaugebiet "Michelreis III", Rübgarten
- Vergabeverfahren
- Festlegung von Grundstückskaufpreisen**

I. Beschlussvorschlag

1. Für alle Ortschaftsräte und den Gemeinderat

Der Kinderrabatt beim Erwerb von Baugrundstücken von der Gemeinde sowie beim Erwerb von Eigenheimen über einen Bauträger, der das zugrunde liegende Baugrundstück von der Gemeinde erstanden hat oder zukünftig erstehen wird, wird mit Wirkung ex nunc abgeschafft.

2. Für den Ortschaftsrat Rübgarten und den Gemeinderat

2.1.) Für das Vergabeverfahren der Wohnbaugrundstücke im Gebiet „Michelreis III“ kommt die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Pliezhausen für Wohnbaugrundstücke vom 17.03.2020 zur Anwendung.

2.2.) Das Baugrundstück Flst. Nr. 367/18 (Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2) nimmt nicht am Vergabeverfahren teil und wird entsprechend der Vereinbarung mit dem Voreigentümer des ehemaligen Grundstücks Flst. Nr. 367 veräußert.

2.3.) Für alle Wohnbaugrundstücke im Gebiet „Michelreis III“ wird ein Kaufpreis von 390 €/m² festgelegt.

2.4.) Es wird für alle Wohnbaugrundstücke im Gebiet „Michelreis III“ eine Bauverpflichtung von 3 1/2 Jahren (Zeitraum vom Abschluss des Kaufvertrags bis zur Fertigstellung des auf dem Baugrundstück zu erstellenden Wohngebäudes) festgelegt.

2.5.) Die Verwaltung wird beauftragt, das Vergabeverfahren entsprechend der Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Pliezhausen vom 17.03.2020 durchzuführen. Vorbehaltlich der Verabschiedung des Haushalts 2020 soll dies über das System BAUPILOT erfolgen.

II. Begründung

1. Künftige Kaufpreisgestaltung und Abschaffung des Kinderrabatts

Gemäß § 92 der Gemeindeordnung (GemO) darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, darunter auch Baugrundstücke, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern, dies entspricht dem Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung. Ein „Verramschen“ des gemeindlichen Vermögens soll in diesem Sinne vermieden werden. Eine verbilligte Abgabe ist bspw. zur Förderung des Wohnungsbaus grundsätzlich zulässig, ein entsprechender Beschluss bedarf aber nach § 92 Abs. 3 Satz 1 GemO i.V.m. Abschnitt B der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über allgemeine Genehmigungen und die Freistellung von der Vorlagepflicht nach dem Gemeindefinanzrecht der Vorlage bei der Rechtsaufsichtsbehörde, sofern die Gemeinde nicht allgemeine Richtlinien über die verbilligte Abgabe von Grundstücken beschlossen hat. Eine verbilligte Abgabe kommt bspw. zur Förderung des Wohnungsbaus bei der Erstellung mietpreisgebundenen Wohnraums oder allgemein zur Vergünstigung von Baulandpreisen in Hochpreislagen in Betracht (hierbei würde es sich um ein sog. bayerisches Einheimischenmodell handeln, vgl. Drucksache Nr. 14/2020). Die Gemeinde soll durch die Vorschriften des § 92 GemO davor bewahrt werden, die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit aus dem Blick zu verlieren.

Die Gemeinde Pliezhausen veräußert die ihr zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke regelmäßig zum vollen Wert. Die Grundstückserlöse leisten und leisten hierbei einen wichtigen Beitrag zum Ausbau und Erhalt der kommunalen Infrastruktur, der Einsatz gemeindlichen Vermögens zu diesem Zweck wurde in Pliezhausen stets als angemessen und politisch legitim angesehen. An dieser Sichtweise hat sich nichts geändert, auch wenn die Gemeinde aufgrund stetig steigender Anforderungen an Baulandausweisungen und Kostensteigerungen bei gleichzeitiger Reduzierung von Flächenbeiträgen und Aufbau weiterer Regularien durch den Gesetzgeber nicht mehr in dem Umfang finanzwirtschaftlich von Baulandentwicklungen profitiert wie noch in der Vergangenheit.

Resultierend aus dem gezielten Ausbau der Infrastruktur und der daraus entstandenen hervorragenden Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde Pliezhausen, der verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Region Neckar-Alb, im Verdichtungsraum Stuttgart und der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart mit Landesflughafen und Landesmesse, zur Großstadt Reutlingen und den großen Kreisstädten Tübingen, Böblingen, Sindelfingen, Nürtingen und Esslingen bei gleichzeitig landschaftlich reizvoller Umgebung sowie der allgemeinen Entwicklung innerhalb des mittleren Neckarraums sind die Bodenwerte und damit die Grundstückskaufpreise in der Gemeinde Pliezhausen, wie auch in der Region, in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen.

Betrag 1972 der allgemeine Bodenrichtwert für beitragsfreies Bauland in Pliezhausen 50 DM (25,56 €) und in Dörnach, Gniebel und Rübgarten 40 DM (20,45 €) je m², liegt der Bodenrichtwert heute in einzelnen Zonen in Pliezhausen bei über 400 € und in den Ortsteilen im mittleren 300 €-Bereich je m². Auf dem Privatmarkt werden derzeit nur in äußerst überschaubarem Umfang Baugrundstücke veräußert und wenn, dann zu sehr deutlich über den Bodenrichtwerten liegenden Preisen. In der jüngeren Vergangenheit wurden dabei in Pliezhausen im Einzelfall sogar Preise von über 700 €/m² und in Gniebel und Rübgarten von 550 €/m² bezahlt.

Die Gemeinde ist momentan nahezu der einzige Akteur am Markt, der überhaupt Grundstücke in gewissem Umfang veräußert und somit angebotsseitig nahezu Monopolist. Demgegenüber steht eine ungebrochen hohe Nachfrage sowohl aus der einheimischen Bevölkerung als auch von außerhalb. Ein Ende dieser Entwicklungen am Immobilienmarkt ist, auch angesichts der eher trüben wirtschaftlichen Prognosen und des damit aus wirtschafts- und währungspolitischen Gründen einhergehenden anhaltenden Niedrig- bzw. Nullzinsniveaus im Euroraum, nicht in Sicht, auch die Verschlechterungen persönlicher wirtschaftlicher Situationen im Zuge trüberer Konjunkturaussichten und des wirtschaftlichen Strukturwandels vermögen wohl -wenn überhaupt- nur einen sehr überschaubaren dämpfenden Effekt auf der Nachfrageseite haben, da einerseits diesbezüglich aufgrund des knappen Angebots nach wie vor Nachholbedarfe vorhanden sind und am Kapitalmarkt Wohneigentum weiterhin äußerst günstig finanziert werden kann.

