



Vergabekriterien für gemeindeeigene Wohnbauplätze

I. Präambel

Die Gemeinde Bisingen setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Bisingen. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die **bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland**.

Diese Bauplatzvergaberichtlinie setzt die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als **selbstgenutzte Eigenheime** in der Gemeinde Bisingen. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im **Allgemeinwohl** begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Bisingen dient 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). Die Gemeinde Bisingen berücksichtigt daher den **aktuellen Hauptwohnsitz**, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des **Arbeitsplatzes** sowie des **Ehrenamtes**.

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



Die Gemeinde Bisingen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die vorrangige **Förderung junger, kinderreicher Familien** soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Bisingen gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinie angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Bisingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Ehe, eheähnliche Gemeinschaft und eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG wird mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet. Auch die **Behinderung oder der Pflegegrad** eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Das **Ehrenamtliche Engagement im Bereich Katastrophenschutzdienst** wird punktemäßig gesondert und unabhängig davon berücksichtigt, ob sich die Bewerberinnen und Bewerber in der Gemeinde selbst oder außerhalb der Gemeinde im **aktiven** ehrenamtlichen Einsatz als Mitglied und Helfer des Katastrophenschutzes (vgl. § 11 Abs. 1 LKatSG) in einer Organisation, die als Träger der Katastrophenhilfe i.S.d. § 9 Abs. 1 LKatSG im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz mitwirkt (z.B. Freiwillige Feuerwehr, THW, DLRG, DRK, etc.), engagieren. Dies in der Erwartung, dass diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits im Bereich Katastrophenschutz engagieren, dieses Engagement auch in der Gemeinde fortsetzen werden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Bisingen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben **ehrenamtlich engagieren**. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich zum Beispiel in der **Vorstandschaft** oder mit **Sonderaufgabe** in einem ortsansässigen, eingetragenen Verein (z.B. Vereinsvorstand, Übungsleiter, Jugendtrainer usw.), in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation (z.B. Caritas, Diakonisches Werk, Malteser Hilfsdienst, Johanniter, Heilsarmee, Rotes



Kreuz, Arbeiterwohlfahrt, Paritätischer Wohlfahrtsverband), in einem Leitungsgremium oder bei der Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter) oder als Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrates in der Gemeinde Bisingen in den vergangenen fünf Jahren in der Gemeinde Bisingen verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Bisingen setzt die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und wird auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Bisingen die nachfolgende Richtlinie aufgestellt.

Die Vergabekriterien gelten grundsätzlich für alle Gemeindebauplätze in bestehenden und künftigen Baugebieten in der Gemeinde Bisingen, einschließlich der Teilorte Thanheim, Wessingen und Zimmern.



II. Vergabeverfahren und Verkaufsbedingungen

1. Grundsätzlich entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung des jeweiligen Ortschaftsrates über die Bauplatzvergabe.
2. Der Gemeinderat bzw. der jeweilige Ortschaftsrat entscheiden vorab, welche Plätze ausgeschrieben werden.
3. Bei der Ausschreibung neu erschlossener Bauplätze legt die Gemeindeverwaltung eine ausreichende und angemessene Frist zur Bauplatzbewerbung fest.
4. Die Ausschreibung von Bauplätzen erfolgt öffentlich über die gemeindeeigene Homepage, die örtlichen Zeitungen, Amtsblatt der Gemeinde Bisingen sowie der Bauplatz-Vermarktungsplattform „Baupilot“.
5. Die Bewerbung auf einen Bauplatz ist digital über die Bauplatz-Vermarktungsplattform „Baupilot“ als auch in Papierform möglich.
6. Die Antragsformulare, die von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt werden, sind vollständig und wahrheitsgemäß innerhalb der festgesetzten Frist bei der Verwaltung einzureichen.
7. Bewerber, die nachweislich falsche Angaben zu den vergaberelevanten Punkten machen, werden bei der Bauplatzvergabe nicht berücksichtigt.
8. Bewerber, die selbst bereits im Eigentum einer Wohnimmobilie in Bisingen und Teilorten stehen oder Eigentümer eines baureifen Grundstücks im Gemeindegebiet sind, werden von der Bewerbung ausgeschlossen.
9. Die Gemeinde verkauft Bauplätze unter der Voraussetzung der Einhaltung einer 3-jährigen Bauverpflichtung. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung ist die Gemeinde zur Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück berechtigt. Eine Verlängerung der Bauverpflichtung ist nur in begründeten Einzelfällen und im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung möglich.
10. Der Bauplatzkäufer verpflichtet sich, das Baugrundstück nach Errichtung des Wohngebäudes, innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nicht weiter zu veräußern. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem das Gebäude bezugsfertig ist. In besonders begründeten Ausnahmefällen darf das Grundstück mit Zustimmung der Gemeindeverwaltung weiterveräußert werden.
11. Bauplätze, die seit mehr als 3 Jahren nicht nachgefragt wurden, können durch Gemeinderatsbeschluss nach Anhörung des jeweiligen Ortschaftsrates geeigneten Bauträgern zum Wohnungsbau angeboten werden.



