

EINLADUNG

Sitzung : des Ortschaftsrates Roßwälden
 Datum : Donnerstag, den 08.07.2021
 Zeit : 19:00 Uhr öffentlich, im Anschluss nichtöffentlich

Bitte geänderten Sitzungsort beachten!

Ort : Evangelisches Gemeindehaus Roßwälden, Dorfstraße 26

Bitte beachten Sie: Aufgrund der geltenden Abstandsregeln steht nur eine begrenzte Zahl von Besucherplätzen zur Verfügung!

Hinweis : Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung des Ortschaftsrates Roßwälden liegt während der Sitzung beim Schriftführer zur Einsichtnahme für die Mitglieder des des Ortschaftsrates Roßwälden auf. Eine Entscheidung über etwaige Einwendungen ist vor Beendigung der Sitzung zu beantragen.

Wir möchten Sie zum Schutz aller Teilnehmenden darum bitten, beim Betreten des Sitzungssaales und auch an Ihrem Platz eine **medizinische Maske (sogenannte OP-Maske oder FFP2-Maske)** zu tragen und den **Sicherheitsabstand von mind. 1,50 m** zu wahren sowie die allgemein empfohlenen Hygienemaßnahmen einzuhalten. Mit dieser Verschärfung der bisher geltenden Regeln setzen wir die aktuellen Empfehlungen der Ministerpräsidentenkonferenz vom 19.01.2021 um. Am Eingang zum Sitzungssaal steht eine Händedesinfektion bereit. Bitte nutzen Sie diese. Wenn Sie in Kontakt zu einer mit SARS-CoV-2 infizierten Person stehen oder standen, wenn seit diesem Kontakt noch nicht 14 Tage vergangen sind, oder wenn Sie Symptome eines Atemwegsinfekts oder erhöhte Temperatur aufweisen oder sich krank fühlen, bleiben Sie bitte der Sitzung fern.

Sitzungsunterlagen

<u>Tagesordnung</u> öffentlicher Teil		sind beige- fügt	liegen bereits vor	werden nachge- reicht	Bezeichnung der Sitzungs-vorlage / Zeitziel
1.	Bürgerfragen				00:05 h
2.	Zustimmung zum Protokoll vom 10.06.2021				00:05 h
3.	Bekanntgaben				00:15 h
4.	Anbau einer Werkstatt an das best. Bürogebäude, Lerchenweg 21 in Ebersbach-Roßwälden	x			2021/104 00:10 h
5.	Neufassung der einheitlichen Vergaberichtlinien der Stadt Ebersbach an der Fils für städtische Bauplätze für Einfamilienhäuser-, Doppelhaus-hälften und Reihenhäuser	x			2021/106 00:25 h
6.	Hochwasser in Roßwälden am 23.06.2021				00:25 h
7.	Haushaltsanmeldungen des Ortschaftsrats für 2022				00:25 h

8.	Anfragen und Anregungen				00:15 h
9.	Bürgerresümee und weitere Bürgerfragen				00:05 h

Gesamtzeit: 02:10 h

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 22.06.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ortschaftsrat Roßwälden	08.07.2021	öffentlich	/ /
Ausschuss für Technik und Umwelt	13.07.2021	öffentlich	/ /

Bauvorhaben:

Anbau einer Werkstatt an das best. Bürogebäude, Lerchenweg 21 in Ebersbach-Roßwälden

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

- | | | |
|-------------------------------------|------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | § 30 | Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Roßwälden“ |
| <input type="checkbox"/> | § 33 | künftiger Bebauungsplan |
| <input type="checkbox"/> | § 34 | <input type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden |
| <input type="checkbox"/> | § 35 | <input type="checkbox"/> Landwirtschaft <input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben |

- Befreiung erforderlich
 Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Ausnahme wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

- Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **zuzustimmen**.
 Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **nicht zuzustimmen**.