Dem hinzukommt ein knappes Angebot an Mietwohnraum und weiter steigende Mietpreise, mithin eine steigende Neigung der Bevölkerung, lieber in den eigenen vier Wänden wohnen zu wollen als teuer zu mieten (neben der allgemeinen Neigung des gemeinen Schwaben zum „Häuslebauer“). Die Gemeinde Pliezhausen wird mit der für dieses Jahr angekündigten Novellierung der baden-württembergischen Mietpreisbegrenzungsverordnung wohl in den „illustren“ Kreis von insgesamt 88 Kommunen im Land aufrücken, die als Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten, mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse künftig Anwendung findet (sodass künftig die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf -§ 556d Abs. 1 BGB- und die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb eines Dreijahreszeitraums bei 15 % liegt -§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB). Jedenfalls trägt auch diese Entwicklung nicht zu einer sinkenden Nachfrage nach Baugrundstücken bei.

Einerseits ist die Gemeinde daher im Ergebnis aufgefordert, Grundstücke zumindest nicht über Wert (im Sinne einer maximalen Einnahmezielung) zu veräußern, um nach wie vor möglichst breiten Bevölkerungsschichten die Bildung von Eigentum zu ermöglichen (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den städtebaulichen Aufgabenstellungen in DS-Nr. 14/2020) und aufgrund ihres Gewichts als angebotsseitig maßgeblicher Akteur am Grundstücksmarkt nicht Preistreiber zu sein (im Sinne eines Ausnutzens ihrer fast monopolartigen Stellung). Andererseits sind die Grundstückspreise, die die Gemeinde für die ihr zur Verfügung stehenden Bauplätze verlangt, in der Nähe der Bodenrichtwerte angesiedelt und damit gegenüber dem, was der Markt bei maximaler Ausreizung

eigentlich hergeben würde, als äußerst moderat zu bezeichnen. Insbesondere ist auch noch eine große Distanz zu den Werten in den Gemeinden, die noch näher an Stuttgart liegen, gegeben. In Filderstadt beispielsweise liegen die Richtwerte im Bereich von über 700 € bis hin zu 1.000 € je m² und damit teilweise mehr als doppelt so hoch wie in Pliezhausen. Dies macht sich auch in der Nachfrage aus diesem Raum nach Baugrundstücken in Pliezhausen bemerkbar.

Vor diesem Hintergrund sieht es die Verwaltung als Aufgabe der Gemeinde an, weiterhin im Vergleich zu den Preisen, die am Privatmarkt bezahlt werden, Baugrundstücke zu moderaten Preisen anzubieten. Andererseits sieht sie jedoch auch keine Veranlassung zu einer grundsätzlichen Veräußerung unter Wert. Im Einzelfall mag eine solche zur Verfolgung eines bestimmten Förderzwecks (z.B. zur Schaffung günstigen Mietwohnraums) ausnahmsweise in Betracht kommen können, dies wäre jedoch dann im Einzelfall projektbezogen zu entscheiden (sofern nach § 92 GemO zulässig und ohne die Genehmigungsfähigkeit des Gemeindehaushalts zu gefährden). Diesbezüglich sei aber auch erwähnt, dass die Verwaltung die Ermöglichung zur Schaffung günstigen (Miet-)Wohnraums durch die Verbilligung von Bauland (und die Reduzierung von Standards) als primäre Aufgabe von Bund und Land ansieht. Die Gemeinde kann diesbezüglich, wie bereits in der Vergangenheit, nur subsidiär und angesichts ihrer Finanzierungssituation -wenn überhaupt- allenfalls in äußerst begrenztem Umfang und zu Lasten anderer -wirklich kommunaler- Aufgaben tätig werden, zumal sie die baureif zu machenden Flächen regelmäßig zunächst ebenfalls (zumeist nicht preisgünstig) erwerben muss.

Eine allgemein vergünstigte Abgabe von Grundstücken kann sich die Gemeinde finanzwirtschaftlich beim allerbesten Willen auch schlicht nicht leisten, wer eine solche zur politischen Forderung erhöhe, müsste dementsprechend auch für eine Gegenfinanzierung oder angemessene Finanzausstattung der Gemeinde sorgen. Es muss dies auch im Lichte dessen verstanden werden, dass die Gemeinde in den kommenden Jahren wohl nicht in der Lage sein wird, ausgeglichene Haushalte zu präsentieren. Nicht zynisch, sondern als reine Tatsachenfeststellung sei an dieser Stelle bitte noch der Hinweis zu verstehen, dass in Pliezhausen bereits in der Vergangenheit bis heute nur derjenige bauen konnte, der über ein gewisses Einkommen oder Vermögen (bspw. auch in Form von eingebrachten Grundstücken) verfügte. Dies wird momentan allerdings durch die sehr niedrigen Zinsen für Baugeld und durch entsprechende Förderungen durch Bund und Land (KFW- bzw. L-Bank-Förderung, Baukindergeld) etwas kompensiert, auch wenn gestiegene Grundstückspreise und Baukosten dabei natürlich nicht vergessen werden dürfen. Eine Diskussion über soziale Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau hält die Verwaltung vor diesem Hintergrund gleichwohl nicht für angezeigt und finanzwirtschaftlich auch nicht für leistbar.

