

# **Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer für das Baugebiet Vöhringer Weg IV, BA IV in Unlingen – 2. Vergaberunde**

**Fassung vom 25. März 2024**

## **1. Präambel**

Die Gemeinde Unlingen verfolgt mit den vorliegenden Vergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde zu stärken; dies bezieht sich sowohl auf den Hauptort als auch auf die zugehörigen Teilorte. Die Ortsverbundenheit der Gemeindeglieder ist ein bedeutender Faktor für den Bestand und die Entwicklung der kommunalen Gemeinschaft.

Dieser Faktor wird durch die Möglichkeit, im Wohnort Grundeigentum zu erwerben, noch intensiviert. Ohne diese Bauplatzvergabekriterien wäre ein Großteil der in der Gemeinde bereits fest verwurzelten Bevölkerung nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und zu bebauen. Die Kriterien sollen Menschen, die in der Gesamtgemeinde Unlingen wohnen oder arbeiten, eine auf Dauer ausgelegte, nachhaltige Sesshaftigkeit in Unlingen und ihren Teilorten ermöglichen. Dadurch werden die soziale Integration und der Zusammenhalt innerhalb der Gemeinschaft maßgeblich gestärkt.

Einerseits soll Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben werden, sich dauerhaft niederzulassen, um die vor Ort zur Verfügung stehenden Kindergärten und Schulen zu nutzen. Andererseits sollen auch Bewerber ohne Kind in gewissem Umfang Berücksichtigung finden, da diese Gruppe aufgrund der hohen Bewerberzahlen anderenfalls in Unlingen geringere Chancen auf einen Bauplatz hat. Jungen Paaren wird dadurch die Möglichkeit gegeben, sich Grundeigentum bereits vor Gründung einer Familie zu sichern, aber auch ältere Menschen und kinderlose Paare erhalten so die Chance, sich in die Gemeinschaft einzubringen. Ziel ist es, die Gesamtgemeinde Unlingen beständig weiterzuentwickeln und diese Entwicklung auch unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit der Einwohner zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 u. 4 BauGB).

Die zur Vergabe kommenden Bauplätze sind ausschließlich zur Eigennutzung vorgesehen.

Die örtliche Gemeinschaft wird seit jeher stark durch engagierte Menschen geprägt. Aus diesem Grund wird der Aspekt der ehrenamtlichen Tätigkeit unabhängig vom Ausübungsort ebenfalls in den Vergaberichtlinien berücksichtigt.

Dabei sollen Menschen, die sich in einer verantwortungsvollen, herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in den vergangenen drei Jahren verdient gemacht haben, berücksichtigt werden. Um hierfür einen transparenten Rahmen zu schaffen, wird die Tätigkeit auf gemeinnützige Organisationen und Vereine nach § 52 AO (Abgabenordnung) eingegrenzt. Der Text der Abgabenordnung ist frei verfügbar und als bekannt vorausgesetzt.

Die mit der beschriebenen Zielsetzung neu entwickelten Quartiere sollen zur schnellen Einbindung von Neubürgern beitragen, die bislang keinen Bezug zu Unlingen haben, aber aufgrund hoher Punktzahl im sozialen Bereich einen Bauplatz erhalten können. Dadurch wird eine sozial stabile Bewohnerstruktur etabliert, die vom Zusammenspiel gewachsener und neu hinzu gekommener Aspekte des Gemeinschaftslebens profitieren wird (§ 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 2-4 BauGB).

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Unlingen das Baugebiet Vöhringer Weg IV berücksichtigen die EU-Kautelen und werden für künftige Gebiete auf der Basis deutscher und europäischer Rechtsprechung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

## **2. Allgemeiner Grundsatz**

Die zum direkten Verkauf an den Endnutzer vorgesehenen drei Bauplätze im Vöhringer Weg IV können nach Beschluss des Kaufpreises und der Vergaberichtlinien grundsätzlich ausgeschrieben und verkauft werden.