Begründung:

Mit diesem Vorhaben soll im Bereich der genehmigten und bestehenden offenen Außenarbeitsfläche nun ein Anbau errichtet werden, in dem z.B. auch Steinmetzarbeiten unter geschützten Bedingungen ausgeführt werden können. Der 6 x 5 m große Anbau ordnet sich dem Hauptgebäude eindeutig unter. Die nördliche Baugrenze wird um ca. 2 m überschritten. Aus Sicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt. Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

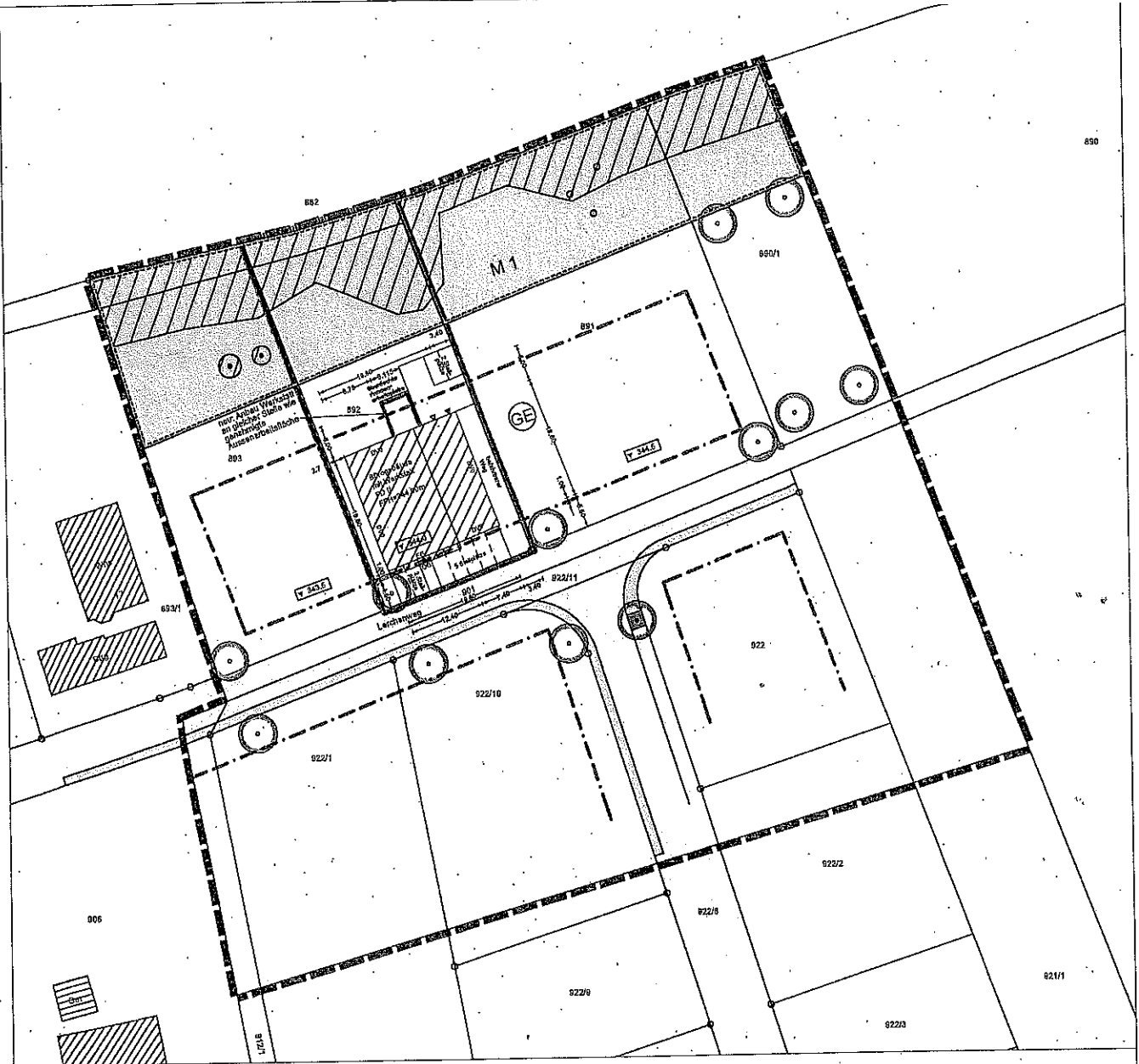

 Roland Albig

LAGEPLAN-SKIZZE

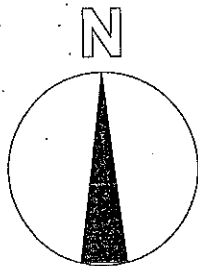
Zeichnerischer Teil

Anlage 1 zu
Beschlussvorlage
Nr. 2021/104

Landkreis: Göppingen
Stadt/Gemeinde: Ebersbach an der Fils
Gemarkung: Roßwälden



M 1:500 1000



Kirchheim/Teck *11.05.2021*

AeDis AG für Planung, Restaurierung und Denkmalpflege Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach, tel 07163 / 939 27 - 80		 AeDis
Auftraggeber: R892 GbR Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach-Roßwälden		
Projekt: Anbau Werkstatt an bestehendes Bürogebäude Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach-Roßwälden		
Planinhalt: Lageplanskizze		
Plangrundlage: Metzger GmbH, Kirchheim/Teck vom 30.04.2015	Planverf.: SRo	Planerst.: TE
Datum: 11.05.2021	Maßstab: 1:500	Format: DIN A4
	PlanNr.: 100	Proj.Nr.: 680



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2021/106

Aktenzeichen: 880 61	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Bienecker, Martin	Datum: 22.06.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart
Ortschaftsrat Roßwälden	08.07.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Weiler	08.07.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Bünzwangen	12.07.2021	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	13.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	20.07.2021	öffentlich