Überdies profitiert die Gemeinde wie bereits ausgeführt finanzwirtschaftlich längst nicht mehr in dem Umfang von Baulandentwicklungen wie in der Vergangenheit, was die Spielräume bezüglich der Kaufpreisgestaltung weiter einengt. Keinesfalls soll dabei das finanzwirtschaftliche Interesse der Gemeinde an Baulandentwicklungen im Vordergrund stehen, gleichwohl ist es als legitim und angemessen zu bezeichnen, dass die Gemeinde, nämlich die Allgemeinheit, in einem nennenswerten Umfang von solchen Entwicklungen profitiert. Entsprechende Erlöse kommen der kommunalen Infrastruktur und dem

Dienstleistungsangebot der Gemeinde zugute, das für die hohe Wohn- und Lebensqualität in Pliezhausen maßgeblich ist und das wir alle jeden Tag in Anspruch nehmen und schätzen, für das wir von außerhalb beneidet werden und weshalb die Gemeinde auch eine hohe Attraktivität für Neubürger hat. Es ist insofern auch weiterhin ein gewisser finanzwirtschaftlicher Ertrag aus Baulandentwicklungen für die Gemeinde durchaus erstrebenswert, auch wenn in den kommenden Jahren der Beitrag, den diese zur Finanzierung des Haushalts leisten können werden, wohl weiter zurückgehen wird. Dies liegt einmal an den beschriebenen Effekten und zum anderen daran, dass trotz aller hohen Bedarfe eine gewisse Zurückhaltung bei Flächenentwicklungen angezeigt ist, da die Infrastruktur der Gemeinde, insbesondere im Bereich der Kindertagesbetreuung, an der Kapazitätsgrenze ausgelastet ist und jede bislang noch nicht geplante, weitere nennenswerte Baulandentwicklung in den kommenden 3 bis 5 Jahren zusätzliche Herausforderungen hervorrufen würde.

Im Ergebnis tritt die Verwaltung aus fester Überzeugung dafür ein, weiterhin kommunale Baugrundstücke regelmäßig zum vollen Wert zu veräußern. Die Gestaltung der Grundstückskaufpreise sollte auch in einem angemessenen Verhältnis zum überdurchschnittlichen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Gemeinde stehen. Eine Überwertveräußerung oder gar eine Versteigerung, wie sie andere Kommunen durchaus auch praktizieren (auf die rechtlichen Bedenken, die diesbezüglich in Drucksache Nr. 14/2020 formuliert sind, sei an dieser Stelle allerdings nochmals hingewiesen), kommt hingegen aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht, denn es steht die Einflussnahme auf die Bevölkerungsstruktur des Gebiets im Vordergrund. Bauland ist in Pliezhausen zwar nicht günstig zu bekommen, um eine Hochpreislage handelt es sich gleichwohl aber -insbesondere mit Blick auf die moderaten Preise der Gemeinde- nicht.

Derzeit gewährt die Gemeinde beim Kauf von Baugrundstücken für die Erstellung eines selbstgenutzten Eigenheims oder bei Erwerb eines solchen von einem Bauträger, der auf einem von der Gemeinde erworbenen oder zu erwerbenden Grundstück baut, einen Kinderrabatt. Im Jahr 2011 wurde dieser Kinderrabatt im Zuge der Festlegung von Baulandpreisen für die Gebiete „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“, „Hasenäcker“, „Obere Rosenstraße“ sowie zweier Bauplätze im Bereich „Nördlich der Steigstraße“ und der damit verbundenen Diskussion über Familienförderung in der Gemeinde strukturell erhöht. Seither gewährt die Gemeinde einen Kinderrabatt in Höhe von

- 3.000 € für das erste,
- 4.000 € für das zweite und
- 5.000 € für jedes weitere Kind bis zu 6 Jahren

welches mit in das zu erstellende Objekt einzieht. Der Kinderrabatt wird auch gewährt für Kinder, die innerhalb von 3 Jahren nach Einzug geboren werden. Allerdings ist es nicht so, dass der Kinderrabatt zu einer extremen Vergünstigung von Baugrundstücken führt, auch wenn damit keinesfalls in Abrede gestellt werden soll, dass den Bauherren sicherlich jeder gesparte Euro hilft. Gleichzeitig verursacht der Kinderrabatt aber auch hohe finanzwirtschaftliche Belastungen für die Gemeinde, die zunächst im Lichte der vorigen Ausführungen gesehen werden müssen.

So wurden bislang in den beiden vollständig bzw. nahezu vollständig abgewickelten Baugebieten folgende Kinderrabatte ausbezahlt:

- Hasenäcker: 73.000 €
- Baumsatz IV (Quartier Eichwasen): 146.000 €

Für das Gebiet „Walddorfer Wasen III“ sind bislang noch keine Aussagen möglich, da das Gebiet sich derzeit erst in der Aufsiedlung befindet. Es wird aber mit vergleichbaren Größenordnungen zu rechnen sein.

Mithin gibt es sehr gute Argumente für eine Abschaffung des Kinderrabatts, wie sie die Verwaltung in Abwägung aller Belange aus fester Überzeugung auch vorschlägt. Es sind dies folgende:

Käufer von gemeindeeigenen Baugrundstücken sind momentan dreifach privilegiert. Sie haben erstens überhaupt die Möglichkeit, einen Bauplatz in Pliezhausen zu erwerben, während eine Vielzahl an Personen in diesen Genuss angesichts des krassen Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage überhaupt gar nicht kommt. Zweitens erwerben sie einen Bauplatz von der Gemeinde zu einem äußerst moderaten Preis, während am Privatmarkt sehr deutlich höhere Preise bezahlt werden müssen. Und drittens erhalten sie, sofern sie Kinder im entsprechenden Alter haben oder innerhalb von 3 Jahren nach Einzug bekommen, dazuhin momentan aus öffentlichen Mitteln der Gemeinde noch eine namhafte finanzielle Förderung, in deren Genuss sämtliche anderen Bau- und Kaufwilligen in der Gemeinde sowie sonstige Familien mit Kindern nicht kommen.