## **3. Beschreibung/Lage der Bauplätze zur Vergabe**

- a. Oberin-Hermanutz-Straße 1, 749 m<sup>2</sup>
- b. Oberin-Hermanutz-Straße 3, 812 m<sup>2</sup>
- c. Oberin-Hermanutz-Straße 5, 795 m<sup>2</sup>

## **4. Vergabeverfahren**

- a) Nach Beschluss des Kaufpreises und der Vergaberichtlinien werden diese Plätze im Mitteilungsblatt der Gemeinde und auf der Homepage [www.unlingen.de](http://www.unlingen.de) ausgeschrieben.
- b) Vor der Ausschreibung werden keine Interessentenlisten geführt. Vormerkungen auf bestimmte Bauplätze werden nicht getätigt.
- c) Das Bewerbungsformular können von potentiellen Bewerbern nach Beginn der Bewerbungsfrist im Unlinger Rathaus abgeholt werden. Mit der Abholung des Formulars erkennt der Bewerber die Richtlinien zur Vergabe an.
- d) Während der vom Gemeinderat festgelegten Bewerbungsfrist können sich die Interessenten auf das Baugebiet bewerben. Die Bewerbung und die hierfür erforderlichen Nachweise sind auf dem Rathaus in Unlingen, Kirchgasse 11 in schriftlicher Form einzureichen.
- e) Bewerber, die zusammen einen Bauplatz kaufen möchten, müssen eine gemeinsame Bewerbung als Bewerber und Mitbewerber abgeben. Bei Mehrfachbewerbungen wird nur die Bewerbung mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.
- f) Innerhalb der vorgenannten Bewerbungsfrist haben die Bewerber die erforderlichen Nachweise für die erzielbaren Punkte aus den Vergabekriterien vorzulegen. Nachfolgend sind die Dokumente benannt, die als Nachweis geeignet sind. Weitere Ausführungen können im Rathaus angefragt werden.
- g) Die Bewerber versichern mit der Abgabe ihrer Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- h) Stichtag für die Ermittlung der erzielten Punkte ist jeweils der letzte Tag der Bewerbungsfrist.
- i) Die Bewerber müssen innerhalb der Bewerbungsfrist eine Finanzierungsbestätigung für den Erwerb des Bauplatzes vorlegen.
- j) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist prüft die Verwaltung die Bewerberdaten und die erreichten Punkte.
- k) Unvollständige Unterlagen führen zur Nichtanrechnung der jeweiligen Punkte, falsche Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
- l) Wiederholungsbewerbungen

- i. erfolglose Bewerbungen in Baugebieten der Gemeinde Unlingen bzw. ihren Teilorten in den letzten 5 Jahren (Nachweis erfolgt durch Bewerber), sofern die Ernsthaftigkeit der Bewerbung deutlich erkennbar war. Eine reine Interessenbekundung bei der Gemeinde genügt nicht, da vor der Bewerbungsfrist keine Interessentenlisten geführt werden.
  - ii. Sagt ein Bewerber einen ihm zugeteilten Bauplatz ab, werden alle angesammelten Punkte für Wiederholungsbewerbungen nicht mehr berücksichtigt.
- m) Die Nachweise müssen in nachprüfbarer und nachvollziehbarer Form eingereicht werden. Über die Gültigkeit entscheidet der Gemeinderat.