Beschluss		
Ja	Enth./	Nein
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- () Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

Neufassung der einheitlichen Vergaberichtlinien der Stadt Ebersbach an der Fils für städtische Bauplätze für Einfamilienhäuser-, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergaberichtlinien gemäß der Anlage 1.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Die Ausschreibung der Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (insg. 38 Plätze) im Baugebiet „Unterer Wasen-Süd“ in Bünzwangen steht nach den Sommerferien an. Das Umlegungsverfahren „Unterer Morgen“ in Roßwälden wird demnächst beendet, so dass der Gemeinderat nach den Sommerferien die Verkaufspreise für die städtischen Bauplätze festlegen kann. Weitere Wohngebiete entstehen kurz- oder mittelfristig in Weiler (Baugebiet: „Wiesachwiesen Nord“) und in Ebersbach (Baugebiet: „Hinter der Kirche – Süd“).

Die bisherige Vergabepaxis hält aufgrund der aktuellen Rechtsentwicklung einer juristischen Prüfung nicht mehr stand. Die Verwaltung hält es für erforderlich, einheitliche Vergaberichtlinien für Wohnbauplätze in Ebersbach und allen Stadtteilen festzulegen und nicht, wie bisher, für jedes Baugebiet separate Vergaberichtlinien beschließen zu lassen.

Bei der Festlegung von Vergaberichtlinien sind insbesondere die EU-rechtlichen Vorgaben sowie die aktuelle Rechtsprechung zu beachten. Die Vergabe von Bauplätzen muss transparent und nachvollziehbar anhand eines Punktesystems erfolgen. Ortsbezogene

Kriterien, die eine Bevorzugung einheimischer Bauplatzbewerber mit sich bringen, müssen hinter anderen (z.B. sozialen) Kriterien zurückstehen.

Entsprechend der Empfehlung des Gemeindefrats hat die Verwaltung einen Fachanwalt, Herrn Dr. Weiblen vom Rechtsanwaltsbüro Mohring & Kollegen, zur juristischen Beratung hinzugezogen.