Letzterer Aspekt stellt eine Ungerechtigkeit bzw. Ungleichbehandlung dar, was zunächst eine politische und moralische Komponente beinhaltet, bei genauerem Hinsehen aber innerhalb des Kreises der Bauplatzkäufer auch eine rechtliche Problematik birgt. Hierzu aber unten mehr. Zunächst lässt sich aus Sicht der Verwaltung trefflich in Frage stellen, ob die oben genannte Dreifachprivilegierung politisch zu rechtfertigen ist. Selbst bei Abschaffung des Kinderrabatts bliebe eine zweifache Privilegierung in diesem Sinne bestehen. Die beiden erstgenannten Aspekte kann die Gemeinde indes nur bedingt bzw. gar nicht beeinflussen. Letzterer ließe sich auf den ersten Blick verhältnismäßig einfach mit einem allgemeinen Förderprogramm für Kinder auflösen. Die Gemeinde könnte beispielsweise für jedes „neue“ Kind unter 6 Jahren (Zuzug oder Geburt) einen entsprechenden Zuschuss ausbezahlen. Dies würde sich finanzwirtschaftlich pro Jahr in etwa wie folgt auswirken:

Durchschnittliche Anzahl Geburten in der Gemeinde pro Jahr*:	121
Zuzug von unter 6-Jährigen in 2018**:	63

*bezogen auf die letzten 7 Jahre

** 2018 keine Baugebietsaufsiedlung

In Summe kann damit (im Rahmen einer vereinfachenden Momentaufnahme) etwa von 180 zusätzlichen Kindern unter 6 Jahren in der Gemeinde pro Jahr ausgegangen werden. Dies würde, sofern es sich nur um jeweils erste Kinder handelt, bei den bisherigen Beträgen bereits eine jährliche Fördersumme von 540.000 € bedeuten. Diese Rechnung ist selbstverständlich etwas vereinfacht. Gleichwohl verdeutlicht sie, dass ein sehr erheblicher finanzwirtschaftlicher Aufwand auf die Gemeinde zukäme.

Alternativ wäre zur Auflösung der Gerechtigkeitsproblematik bspw. auch denkbar, ein Förderprogramm für Familien aufzulegen, das eher angebotsseitig fokussiert wäre. Es könnte bspw. die Teilnahme an Angeboten der Musikschule, der VHS, der Kiss, der Vereine o.ä. über ein Gutschein- oder Zuschusssystem gefördert werden, es wären weitere Förderungen im Bereich des ÖPNV und vieles mehr denkbar. Bereits 2011 war ein solches „Familienpaket“ diskutiert worden, aufgrund der Haushaltslage aber bereits seinerzeit wieder verworfen worden. Es wäre in jedem Fall mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Gemeindehaushalt zu rechnen, die sich die Gemeinde finanzwirtschaftlich schlicht nicht leisten kann, ohne dass an anderer Stelle dafür Einschnitte notwendig wären oder eine Gegenfinanzierung (z.B. über eine Erhöhung der Grundsteuer) aufgetan werden müsste. Die Finanzlage der Gemeinde wird auf absehbare Zeit bedingen, dass eine Konzentration auf das Wesentliche erfolgen muss, „erhalten statt gestalten“ wird leider das Motto der kommenden Jahre sein müssen. Für zusätzliche freiwillige Leistungen besteht angesichts eines strukturellen Defizits im Gemeindehaushalt mit entsprechenden Herausforderungen bei der Finanzierung des laufenden Betriebs kein Spielraum. In Folge wird ohnehin eine schwierige und schmerzhaft Einnahmen- und Ausgabendiskussion zu führen sein, weshalb die Verwaltung es im Moment nicht für angezeigt hält, in ein entsprechendes Förderprogramm bei bspw. gleichzeitiger Erhöhung der Grundsteuer einzusteigen.

Überdies sieht die Verwaltung auch politisch keine Notwendigkeit für ein entsprechendes Förderprogramm. Die Gemeinde Pliezhausen leistet sich für ihre Bürgerschaft nach wie vor ein überdurchschnittliches und besonders familienfreundliches Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot, mit dem sie sich -selbst bei möglichen Standardreduzierungen in den kommenden Jahren- im kommunalen Benchmarking keinesfalls verstecken muss. Pliezhausen darf sich mit Fug und Recht als familien- und kinderfreundliche Gemeinde bezeichnen, dies zeigt zunächst ein Blick auf das umfassende Angebot in der Gemeinde für Familien und Kinder, sei es von kommunaler Seite direkt (z.B. Kindertagesbetreuung, Musikschule, Mediothek etc.) oder mittelbar (z.B. über von der Gemeinde unterstützte Vereinsstrukturen, Kindersportschule etc.) getragen und unterstützt; dieses Prädikat wird auch weiterhin legitim verwendet werden können. Dazuhin kommt, dass all diese Strukturen schon heute erhebliche Zuschussbedarfe hervorrufen, mithin die Gemeinde schon heute ein umfassendes familien- und kinderfreundliches Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot für ihre Bürgerschaft zur Verfügung stellt.

Ein paar wenige Zahlen aus dem Haushaltsjahr 2018 sollen dies nachstehend verdeutlichen:

Dienstleistungsbereich	Zuschussbedarf 2018 (ohne kalk. Kosten)
Kindertagesbetreuung	3.559.335 €
Sport / Schulsport	331.508 €
Mediothek	182.267 €
Musikschule	281.365 €

Selbstverständlich wäre es in vielen Bereichen möglich und natürlich auch wünschenswert, das schon sehr gute Angebot noch weiter zu verbessern und auszubauen. In einer idealen Welt, in der Geld keine Rolle spielt, sollte dies auch kein Diskussionspunkt sein. Vorliegend sieht sich die Gemeinde indes großen Herausforderungen zur Finanzierung ihres laufenden Betriebs und zur Aufrechterhaltung der vorhandenen Strukturen gegenübergestellt. Noch keine Rede ist dabei von den anstehenden Investitionen in die technische Infrastruktur, wie das Kanalnetz, die Wasserversorgung oder die Straßen. Die stetig zunehmenden Pflichtaufgaben, die von Bund und Land regelmäßig zusätzlich beschlossen werden, ohne dass das Konnexitätsprinzip beachtet und für eine auskömmliche Finanzausstattung der Kommunen gesorgt würde, drohen der Gemeinde die Luft zum Atmen zu nehmen. Insofern ist das Gebot der Stunde, den Fokus auf das Wesentliche zu richten und -um an dieser Stelle nochmals bewusst etwas plakativ zu formulieren- „zu erhalten statt zu gestalten“.

