

## **RICHTLINIEN**

### **der Gemeinde Nellingen (Alb-Donau-Kreis) zur Vergabe von kommunalen Wohnungsbaugrundstücken (Bauplatzvergaberichtlinien)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nellingen hat am 20.07.2020/22.05.2022/26.02.2024 die folgenden Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Wohnungsbaugrundstücken beschlossen:<sup>12</sup>

#### **Präambel**

Die Gemeinde Nellingen regelt mit dieser Richtlinie die Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken an auswärtige und einheimische Interessenten für selbst genutzte Eigenheime.

Eine verbilligte Überlassung der Wohnungsbauplätze an Interessenten erfolgt nicht, da die Gemeinde Nellingen grundsätzlich dazu verpflichtet ist, Grundstücke nur zum vollen Wert zu veräußern. Besondere Gründe zur Überlassung von verbilligtem Wohnbauland bestehen nicht.

Dabei soll die Vergabe der zur Verfügung stehenden Wohnungsbaugrundstücke nach dem in den Richtlinien gesetzten Handlungsrahmen durchgeführt werden und eine diskriminierungsfreie Entscheidung gewährleisten. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

Die Gemeinde Nellingen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die

---

<sup>1</sup> Hinweis zum AGG: Lediglich aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Textes wurde ausschließlich die männliche Form verwendet.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat hat die Bauvergaberichtlinien lt. Beschluss vom 22.05.2023 und 26.02.2024 ergänzt bzw. geändert.

Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um zur Schaffung von eigenem Wohnraum in der Gemeinde Nellingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Nellingen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

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 besonders hervor.

## I. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 20.07.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Nellingen und im Mitteilungsblatt in der Ausgabe am 30.07.2020 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessenliste bei der Gemeindeverwaltung Nellingen, Schulplatz 17, 89191 Nellingen, schriftlich oder per E-Mail unter [bauplatzvergabe@nellingen.de](mailto:bauplatzvergabe@nellingen.de) eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann hingegen kein rechtlicher Anspruch abgeleitet werden. Aus diesem Grunde sollen sich Interessenten demnach regelmäßig auf [www.nellingen.de](http://www.nellingen.de) oder im Mitteilungsblatt über den Beginn einer Ausschreibung informieren.

Mit der Teilnahme an der Ausschreibung willigen die Antragsteller ein, dass die Gemeinde Nellingen die personenbezogenen Daten für die Dauer des Vergabeverfahrens verarbeitet. Dies schließt auch die Einwilligung ein, dass der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung Kenntnis von der Bewerberliste und der geplanten Zuteilung erhält.

3. Die Bewerbungsfrist beginnt mit dem Tag der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt. Der Zeitpunkt der Veröffentlichung auf der Homepage ist nicht maßgeblich. Sie endet 14 Tage nach Veröffentlichung.

4. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Ein Nachreichen von Unterlagen ist demnach nicht möglich. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

5. Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der

beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

6. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber per E-Mail oder schriftlich von der Gemeinde informiert. In dieser Information sind die Bewerber darauf hinzuweisen, dass es zur Verbindlichkeit der Zuteilungsentscheidung noch eines Gemeinderatsbeschlusses bedarf. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

7. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Aus Datenschutzgründen erfolgt die Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung ohne Namensnennung. Es werden lediglich die Bauplatzbezeichnungen und die jeweiligen Punkte sowie die erzielten Gesamtpunkte des Bewerbers in einer Übersicht veröffentlicht. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Der Kaufvertrag muss spätestens 6 (in Worten: Sechs) Monate nach der Zuteilungsentscheidung abgeschlossen werden, sonst entfällt die verbindliche Zusage.

## II. Zugangsvoraussetzungen und Auswahlkriterien

a)

Da die Gemeinde Nellingen die Wohnungsbaugrundstücke zum vollen Wert veräußert, kommt es demnach auf die Einkommensverhältnisse der Bewerber nicht an.

b)

Grundsätzlich sind alle Interessenten zugelassen, die ein Wohnungsbaugrundstück zur Eigennutzung erwerben wollen. Demnach gilt, dass

- nur natürliche und keine juristischen Personen antragsberechtigt sind,
- Personen, die im Eigentum eines unbebauten aber bebaubaren Grundstücks sind, von der Zulassung ausgeschlossen sind und
- Voraussetzung für die Bewerbung ist, dass Bewerber das Gebäude selbst beziehen wollen.

c)

Gegenüber b) als allgemeine Regelung gilt für das Zulassungsverfahren darüber hinaus folgende Sonderregelung für Bewerber, die bereits über ein bebautes Grundstück oder über sonst. Wohnungseigentum verfügen. Demnach wird ein Punktabzug abhängig vom Alter des Wohneigentums in folgender Höhe vorgenommen:

Alter des Wohneigentums	Punktabzug
30 Jahre und älter	10 Punkte
20 Jahre bis < 30 Jahre	20 Punkte
10 Jahre bis < 20 Jahre	30 Punkte

Bei einem vorhandenen Wohneigentum < 10 Jahre erfolgt keine Zulassung zum Vergabeverfahren.

Ein Abzug entfällt, wenn das aktuell bewohnte Gebäude älter als 60 Jahre ist.