Die Vergaberichtlinien wurden unter Zuhilfenahme verschiedener Muster und Aspekten, die bei früheren Vergabeverfahren (z. Bsp.: Baugebiet: „Am Dammbach“/Roßwälden und Baugebiet: „Sulpacher Straße“) berücksichtigt wurden, zusammengestellt und deren rechtliche Tragfähigkeit mit unserem Rechtsanwalt abgestimmt (Anlage 1).

Die Vergaberichtlinien beziehen sich nur auf Bauplätze für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Sie betreffen nicht die Vergaben von Mehrfamilienhaus-Bauplätzen. Dazu werden separate Richtlinien entwickelt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Pro Familie soll eine Bewerbung auf maximal drei Bauplätze möglich sein (1 priorisierter Bauplatz und zwei alternative Bauplätze).

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto:		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	0
jährlich	0	0

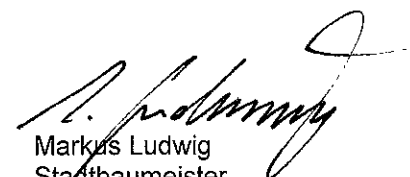
✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing			✓		
✓	Stadtplanung und Verkehr					
✓	Soziales und Miteinander Leben	✓				
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft			✓		

Anhörung / Beteiligung:

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen


 Eberhard Keller
 Bürgermeister


 Markus Ludwig
 Stadtbaumeister



Stadt Ebersbach
an der Fils

Vergaberichtlinien der Stadt Ebersbach an der Fils für den Verkauf von städtischen Wohnbauplätzen (Bauplatzvergaberichtlinien)

Stand: 21.06.2021

Vorbemerkung:

Gegenstand dieser Vergaberichtlinien ist die Veräußerung von städtischen Wohnbauplätzen für die Bebauung von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, ggf. auch im Erbbaurecht.

Die Stadt Ebersbach an der Fils verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, eine gerechte Vergabe von Bauplätzen zu erreichen und so den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Durch die vorrangige Förderung junger Familien mit Kindern, soll die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums und der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Ebersbach an der Fils und seinen Stadtteilen gewährleistet werden.

Die nachstehenden Bauplatzvergaberichtlinien sollen zu einer gerechten und objektiven Behandlung der Bauplatzinteressenten beitragen und dazu dienen, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen. Dies stärkt die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich (§ 1 Abs. 6 Nr.2, 3 und 4 BauGB).

Die Stadt Ebersbach an der Fils verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Die Vergabe der Bauplätze soll nachvollziehbar und transparent nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Punktesystem erfolgen.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile hervor.

Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Ebersbach an der Fils setzen die sog. EU-Kautelen um und werden auch künftig auf der Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die beabsichtigte Vergabe von im Eigentum der Stadt stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften zu einem zuvor festgelegten Preis, wobei jeder Antragsteller nur einen Bauplatz zur eigenen Bebauung und Nutzung erhalten kann.

Die Veräußerung von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Stadt. Es besteht kein subjektiv öffentliches Recht auf Zuteilung eines Bauplatzes oder eines bestimmten Bauplatzes aufgrund dieser Richtlinie. Die Stadt ist jederzeit berechtigt, das Ausschreibungs- oder das Vergabeverfahren zu beenden. Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche sowie die Geltendmachung sonstiger Ansprüche, werden ausgeschlossen.

Antragsberechtigter Personenkreis:

Bewerben können sich nur volljährige, natürliche Personen ab 18 Jahren. Die Bewerbung von Bauträgern/Investoren sowie von Bewerbern, die bereits innerhalb der letzten 20 Jahren nach Beendigung der Bewerbungsfrist einen Bauplatz von der Stadt erworben haben, ist ausgeschlossen.