Ein weiteres Argument für die Abschaffung des Kinderrabatts ist, dass er (zumindest im Moment) für die Erreichung des mit ihm verbundenen Ziels, sprich dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und Familien mit Kindern an die Gemeinde zu binden, nicht mehr unbedingt erforderlich ist. Pliezhausen verzeichnet seit mehreren Jahren anhaltend wachsende Einwohnerzahlen, eine steigende Geburtenrate und einen ungebrochen hohen Siedlungsdruck, sowohl aus Stuttgart und den umliegenden Gemeinden wie auch aus dem ländlichen Raum. Grundsätzlich kann natürlich keine verlässliche Prognose getroffen werden, was die künftige Entwicklung der Geburtenrate anbelangt und ist es angesichts der weiterhin zunehmend älter werdenden Gesellschaft selbstverständlich auch zukünftig ein wichtiges Ziel, für Familien mit Kindern attraktiv zu sein. Die Verwaltung ist dabei aber der festen Überzeugung, dass Pliezhausen auch ohne Kinderrabatt weiterhin äußerst attraktiv für Familien mit Kindern ist und sein wird und die beschriebenen Wanderungsbewegungen anhalten werden. Insofern darf aber dann auch zumindest in Frage gestellt werden, ob der Kinderrabatt als Förderinstrumentarium tatsächlich (noch) notwendig ist oder ob nicht auch ohne diesen die Gemeinde bei entsprechender Konzentration der knappen Finanzmittel auf die bestehenden Strukturen gewissermaßen „ausreichend“ attraktiv ist. Es scheint nicht, dass die Gewährung eines Kinderrabatts (wesentliches) Entscheidungskriterium für die Frage eines Zuzugs in die oder Wohnhaftbleibens in der Gemeinde wäre. Dies ist auch daran ablesbar, dass auch in Zeiten, in denen die Gemeinde keine Bauplätze zur Verfügung stellen konnte, durch Innenentwicklungsmaßnahmen (z.B. durch eine rege Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau auf privater und gewerblicher Ebene) gewisse Zuzüge und Wanderungsgewinne generiert werden

konnten, zu denen die Gemeinde nicht durch die Gewährung finanzieller Unterstützung beigetragen hat.

Für die Abschaffung des Kinderrabatts spricht auch, dass entsprechende Förderungen durch Bund und Land (z.B. über die KfW, die L-Bank), wie das Baukindergeld, erfolgen und gemeindliche Förderungen demgegenüber schon aus grundsätzlichen Erwägungen nur subsidiär sein sollten. Dazuhin kommt, dass sich durch das anhaltend äußerst niedrige Zinsniveau bei Baufinanzierungen derzeit über die Finanzierungszeiträume sehr namhafte Beträge einsparen lassen, was noch 2011 und viel mehr zu noch früheren Zeiten deutlich anders war. So mussten um das Jahr 2000 herum noch Bauzinsen zwischen 5 und 6 % bezahlt werden, während heute teilweise für unter 1 % finanziert werden kann. Selbstverständlich wird diese Entlastung allerdings durch allgemein gestiegene Boden- und Baupreise wieder „aufgefressen“, weshalb dies sicherlich eher ein schwaches Argument darstellt. Gleichwohl ist dabei zu sehen, dass die strukturelle Erhöhung des Kinderrabatts 2011 im Zuge der ebenfalls aktiv und bewusst durchgeführten Anpassung der Verkaufspreise gemeindeeigener Grundstücke an den Markt vorgenommen wurde. Seinerzeit war die Gemeinde nach der Erhöhung mit ihren Kaufpreisen in etwa auf dem gleichen Niveau befindlich wie die am Markt bezahlten Preise, sodass der Kinderrabatt auch als gewisser Ausgleich für diese Erhöhung gesehen wurde und werden konnte. Mittlerweile ist die Gemeinde mit ihren Kaufpreisen (auf die vorigen Ausführungen hierzu wird nochmals verwiesen) deutlich unter dem Niveau, das am Markt vorherrscht, dies ist schlichtweg der äußerst dynamischen Entwicklung der vergangenen Jahre geschuldet. Insofern ist der Kinderrabatt aber auch zur Absenkung der Kaufpreise nicht mehr zwingend gerechtfertigt.

Wie bereits angedeutet, kann auch über die Rechtmäßigkeit des derzeitigen Systems mit Blick auf den „inneren“ Kreis der Bauplatzbewerber zumindest gestritten werden. Artikel 3 des Grundgesetzes (GG) verpflichtet die Gemeinde zur Gleichbehandlung, zur Diskriminierungsfreiheit und transparenten Ausgestaltung ihres Handelns. Wie kann aber ein System, das im Vorfeld zwar Kriterien für eine Förderung aufstellt, deren Erfüllung aber völlig willkürlich und zufallsabhängig sowie von den Betroffenen nur bedingt beeinflussbar ist, diesen verfassungsmäßigen Anforderungen genügen? Man denke dabei nur einmal an ungewollt kinderlose Paare (die zwar keine kinderspezifischen Aufwendungen haben, als Steuerzahler aber trotzdem zur Familienförderung beitragen) oder an Familien mit Kindern über 6 Jahren, die zwar unstrittig weniger bedürftig sind als jüngere Kinder (deshalb auch die zulässige unterschiedliche Bepunktung bei den Vergabekriterien, vgl. wieder Drucksache Nr. 14/2020), was aber in rechtlicher Hinsicht nicht rechtfertigt, dass Kinder über 6 Jahren überhaupt nicht gefördert werden.