## 5. Ausprägung der Bewertungsmerkmale

- a) **„Bürger der Gemeinde“**  
Ein Nachweis kann über das Einwohnermeldeamt mit einer Meldebestätigung geführt werden.
- b) **„Arbeitsplatz in der Gemeinde“**  
Eine Bestätigung des Arbeitgebers kann als Nachweis verwendet werden. Alternativ kann die Vorlage einer aktuellen Entgeltabrechnung oder eines Steuerbescheides in Verbindung mit der Bestätigung der IHK oder Handwerkskammer über das Bestehen einer freiberuflichen oder selbständigen Tätigkeit genutzt werden.
- c) **„Rückwanderer in die Gemeinde“**  
Nachweis über Historie im Einwohnermeldeamt möglich.
- d) **„Anzahl der Kinder“**  
Als Kinder im Rahmen der Kriterien werden die im eigenen Haushalt gemeldeten, kindergeldberechtigten Kinder (auch Pflege- und Adoptivkinder) bis zum vollendeten 18. Lebensjahr gewertet.
- e) **„Familienbindung in der Gemeinde“**  
Familienangehörige sind Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie, ebenso (Halb-) Geschwister, Neffen und Nichten, Onkel und Tanten sowie Pflegeeltern und –kinder, sofern das Pflegeverhältnis in der häuslichen Gemeinschaft auf eine längere Dauer angelegt ist. Cousins und Cousins gelten nicht als Familienangehörige.
- f) **„Behinderung“**  
Eine Behinderung von Personen (GdB  $\geq$  50%), die in dem zu erbauenden Objekt wohnhaft werden sollen ist nachzuweisen.
- g) **„Ehrenamtliches Engagement“**  
Seit mind. 3 Jahren (ununterbrochene) Tätigkeit in einem Verein/ Organisation (gemeinnützig) in verantwortlicher, herausragender und/oder arbeitsintensiver Funktion, dies sind insbesondere Vorstandschaft, Übungsleiter/Trainer, ehrenamtliche Mitglieder von Feuerwehr, THW und Rettungsdienst etc.
- h) **„Bereits Wohneigentum innerhalb der Gesamtgemeinde vorhanden „**  
Der Bewerber, sein Mitbewerber oder Ehegatte ist/sind bereits Eigentümer eines Wohnhauses oder eines mit einem/ mehreren Wohnhäusern bebaubaren Grundstückes.

## **6. Weitere Bestimmungen**

### **a) Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde behält sich ein Wiederkaufsrecht an dem Bauplatz gemäß § 456 ff. BGB vor für den Fall, dass

- I. das Kaufgrundstück vor einer bezugsfertigen Bebauung weiterveräußert wird (i. S. v. § 72 Abs. 1, S. 2, S. 3 Bewertungsgesetz)
- II. die Auflagen zum Bauzwang im Kaufvertrag nicht erfüllt werden.
- III. das fertiggestellte Objekt in den ersten fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit voll vermietet oder veräußert wird.

### **b) Eigennutzung**

Der Käufer ist verpflichtet die Hauptwohnung in dem Wohnhaus selbst zu beziehen und für die Dauer von mindestens fünf Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigstellung, selbst zu nutzen. Eine Veräußerung des Grundstücks oder Gebäudes ist innerhalb dieser Frist nicht zulässig. Bei einem Verstoß gegen das Vermietungs- oder Veräußerungsverbot kann die Gemeinde wahlweise ihr Wiederkaufsrecht am Objekt ausüben oder vom Käufer eine Aufzahlung aus dem Kaufpreis in Höhe von 30 % bei Veräußerung und 20 % bei Vermietung einfordern. Die Aufzahlung verringert sich in beiden Fällen um je 1/60 für jeden vollen Monat ab bezugsfertiger Baufertigstellung bis zum Eintritt des Aufzahlungsfalles.

## **7. Weitere Bestimmungen**

Die Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer im Baugebiet Vöhringer Weg IV treten am 25.03.2024 in Kraft. Sie gelten ausschließlich für das beschriebene Baugebiet für die oben genannten Bauplätze.