Bewerbungsverfahren:

Die Bauplätze werden nach der Preisfestlegung durch den Gemeinderat auf der Homepage der Stadt und im Ebersbacher Stadtblatt ausgeschrieben. Innerhalb der vorgesehenen Ausschreibungsfrist kann man sich anhand eines von der Stadt erstellten Bewerbungsbogens bewerben.

Der Bewerbungsbogen legt fest, welche Nachweise der ausgefüllten und unterschriebenen Bewerbung beigefügt werden müssen. Die Bewerber versichern mit der Abgabe ihrer Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Unvollständige Angaben führen zur Nichtanrechnung der jeweiligen Punkte, falsche Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch die Gremien (Ortschaftsrat/Gemeinderat) über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangen.

Bewerber können sich auf maximal drei Bauplätze nach Priorität bewerben. Bewerber sind diejenige, die den Bauplatz auch tatsächlich erwerben. Bei 2 Personen erwirbt jeder zu einem Miteigentumsanteil.

Bewerbungen von zwei Parteien, die gemeinsam ein Doppelhaus, oder von mehreren Parteien (Bauherrengemeinschaften), die gemeinsam Reihenhäuser erwerben möchten, sind nicht zulässig.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist ermittelt die Verwaltung die Punkte. Die Bauplätze werden an die Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit erfolgt die Vergabe der Bauplätze nach weiteren Gesichtspunkten in folgender Reihenfolge: Schwerbehinderung eines Kindes, Schwerbehinderung eines Erwachsenen, Kinderanzahl unter 14 Jahren (die Bewerbung mit der höheren Kinderanzahl erhält den Zuschlag), Durchschnittsalter der Kinder unter 14 Jahren (die Bewerbung mit dem geringeren Durchschnittsalter erhält den Zuschlag). Im Falle, dass die weiteren Gesichtspunkte für die Vergabe nicht ausreichen, entscheidet das Los.

Die Vergaben erfolgen durch den Ortschaftsrat oder den Gemeinderat gemäß den Festlegungen der Hauptsatzung.

Der Ortschaftsrat/Gemeinderat vergibt die Bauplätze befristet (in der Regel maximal 3 Monate). Innerhalb der Frist muss der Kaufvertrag abgeschlossen werden. Ansonsten erlischt die Zusage für den Erwerb des Bauplatzes.

Bauplätze, die nicht vergeben oder veräußert werden können, werden auf der Homepage der Stadt und im Ebersbacher Stadtblatt zur Vergabe gegen Meistgebot ausgeschrieben. Das Mindestgebot ist der vom Gemeinderat beschlossene Verkaufspreis.

Vergabekriterien:

Der Verkauf der Bauplätze erfolgt zum Zweck der Eigennutzung und nicht an Kapitalanleger.

Maßgebend für die Ermittlung der Punkte sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewerbung. Spätere Änderungen (nach Beendigung der Ausschreibungsfrist) werden nicht mehr berücksichtigt.

Verkaufsbedingungen:

Vor Abschluss des Kaufvertrags hat der Bewerber der Stadt eine Finanzierungsbestätigung (Gesamtfinanzierung) vorzulegen.

Der Verkauf der Bauplätze erfolgt unter Ausschluss der Sachmängelhaftung im gesetzlich zulässigen Umfang.

Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Kaufvertragsabschluss zur Zahlung fällig.

Im Kaufvertrag wird geregelt, dass innerhalb von zwei Jahren (frühestens ab Herstellung der Erschließungsanlagen) ab Kaufvertragsabschluss ein Wohngebäude bezugsfertig erstellt werden muss und der Stadt ein Wiederkaufsrecht bei Nichtbebauung innerhalb der festgelegten Frist und darüber hinaus bei einer Weiterveräußerung innerhalb von 10 Jahren zusteht. Das Wiederkaufsrecht der Stadt wird im Grundbuch eingetragen.