Konsequenterweise müsste daher ein Fördersystem wohl alle Kinder bis zur Volljährigkeit berücksichtigen (zulässigerweise wohl mit unterschiedlicher Gewichtung nach Altersstufen in Anlehnung an die Vergabekriterien) und Geburten nach Einzug ausschließen, da diese vorab (sprich bei Vertragsschluss) ja nur in den Fällen bekannt sein können, in denen eine gesicherte Schwangerschaft besteht, und dementsprechend eine transparente Abwicklung nicht möglich ist. Nun gibt es hierzu selbstverständlich unterschiedliche juristische Ansichten und sind entsprechende Fördersysteme durchaus auch gängige Praxis. Es mag zudem auch die Frage berechtigt sein, wer auf welcher Grundlage vor welchem Gericht klagen sollte. Auf der anderen Seite sieht die Verwaltung die Gesetzmäßigkeit ihres Handelns (Art. 20 Abs. 3 GG) als hohes Gut und hegt gegen den Kinderrabatt zumindest in der derzeitigen Ausgestaltung gewisse rechtliche Bedenken. Eine Ausweitung des Systems wie angedeutet kann aber aus den bereits erschöpfend ausgeführten Gründen zur Überwindung dieser rechtlichen Bedenken aus Sicht der Verwaltung nicht in Frage kommen. Zudem ließe sich der Nutzen in Frage stellen, da aufgrund der finanzwirtschaftlichen Situation der Gemeinde der Finanzrahmen für ein solches Förderprogramm keinesfalls höher sein könnte als bisher und somit in jedem Fall Reduktionen für Kinder im bisherigen „Kinderrabattalter“ erforderlich würden; politisch wäre ein solches Vorgehen sicherlich auch nicht der Weisheit letzter Schluss.

Im Ergebnis sprechen all diese Argumente aus Sicht der Verwaltung sehr deutlich und sehr überwiegend für die Abschaffung des Kinderrabatts, weshalb sie diese den Gremien guten Gewissens vorschlägt. Selbstverständlich fällt eine entsprechende Entscheidung zunächst nicht unbedingt leicht, da zumindest vordergründig der Kinderrabatt sozial und gerecht erscheint. Bei genauerem Hinschauen zeigt sich jedoch, dass sich das durchaus berechtigt in Frage stellen lässt. Für die bereits abgeschlossenen Kaufverträge, die in dieser Hinsicht noch nicht vollständig abgewickelt sind (dies betrifft mit Ausnahme sehr weniger Fälle im Gebiet „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ ausschließlich das Gebiet „Walddorfer Wasen III“), ist die Gemeinde selbstverständlich rechtlich und moralisch an die bestehenden Zusagen gebunden und wird diese auch erfüllen. Mit sofortiger Wirkung für die Zukunft, und somit ex nunc und für das Gebiet „Michelreis III“ erstmals zur Anwendung kommend, sollte aber künftig anders verfahren werden.

Da diese Entscheidung (Beschlussvorschlag Ziffer 1) die gesamte Gemeinde, unabhängig von den anstehenden Entscheidungen das Gebiet „Michelreis III“, betrifft, ist hierzu der Gemeinderat nach Vorberatung durch alle Ortschaftsräte berufen.

2. Vergabeverfahren und Festlegung von Grundstückskaufpreisen für das Gebiet „Michelreis III“

In Folge gilt es nun, die konkreten Ausgestaltungen für das anstehende Vergabeverfahren im Gebiet „Michelreis III“ festzulegen. Dies betrifft das Verfahren an sich, die konkrete Kaufpreisgestaltung und die Festlegung der Frist für die Bauverpflichtung.

Im Gebiet „Michelreis III“ werden insgesamt 17 Wohnbaugrundstücke unterschiedlicher Größe zwischen 388 und 473 m² entstehen. Mit den Erschließungsarbeiten wurde bereits begonnen, bei idealem Verlauf geht die Verwaltung davon aus, dass diese im Spätherbst 2020 abgeschlossen sein werden, sodass die Veräußerung auf Jahresende erfolgen kann, die entsprechenden Grundstückserlöse sind im Entwurf des Haushaltsplans 2020 eingeplant. Das Vergabeverfahren wird begonnen, sobald die Erschließungsarbeiten einen Stand erreicht haben, der vor Ort zumindest die künftigen Straßen, Höhenlagen und Grundstückssituationen erkennen lässt. Die Erfahrungen mit dieser Vorgehensweise sind sehr positiv, da sich die Bauplatzinteressenten so bessere Vorstellungen von der örtlichen Situation und den künftigen Baugrundstücken machen können. Derzeit ist davon auszugehen, dass dieser Stand im frühen Sommer erreicht sein wird, sodass das Vergabeverfahren in diesem Zeithorizont durchgeführt werden kann. Die entsprechenden Gemeinderatsentscheidungen die Zuteilung der Grundstücke betreffend könnten dann, wie beim Verfahren „Walddorfer Wasen III“ auch, im Herbst getroffen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Vergabeverfahren für alle Bauplätze mit Ausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 367/18 (Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2) nach der Vergaberichtlinie vom 17.03.2020 (vgl. Drucksache Nr. 14/2020) durchzuführen. Derzeit stehen auf der Interessentenliste für das Baugebiet über 120 Parteien, ohne dass die Gemeinde für die anstehende Gebietserschließung auch nur im Ansatz Werbung gemacht hätte. Es ist davon auszugehen, dass mit der angedachten softwaregestützten Abwicklung über das System BAUPILOT (siehe hierzu unten) die räumliche Ausbreitung des Interessentenkreises noch etwas deutlicher zunehmen wird, als bei bloßer Ausschreibung auf der Gemeindehomepage und im Amtsblatt der Gemeinde wie bisher, da über das System BAUPILOT schon grundsätzlich mehr Interessenten erreicht werden, die ohnehin bereits im System registriert sind. Insofern ist davon auszugehen, dass wohl auch bei diesem Vergabeverfahren eine wesentliche Überzeichnung des Bauplatzangebots gegeben sein wird.

Das Baugebiet ist zudem aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht darauf ausgelegt, dass klassische Einfamilien- oder kleinere Zweifamilienhäuser auf Grundstücken überschaubarer Größe errichtet werden können. Insofern sieht die Verwaltung vorliegend keinen Raum dafür, dass das gesamte Baugebiet oder Teile davon außerhalb der Vergaberichtlinie mit einem besonderen städtebaulichen Ziel im Rahmen von Konzepten vergeben wird (siehe hierzu wiederum Drucksache Nr. 14/2020). Neben dem Umstand, dass städtebaulich kaum Raum hierfür besteht und dementsprechende Konzeptunterschiede nur sehr schwierig zu definieren, zu realisieren und dementsprechend zu bewerten wären, ist auch im Hinblick auf die notwendige Dauer eines solchen Verfahrens und die Realisierung der Grundstückserlöse vorliegend von einer entsprechenden Verfahrensweise abzuraten. Im Rahmen der Bauplatzvergaberichtlinie wurde -zumindest soweit dies (rechtlich und praktisch) möglich war- versucht, Bauherrengemeinschaften ebenfalls abzubilden, auch wenn diese aufgrund des starken Gewichts von Kindern vorliegend (sofern nicht zumindest Familien mit Kindern an einer solchen Gemeinschaft beteiligt sind) wohl nur sehr schlechte Chancen auf Zuteilung eines Bauplatzes haben werden.