III. Punktesystem

Kriterium	Punkte
Sozialbezogene Kriterien	
<u>1 Familienstand ¹</u> Alleinstehend Verheiratet / Eheähnliche Gemeinschaft / Eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG / Alleinerziehend	Max. 5 0 5 5
<u>2 Anzahl der Kinder ²</u> Je haushaltsangehörigem, minderjährigem (Pflege-) Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt. Es werden dabei maximal drei Kinder berücksichtigt: 1 Kind 2 Kinder 3 Kinder oder mehr	Max. 25 15 20 25
<u>3 Alter der Kinder ²</u> Je haushaltsangehörigem, minderjährigem (Pflege-)Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt, wird das Alter des Kindes jeweils wie folgt berücksichtigt: < 6 Jahre 6 – 10 Jahre 11 – 18 Jahre	Max. 25 15 10 5
<u>4 Grad der Behinderung (GdB) / Pflegegrad ³</u> Je Grad der Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers und/oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden und mit Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen: Grad der Behinderung von mind. 50 % und/oder Pflegegrad 1 o. 2 Grad der Behinderung von mind. 80 % und/oder Pflegegrad 3, 4 o. 5	Max. 25 10 15
<u>5 Ehrenamtliches Engagement im Katastrophenschutzdienst ⁴</u> Für eine Tätigkeit des Bewerbers im ehrenamtlichen Einsatz als aktives Mitglied und Helfer in einer im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz tätigen Einrichtung, Behörde, Organisation (z.B. Freiwillige Feuerwehr, THW, DLRG, DRK etc.), erhält der Bewerber 20 Punkte.	Max. 20

[illegible]



Alle Ortsbezugskriterien (Ziff. 6 – 8) haben bereits für sich betrachtet eine hohe Relevanz zur Erreichung des in der Präambel verfolgten Ziels, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mitunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten. Aufgrund dessen wird den Ortsbezugskriterien vorliegend eine im Vergleich zu den übrigen Kriterien (Ziff. 1 – 5) jeweils höhere maximal erreichbare Punktzahl zugeordnet (jeweils maximal 50 Punkte). Um der Vorgabe der Europäischen Union in den Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017 gerecht zu werden, erfolgt jedoch – mit Blick auf die mit den übrigen Kriterien (Ziff. 1 – 5) maximal zu erreichende Punktzahl von 100 Punkten – bei den Ortsbezugskriterien (Ziff. 6 – 8) eine Deckelung auf eine maximal erreichbare Punktzahl von 100. Somit können bei vollständiger Erfüllung aller Kriterien (Ziff. 1 – 8) insgesamt maximal 200 Punkte erreicht werden.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der erste Tag des Bewerbungszeitraums (Bewerbungsstichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen dem Bewerbungsstichtag und dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Entscheidung über die Zuteilung nicht.

Die Bewerbung erfolgt konkret auf ein ausgeschriebenes Grundstück (=1. Priorität). Der Bewerber hat darüber hinaus Angaben zur 2. und 3. Priorität zu machen.

Auswahl des Bewerbers:

Unter den Bauplatzbewerbern wird eine Rangfolge gebildet, die sich aus der jeweils erreichten Punktzahl ergibt. Dem Bewerber mit der höheren Punktzahl wird Priorität bei der Grundstücksauswahl eingeräumt.

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

Zur Bewerbung ist die Abgabe einer Finanzierungsbestätigung zwingend erforderlich. Das auszufüllende Formular wird von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt.



IV. Nachweise

Zu den unter III. Punktesystem festgelegten Kriterien sind Nachweise zwingend erforderlich und vom Bewerber zu erbringen. Sollten erforderliche Nachweise bis zum Ende der Bewerbungsfrist nicht vorliegen, so können Angaben nur entsprechend der vorgelegten gültigen Nachweise gewertet werden.