Im Falle dass es zu unerwarteten Verzögerungen bei der Herstellung der Erschließungsanlagen kommt, wird die Haftung der Stadt ausgeschlossen.

Inkrafttreten und Gültigkeit der Vergaberichtlinien:

Die Vergaberichtlinien treten mit Beschlussfassung des Gemeinderats am 20. Juli 2021 in Kraft.

Die Vergaberichtlinien bleiben solange gültig, bis sie durch Beschluss des Gemeinderats geändert oder aufgehoben werden.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach dem folgenden Punktesystem:

Ortsbezogene Kriterien: (max. mögliche Punktzahl: 11)

Wohnsitz (max. mögliche Punktzahl: 3)

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| a) Hauptwohnsitz Ebersbach/Fils | 3 Punkte |
| b) Ehemaliger Wohnsitz Ebersbach/Fils | 3 Punkte |

Voraussetzung für die Punktvergabe ist, dass Bewerber seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen in der Stadt mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder mindestens 3 Jahre ununterbrochen in Ebersbach gewohnt haben. Bei mehreren Bewerbern (z. B. Ehepaare) wird die längste Wohndauer betrachtet. Bei mehreren Bewerbern wird die Wohndauer nicht addiert. Die Punktvergabe kann nur einmal erfolgen.

Arbeitsplatz (max. mögliche Punktzahl: 5)

- | | |
|---|----------|
| Arbeitsplatz in Ebersbach | 3 Punkte |
| Arbeitsplatz in Ebersbach (zweite Person) | 2 Punkte |

Es werden zwei Arbeitsplätze (2 Personen) pro Bewerbung bei der Punktvergabe berücksichtigt.

Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Aktuelles ehrenamtliches Engagement (max. mögliche Punktzahl: 3)

- | | |
|---|----------|
| In örtlichen Organisationen, Institutionen, Einrichtungen etc. mit aktiver Funktion | 3 Punkte |
|---|----------|

Soziale Kriterien: (max. mögliche Punktzahl: 18)

Familiäre Situation (max. mögliche Punktzahl 10)

- | | |
|---|----------|
| a) Junge Paare, Partnerschaften, Alleinerziehende unter 35 Jahren | 2 Punkte |
|---|----------|

Für die Punktvergabe ist es ausreichend, dass ein Bewerber jünger als 35 Jahre ist.

- | | |
|---|----------|
| b) Pro Kind unter 14 Jahren | 2 Punkte |
| Pro Kind ab dem vierzehnten bis unter 18 Jahren | 1 Punkt |

Die Kinder müssen im Haushalt der Bewerber leben und mit Hauptwohnsitz gemeldet sein. Die maximal zu vergebende Punktzahl für Kinder beträgt 8, auch wenn sich aufgrund der Anzahl und des Alters der Kinder eine höhere Punktzahl ergeben würde.

Schwerbehinderung (max. mögliche Punktzahl: 4)

Schwerbehinderung mit mindestens GdB 50 2 Punkte
eines Bewerbers beziehungsweise eines im Haushalt lebenden Angehörigen

Behinderte Personen, bei denen eine Gleichstellung mit einem schwerbehinderten Menschen anerkannt ist, erhalten auch die Punkte.

Berücksichtigt bei der Punktvergabe werden maximal zwei schwerbehinderte Personen.

Derzeitige Wohnsituation (max. mögliche Punktzahl: 2)

- a) Miete 2 Punkte
- b) Eigentumswohnung 1 Punkt
- c) Eigenheim 0 Punkte

Aktuelles ehrenamtliches soziales Engagement (max. mögliche Punktzahl: 2)

Tätigkeit in einer sogenannten Blaulichtfunktion 2 Punkte
(z. Bsp.: Technisches Hilfswerk, freiwillige Feuerwehr, Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft, DRK, Malteser und Johanniter)

Bewertet werden nur die Bewerber, nicht die Kinder. Die Punktvergabe kann nur einmal erfolgen.