Das ebenfalls wichtige kommunalpolitische und städtebauliche Ziel, altersgerechtes und in den Platz- und Flächenansprüchen reduziertes Bauen bei gleichzeitigem Freiwerden größerer Gebäude durch entsprechenden Umzug der bisherigen Bewohner zu fördern, kann im vorliegenden Baugebiet aus Sicht der Verwaltung daher leider nicht erreicht werden. Konzeptionelle Überlegungen in diese Richtung werden bspw. wohl bei der kommenden Jahr anstehenden Veräußerung des Grundstücks des ehemaligen Kinderhauses „Am Käppele“ Raum finden können, ferner auch im Rahmen der Planungen des Baugebiets „Steig“ mit Möglichkeiten eines etwas verdichteteren Bauens. Vorliegend bleibt dann aus Sicht der Verwaltung nur die Anwendung der Vergaberichtlinie mit dem Wermutstropfen, dass eben entsprechende Lösungen -wenn überhaupt- nur als „Mehrgenerationenprojekt“ eine Chance haben. Dies stellt allerdings zumindest einen gewissen Fortschritt gegenüber der bisherigen Praxis dar, in der solche Konstellationen bislang gar keine Berücksichtigung gefunden haben. Anders gesprochen fehlt es der Gemeinde leider an der flächenmäßigen Potenz, all ihre städtebaulichen Ziele gleichermaßen zu verwirklichen, so sehr man das auch zu Recht bedauern mag.

Bedingung des Voreigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 367 für die Veräußerung an die Gemeinde war, dass eine von ihm benannte Familie in jedem Fall einen Bauplatz im Gebiet „Michelreis III“ erwerben könne. Dies wurde beim Kauf des Grundstücks, auf dem die Baulandentwicklung stattfindet, so auch vereinbart. Demgemäß ist die Gemeinde hieran rechtlich gebunden und kann das von der Familie ausgewählte Grundstück Flst. Nr. 367/18 (Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2) nicht am Vergabeverfahren teilnehmen lassen. Die Familie hat zwei minderjährige Kinder und entspricht somit gleichsam auch dem kommunalpolitisch gewünschten Bewerberkreis, weshalb die Vereinbarung seinerzeit auch entsprechend abgeschlossen wurde. Formal muss der Gemeinderat in Folge beschließen, dass für dieses Grundstück die Vergaberichtlinie keine Anwendung findet und das Grundstück an die Familie vergeben wird. Aus datenschutzrechtlichen Gründen finden sich die Angaben zu der Familie ausschließlich in der nichtöffentlichen Anlage zu dieser Drucksache.

Im Übrigen gelten für diesen Kaufvertrag selbstverständlich dieselben Bedingungen wie für die restlichen Grundstücke.

Angesichts der Komplexität des Vergabeverfahrens mit Anwendung des Punktesystems und der Abfrage und Berücksichtigung einer Vielzahl an persönlichen Informationen würde die Verwaltung das Verfahren gerne softwaregestützt über das System BAUPILOT abwickeln. Das System der BAUPILOT GmbH aus Maselheim kommt aus der kommunalen Praxis und ist speziell auf die effiziente und rechtssichere Bauplatzvergabe zugeschnitten. Es wird in Baden-Württemberg bereits von einer Vielzahl an Kommunen sehr erfolgreich und mit guten Erfahrungen eingesetzt. In der näheren Nachbarschaft nutzt bspw. die Stadt Reutlingen ebenfalls dieses System, das sowohl über die Internetseite des Baupiloten selbst (www.baupilot.com) als auch mit dem konkreten Bauplatzangebot in den Internetauftritt der Gemeinde implementiert über diesen erreicht werden kann (bspw. www.reutlingen.de, Rubrik Wirtschaft, Bauen & Wohnen -> Bauen & Wohnen -> Bauplätze -> Bauplätze für private Bauherren). Die Stadt Reutlingen hat mit diesem System sehr gute Erfahrungen gemacht. Die Verwaltung hat sich die Softwarelösung bereits im Haus vorführen lassen und ist überzeugt davon, dass sie entscheidende Mehrwerte gegenüber der bisherigen Verfahrensweise (händische Auswertung über Excel-Tabellen) bietet:

- Steigerung der Bürgerfreundlichkeit (Bewerbungen sind rund um die Uhr, vor allem auch am Wochenende, komfortabel und elektronisch möglich; Bereitstellung aller notwendigen Informationen und Dokumente auf einer übersichtlichen Plattform)
- Datensicherheit und Datenschutz sind gewährleistet
- Gerichtsfeste Dokumentation der einzelnen Vorgänge
- Fehleranfälligkeit händischer Verfahren fällt weg, komplexes Punktesystem wird von der Software ohne Arbeitsaufwand für die Verwaltung anhand der Eingaben des Bewerbers ausgewertet, die Verwaltung erhält ein fertiges Ergebnis
- Arbeitserleichterung und Effizienzsteigerung (siehe zunächst nochmals vorstehenden Punkt) auch dadurch, dass die Verwaltung nur noch die Richtigkeit der Angaben der zum Zug kommenden Bewerber und der ersten Nachrücker überprüfen muss -> die Verantwortung für die korrekte Dateneingabe liegt beim Bewerber, dieser bestätigt hierfür
- Ausbau des digitalen Verwaltungsangebots der Gemeinde
- Das System ermöglicht das dauerhafte Führen einer Interessentenliste mit Detailangaben, die Aufschlüsse über künftige Bedarfe geben; Reduzierung des Arbeitsaufwands bei der Führung dieser Liste und der Bearbeitung von Anfragen
- weitere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Veröffentlichung von Bodenrichtwertkarten und Bebauungsplänen, geplante INSPIRE-Konformität, Vermarktung sonstiger Immobilien wie z.B. Mietobjekte)