In allen Fällen gilt:

Maßgeblich ist der Erstbezug ohne spätere Renovierungen. Dies ist mit der Bewerbung nachzuweisen.

d)

Im Übrigen können nur ein oder zwei volljährige Personen Antragsteller sein. Bei der Zuteilung der Punkte aus den einzelnen Kriterien können die erzielten Punkte beider Personen addiert werden.

e)

Die Berücksichtigung von Kindern setzt voraus, dass die Bewerber auch Beziehler von Kindergeldleistungen sind. Dies ist mit der Antragstellung zu belegen.

f)

Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen.

g)

Maßgeblich für die Angaben in der Bewerbung sind die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse am Tag der Beschlussfassung des Gemeinderats über das Vergabeverfahren des jeweiligen Baugebiets (Grundsatzbeschluss) oder einzelner für ein Baugebiet zu vergebenden Bauplätze.

### III. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

#### Punktematrix Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken der Gemeinde Nellingen

Nr.	Kriterium	Punktzahl
<b>1</b>	<b><i>Soziale Kriterien (familiäre Verhältnisse)</i></b>	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	8
	Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft nach der LPartG bzw. seit mindestens drei Jahren in eheähnlicher Gemeinschaft lebend	20

1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden Kinder	
	1 Kind 2 Kinder 3 und mehr Kinder (max. 20 Punkte)  (Hinweis: Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Der Nachweis ist den Bewerbungsunterlagen beizufügen)	5 12 20
1.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden Kinder	
	< 6 Jahre 6 - 10 Jahre 11-18 Jahre Über 18 Jahre (max. 20 Punkte)	12 8 6 4
1.4	a) Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Angehörigen lebenden Bewerbers b) Eltern mit Wohnsitz in Nellingen	
	Für die Gemeinde Nellingen hat die Berücksichtigung von Bewerbern mit eingeschränkter Mobilität besondere Bedeutung. Sie werden mit entsprechend hoher Punktezahl gewichtet. Dies gilt auch für jene Fälle, in denen Eltern ihren Wohnsitz in Nellingen haben und die Kinder ihre Eltern in Nellingen unabhängig vom Grad der Pflegebedürftigkeit betreuen wollen. Eltern wohnhaft in Nellingen Grad der Behinderung mindestens 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 Grad der Behinderung mindestens 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 (max. 40 Punkte)	10 25 30
ERZIELTE PUNKTZAHL SOZIALE KRITERIEN		(max. 100)

<b>2</b>	<b>Ortsbezogene Kriterien</b>	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen <u>Hauptwohnsitzes</u> in der Gemeinde vor Ablauf der Bewerbungsfrist 5 Punkte Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 5 Punkte = 25 Punkte). Auch frühere Wohnsitznahmen mit dem Hauptwohnsitz in Nellingen sind zu berücksichtigen. (max. 45 Punkte)	

2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Nellingen	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 2 Punkte.</p> <p>Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte).</p> <p>Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse werden nicht gewertet. (max. 10 Punkte)</p>	
2.3	Ehrenamtliches Engagement / Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde Nellingen	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde Nellingen als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Gemeinderats oder des Ortschaftsrats</li> <li>- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr (Abteilung Nellingen oder Oppingen)</li> <li>- Ehrenamtliche, aktive Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,</li> <li>- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung,</li> <li>- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)</li> </ul> <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte.</p> <p>Eine Ratsmitgliedschaft in früheren Wahlperioden wird ebenfalls berücksichtigt.</p> <p>Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich die Bestätigung der aktiven Mitgliedschaft durch den Vereinsvorstand erforderlich. Eine passive Mitgliedschaft ist nicht ausreichend. (max. 45 Punkte)</p>	
ERZIELTE PUNKTZAHL ORTSBEZOGENE KRITERIEN		(max. 100)

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt.



#### **IV. Sicherung des Förderzwecks**

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde Nellingen behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Nellingen zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Im Einzelnen wird vereinbart:

a)

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von vier Jahren ab dem Tag der Beurkundung an gerechnet, die Errichtung eines Wohngebäudes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren, vom Tag der Beurkundung an gerechnet, bezugsfertig fertig zu stellen.

Für den Fall, dass der Erwerber die Bauverpflichtung nicht erfüllt, wird der Gemeinde Nellingen notariell ein Wiederkaufsrecht eingeräumt.

b)

Der Gemeinde Nellingen steht eine Nachzahlung in Höhe von 50,00 € (in Worten: Fünfzig Euro) je m<sup>2</sup> zu, wenn der Erwerber das auf dem Vertragsgegenstand zu errichtende Wohngebäude nicht innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit selbst bezieht und anschließend für die Dauer von mindestens fünf Jahren selbst bewohnt.

Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

## **V. Nachrückverfahren**

Sofern nach der Beschlussfassung des Gemeinderats über die Zuteilung der Wohnungsbaugrundstücke ein Bewerber ausscheidet oder ausgeschlossen wird, rückt jeweils der Bewerber mit der nächsthöchsten Punktzahl nach.

Wohnungsbaugrundstücke, die im Rahmen des Nachrückverfahrens nicht zugeteilt werden können, gelangen erneut zur Ausschreibung mit dem zuvor beschriebenen Verfahren.

Sofern weniger Anträge vorliegen als Wohnungsbaugrundstücke zu vergeben sind, erfolgt die Zuteilung in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge. Die Zuteilung erfolgt dann in Verwaltungszuständigkeit. Der Gemeinderat erhält in der auf die Zuteilung folgenden Sitzung Kenntnis.

Nellingen, 20.07.2020 / geä. 23.05.2023 / geä. 26.02.2024

gez.

Christoph Jung  
Bürgermeister