¹ Zu erbringen ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Familienstand und der Ehepartner/Lebenspartner hervorgeht, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis der EU. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.

² Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder bzw. Pflegekinder hervorgehen, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Eine bestehende Schwangerschaft wird als Kind „angerechnet“. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis in Form einer ärztlichen Bescheinigung ab der 12. Schwangerschaftswoche beizufügen.

³ Grad der Behinderung (GdB): Nachweis durch Schwerbehindertenausweis; Pflegegrad: Nachweis über den Pflegegrad (z.B. Bestätigung der Pflegekasse); Nachweis des Hauptwohnsitzes: Der Nachweis ist durch eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Wohnsitz des Bewerbers als auch eines oder mehrerer Angehörigen hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf höchstens drei Monate alt sein. Hinweis: Eine Kumulation von GdB und Pflegegrad bezogen auf eine Person ist nicht zulässig. Beispiel: GdB von 50 % und Pflegegrad von 3 einer Person ergibt Punktezahl von 15.

⁴ Bestätigung inkl. Angabe des Eintrittsdatums der im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz tätigen Einrichtung, Behörde, Organisation über die Tätigkeit des Bewerbers im aktiven ehrenamtlichen Einsatz.

⁵ Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung vorzulegen oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.

⁶ Bestätigung des Arbeitgebers über Dauer des Bestehens sowie Art und Umfang des Arbeitsverhältnisses, Handelsregistrauszug, Gewerbeanmeldung, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.

⁷ Bestätigung inkl. Angabe des Eintrittsdatums durch Verein / öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaft / sozial-karitative Organisation / Gemeinde Bischofsingen über Dauer der Mitgliedschaft bzw. Tätigkeit. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein sind insbesondere erforderlich:



Bei Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft ein Auszug aus dem Vereinsregister oder bei Tätigkeit z.B. als Übungsleiter in einem Sportverein der Nachweis durch den Vereinsvorstand. Mehrere Funktionen in einem Verein bzw. einer Organisation, die während derselben Zeitdauer „zeitgleich“ ausgeübt wurden, können nicht addiert werden (Beispiel: Zeitgleiche Mitgliedschaft im Vorstand und Tätigkeit als Übungsleiter eines Sportvereins).



V. Begriffsbestimmungen

Alleinerziehend

Als Alleinerziehend gelten alleinstehende Einzelbewerber, zu deren Haushalt mindestens ein Kind (Pflegekind) gehört.

Angehörige

Angehörige (i.S.v. § 15 Abs. 1 Nr. 1 – 8 AO) sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen: Verlobte, Ehegatte oder Lebenspartner, Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

Bewerber bzw. Bewerberkreis

Bewerber ist jede volljährige und natürliche Person, die Eigentum am Grundstück erwirbt. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens für Bauplätze zur Bebauung von **Einfamilienhäusern** können sich bis zu zwei Personen gemeinsam um einen Bauplatz bewerben, wobei auch Einzelpersonen zugelassen sind. Bei der Auswertung der Bewerbung werden alle Kriterien der Bewerber berücksichtigt, jedoch erfolgt die Gewichtung der Kriterien „einfach“ und nicht in kumulativer Weise bzw. es kann im Fragebogen nur eine Angabe pro Kriterium abgegeben werden. Bei der Bebauung von **Doppelhäusern** ist die Anzahl der Bewerber pro Grundstück auf maximal vier Personen beschränkt. Dieses Grundstück wird dann in einer Gemeinschaft erworben. Auch der Bewerbungsfragebogen wird von dieser Gemeinschaft gemeinsam ausgefüllt. Dabei werden die Punkte, analog des Bewerbungsverfahrens bei Einfamilienhäusern, pro Bewerber nur einfach gewertet und ebenfalls nicht kumuliert.

Eheähnliche Gemeinschaft

Als eheähnliche Gemeinschaft gelten Paare, die bereits einen gemeinsamen Hausstand mit Hauptwohnsitz aufweisen oder beabsichtigen einen solchen in absehbarer Zeit zu begründen.

Hauptberuf in der Gemeinde

Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbstständigen oder freiberuflichen Tätigkeit muss in der Gemeinde Bisingen liegen.

Kinder

Als Kinder im Sinne dieser Vergabekriterien gelten haushaltsangehörige Kinder und Pflegekinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres. Auch gelten ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche als Kinder im Sinne dieser Vergabekriterien.



Lebenspartner

Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem LPartG oder nach ausländischem Recht leben.

Die Vergabekriterien treten zum 10.12.2024 in Kraft.