Selbstverständlich gibt es diese Leistungen nicht zum Nulltarif, die Einführung des Systems wird einmalige Kosten in der Größenordnung von 2.500 € verursachen, die laufenden Gebühren liegen (abhängig von der Einwohnerzahl) bei ca. 270 € pro Monat. Die Verwaltung sieht aber den Einsatz des Systems angesichts der damit einhergehenden Arbeitserleichterungen, der Steigerung des Bürgerservices sowie der höheren Rechtssicherheit (vor allem auch in datenschutzrechtlicher Hinsicht) und der wegfallenden Fehleranfälligkeit auch vor diesem Hintergrund als gerechtfertigt an. Ein vergleichbares Konkurrenzprodukt existiert am Markt nicht. Entsprechende Mittel sind im Entwurf des Haushaltsplans 2020 veranschlagt. Der Ablauf des Vergabeverfahrens kann bei Genehmigung des entsprechenden Mittelansatzes durch den Gemeinderat dann grob wie folgt skizziert werden:

1. Beschluss des Gemeinderats zum Verfahren
2. Aufsetzen des Systems BAUPILOT, Schulung der zuständigen Mitarbeiter
3. Ausschreibung des Verfahrens im Amtsblatt und der Homepage
4. Eingabe Daten und Nachweise durch Bewerber, vollständig bis Fristende
5. Auswertung durch das System BAUPILOT
6. Prüfung der Angaben der zum Zuge kommenden Bewerber und einer gewissen Anzahl Nachrücker durch die Verwaltung
7. Auswahltermin für Zuteilungsgrundstücke
8. Zuteilungsentscheidung durch Gemeinderat (nur Formalität, keine inhaltlichen Abweichungen möglich)
9. Notartermine

Das Verfahren gestaltet sich so bürgerfreundlich, einfach, effizient, datenschutzkonform und rechtssicher. Bei Einsatz einer entsprechenden Softwarelösung sind die Bewerber nach der Vergaberichtlinie zur Teilnahme an diesem System verpflichtet. Händische Bewerbungen werden dann nicht mehr entgegengenommen.

Die Grundstückskaufpreise für das Gebiet sind im Lichte der Ausführungen unter 1. festzulegen. Bei der Preisbildung soll entsprechend dem vorig Ausgeführten ein moderater, marktangepasster Preis gebildet werden, der die Zielsetzung der Gemeinde, vor allem jungen Familien mit Kindern die Bildung von Eigentum zu ermöglichen, nicht gefährdet. Nicht unbeachtet bleiben darf dabei aber auch die -auch überregional- äußerst dynamische Entwicklung am Immobilienmarkt, gleichzeitig sollte die Gemeinde hingegen nicht Preistreiber sein. Zudem sollte der Kaufpreis in einem angemessenen Verhältnis zum überdurchschnittlichen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Gemeinde, das erhebliche Finanzierungsbedarfe hervorruft und auch künftig hervorrufen wird, stehen. Im Lichte dessen haben einige Kommunen, auch in der Umgebung, in der jüngeren Vergangenheit ihre Kaufpreise (teils deutlich) angehoben, auch weil die Gemeinden eben durch die Gemeindeordnung zu einer Veräußerung zum vollen Wert gehalten sind und die kommunale Finanzausstattung bei gleichzeitig stetigem Aufgabenzuwachs nicht auskömmlicher wird (an dieser Stelle sei daher auch nochmals an die grundsätzliche gesetzgeberische Wertung in § 92 GemO erinnert).

Im Baugebiet „Walddorfer Wasen III“ hat die Gemeinde zuletzt Bauplätze veräußert (2018) und dort einen Kaufpreis in Höhe von 390 €/m² angesetzt. Bis zur Vergabe der Grundstücke im Gebiet „Michelreis III“ im Spätherbst sind dann 2 Jahre vergangen. Derzeit kann in zwei Jahren eine Steigerung der Werte um durchschnittlich etwa 20 €/m² auf jeden Fall guten Gewissens angenommen werden. Überdies kommt hinzu, dass auf dem Privatmarkt Grundstücke, wie bereits ausgeführt, zu deutlich höheren Preisen veräußert werden. Auf der anderen Seite ist zu werten, dass gegenüber dem Gebiet „Walddorfer Wasen III“ für das Gebiet „Michelreis III“ aufgrund der Schallimmissionen ausgehend von der Bundesstraße 27 ein gewisser lagebedingter Abschlag zu machen ist. Dieser kann in der Größenordnung von 10 bis 20 €/m² durchaus angemessen beziffert werden. Dem folgend schlägt die Verwaltung vor, den Kaufpreis für das Gebiet „Michelreis III“ ebenfalls auf 390 €/m² festzulegen, was bedeutet, dass die seit Vergabe des Gebiets „Walddorfer Wasen III“ erfolgten Wertsteigerungen durch den lagebedingten Abschlag ausgeglichen werden. Mit dieser Festlegung bietet die Gemeinde die Grundstücke zu der Lage angemessenen und gegenüber dem Markt sehr moderaten Preisen an.

Bezüglich der Festlegung der Frist für die Bauverpflichtung schlägt die Verwaltung einen Zeitraum von 3 1/2 Jahren vor, maßgeblich hierfür ist der Zeitraum vom Abschluss des Kaufvertrags bis zur Fertigstellung des auf dem Baugrundstück zu erstellenden Wohngebäudes. Diese Frist scheint angesichts der hohen Auslastung von Planungsbüros, Baufirmen und Genehmigungsbehörden angemessen und aber auch gleichermaßen geeignet, um eine entsprechende Realisierung der Bauvorhaben ohne Zeitdruck, aber innerhalb eines akzeptablen Zeitraums zu ermöglichen.

Da diese Entscheidungen nur den Ortsteil Rübgarten betreffen, ist zu deren Fällung der Gemeinderat nach entsprechender Vorberatung durch den Ortschaftsrat Rübgarten berufen. Die Beschlussvorschläge Ziffern 2.1. bis 2.5. sind dementsprechend nur für diese beiden Gremien formuliert.

gez.
Stefan Adam

Anlage:
Aufteilungsplan