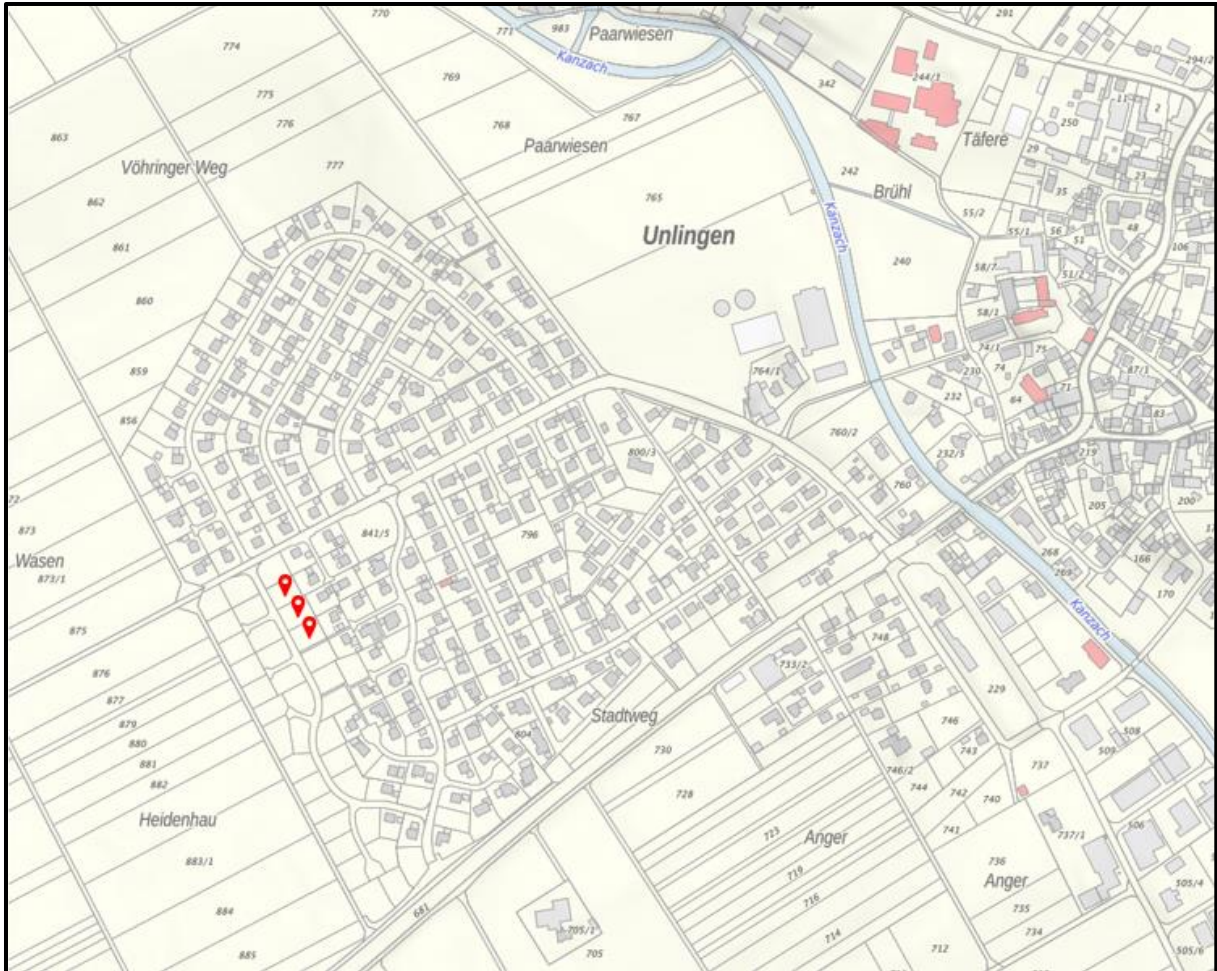
Unlingen, den 25. März 2024

## Bewertungspunkte zu den Vergaberichtlinien für Bauplätze in Unlingen

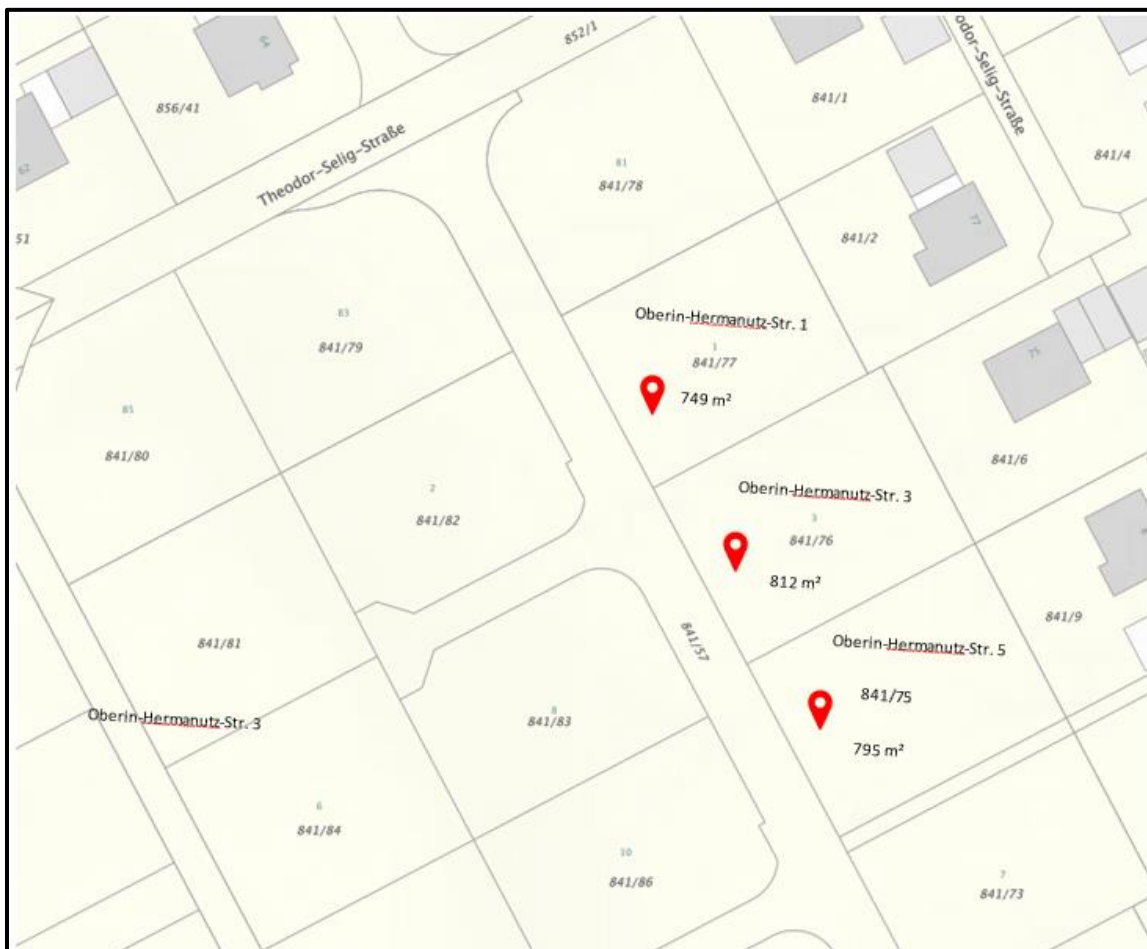
| Nr. | Merkmale                                  |                                    | Punkte |
|-----|---|------------------------------------|--------|
| 1   | Bürger der Gemeinde                       | mindestens 12 Monate               | 8      |
|     | Ehegatte Bürger der Gemeinde              | mindestens 12 Monate               | 4      |
| 2   | Arbeitsplatz in der Gemeinde              |                                    | 6      |
|     | Ehegatte Arbeitsplatz in der Gemeinde     |                                    | 3      |
| 3   | Rückwander in die Gemeinde (Zeitgrenze)   |                                    | 4      |
|     | Ehegatte Rückwanderer in die Gemeinde     |                                    | 2      |
| 4   | Anzahl Kinder (i.S. Wohnungsbauförderung) |                                    | 1      |
| 5   | Familienbindung in der Gemeinde           | (nur soweit 1 und 3 mit 0 Punkten) | 2      |
|     | Ehegatte Familienbindung in der Gemeinde  |                                    | 1      |
| 6   | Behinderung                               | GdB >= 50%                         | 1      |
| 7   | Ehrenamtliches Engagement                 |                                    | 1      |
| 8   | Bereits Eigentum vorhanden                |                                    | -1     |

# Information zum Bewerbungsformular

## Übersichtsplan der zu vergebenden Bauplätze



## Detailplan der zu vergebenden Bauplätze



## Bebauungsplan der zu vergebenden Bauplätze

Den Bebauungsplan „**Vöhringer Weg IV**“ grafischer Teil und Textteil können Sie auf unserer Homepage [www.unlingen.de](http://www.unlingen.de) unter der Rubrik „Leben & Wohnen“ → „Bebauungspläne“ → „Unlingen“ oder unter folgendem Link <https://www.unlingen.de/leben-wohnen/bauen/-/baugebiete/bebauungsplaene/unlingen> abrufen.

**Bitte beachten Sie**, dass die dort veröffentlichten Erschließungspläne **KEINE** Bestandspläne sind. Verbindliche Maße und Lage der Leitungen (inkl. Hauskontrollschacht) müssen nachgemessen werden!