

Richtlinie der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen zur Vergabe von kommunalen Baugrundstücken im Baugebiet Viehtrieb-Erlengewann nach sozialen und ortsbezogenen Kriterien (Bauplatz-Vergaberichtlinie Einfamilienhausgrundstücke)

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen hat am 27.07.2026 die folgende Richtlinie für die Vergabe von kommunalen Einfamilienhausgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zum vollen Wert beschlossen:

I. Präambel

Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen verfolgt mit der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Ohne die Bauplatzvergaberichtlinie wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben.

Die Bauplatzvergaberichtlinie 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).

Der Erhalt eines örtlich in den Ortsteilen und Ortschaften gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur soll durch die Bauplatzvergaberichtlinie gefördert werden.

Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinie angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaften sowie eheähnliche Lebensgemeinschaften und alleinerziehende Elternteile werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergarten und Schule.

Insbesondere soll jenem Personenkreis der Erwerb eines Wohnbaugrundstücks ermöglicht werden, der noch nicht über entsprechendes Wohneigentum verfügt. Daher hat sich die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen dafür entschieden, fehlendes oder nicht ausreichendes Wohneigentum (Eigentumswohnung oder Wohngebäude) sowie unzureichende Wohnverhältnisse bei den Vergabekriterien positiv zu berücksichtigen.

Die Bauplatzvergaberichtlinie berücksichtigt auch das in Artikel 2 Absatz 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerte Recht auf Heimat. Damit soll denjenigen eine Rückkehr in die Heimat ermöglicht werden, die den Ort zu Ausbildungs-, Studien-, Arbeitsplatzzwecken oder aus ähnlichen Gründen verlassen mussten.

Die örtliche Gemeinschaft der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen wird von Menschen geprägt, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Bürgerinnen und Bürger, die in den vergangenen fünf Jahren in einer „Blaulichtorganisation“ (zum Beispiel der Freiwilligen Feuerwehr, DRK, THW, DLRG, o.ä.) aktiv waren besonders berücksichtigt werden. Mehrere zeitgleiche Funktionen innerhalb derselben Organisation können nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Eine vergünstigte Vergabe von Bauland ist nicht vorgesehen, da die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen grundsätzlich verpflichtet ist, Grundstücke nur zum vollen Wert zu veräußern.

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

Die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen orientiert sich an den EU-Leitlinien und wird auch künftig auf Grundlage der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen wird von dem Anspruch geleitet, den Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten und den gesamten Prozess der Bauplatzvermarktung über die Internetplattform Baupilot abzuwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerberinnen und Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern.

Bauplatzinteressenten, die sich nicht digital bewerben können oder möchten, wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich bei der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen um einen Bauplatz zu bewerben.

II. Anwendungsbereich und allgemeine Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinie findet Anwendung bei der Vergabe von Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zum vollen Wert (Verkehrswert) zur Bebauung mit selbstgenutzten Eigenheimen.

Der Gemeinderat hat entschieden, die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie für alle kommunalen Baugrundstücke anzuwenden. Die Vergabe erfolgt zum vollen Wert (Verkehrswert).

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie einschließlich ihrer Anlagen beziehen sich gleichermaßen auf männliche, weibliche und diverse Personen. Sämtliche Personenbezeichnungen sind daher geschlechtsunabhängig („m/w/d“) zu verstehen.

Baupilot ist ein kommunaler Dienstleister, der Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsverarbeiter ist Baupilot an die Weisungen der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen gebunden und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt Baupilot keine der Gemeinde hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt

insbesondere für die Anwendung der von der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen beschlossenen Vergaberichtlinien.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Mit dem Einsatz von Baupilot verfolgt die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen das Ziel, einen bürgerfreundlichen Service anzubieten, die Vorgaben des Onlinezugangsgesetzes umzusetzen und die Digitalisierung der Verwaltung voranzutreiben.

III. Vergabeverfahren und Bewerbung

1. Allgemeines

1.1 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am wird die Bauplatzvergaberichtlinie auf der Homepage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen (www.oberhausen-rheinhausen.de) öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wird sie im Amtsblatt der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen sowie auf dem Internetportal Baupilot (www.baupilot.com/oberhausen-rheinhausen) veröffentlicht.

1.2 Die nach dieser Richtlinie zu vergebenden Bauplätze werden

- im Amtsblatt der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen
 - auf der gemeindlichen Homepage (www.oberhausen-rheinhausen.de)
 - auf Baupilot (www.baupilot.com/oberhausen-rheinhausen) öffentlich zur Bewerbung
- ausgeschrieben.

Bauplatzinteressenten wird empfohlen, sich regelmäßig über das Amtsblatt der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, die gemeindliche Homepage sowie über Baupilot über den Beginn des Bewerbungsverfahrens zu informieren. Start voraussichtlich ab September 2026.

1.4 Die Datenschutzhinweise für den Eintrag in die Interessentenliste sowie für das Bewerbungsverfahren um einen Bauplatz sind auf der Homepage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen (www.oberhausen-rheinhausen.de) sowie auf Baupilot (www.baupilot.com/oberhausen-rheinhausen) hinterlegt. Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen angefordert oder eingesehen werden.

Mit dem Eintrag in die Interessentenliste sowie mit der Abgabe einer Bewerbung um einen Bauplatz erklären sich die Interessenten bzw. Bewerber mit der Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten entsprechend den genannten Datenschutzhinweisen einverstanden.

1.5 Die nachfolgend genannten Unterlagen zum Baugebiet und zum Bewerbungsverfahren können spätestens ab Beginn der Bewerbungsphase auf der Homepage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen (www.oberhausen-rheinhausen.de) oder auf Baupilot (www.baupilot.com/oberhausen-rheinhausen) eingesehen oder heruntergeladen werden:

Bauplatzvergaberichtlinie

Bebauungsplan (Lageplan, schriftliche Begründung zum Bebauungsplan)

Formular „Finanzierungsbestätigung“

Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“

Formular „Erklärung zu Wohneigentum und Wohnverhältnissen“

Formular „Bestätigung ehrenamtliche Tätigkeit“

Formular „Bestätigung Arbeitsplatz“

Formular „Erklärung zur selbstständigen Tätigkeit“

Auf Anfrage können die vorgenannten Unterlagen sowie ein ausgedruckter Bewerbungsfragebogen während der regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, Bürgermeisteramt Oberhausen-Rheinhausen, Adlerstraße 3, abgeholt, eingesehen oder angefordert werden. Die Kriterientabelle ist Bestandteil dieser Bauplatzvergaberichtlinie.

1.6 Die Bewerbung sowie die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke erfolgen in einem zweiteiligen Verfahren.

Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten auf das Baugebiet bewerben (Bewerbungsphase).

Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch diejenigen Bewerber, die aufgrund ihrer erreichten Punktzahl zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage).

Die einzelnen Verfahrensschritte werden nachfolgend näher erläutert.

2. Bewerbungsphase

2.1 Die Bewerbungsfrist beginnt mit der Bekanntmachung des Bewerbungszeitraums. Beginn und Ende der Bewerbungsfrist werden im Amtsblatt der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, auf der gemeindlichen Homepage (www.oberhausen-rheinhausen.de) sowie auf Baupilot (www.baupilot.com/oberhausen-rheinhausen) bekannt gegeben.

Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

Bis 14 Tage nach Ablauf der Bewerbungsfrist besteht die Gelegenheit, fehlende Unterlagen über das Bewerbungsportal nachzureichen (sog. Einreichungsfrist).

Werden die erforderlichen Unterlagen nicht oder nicht vollständig innerhalb der Einreichungsfrist eingereicht, kann dies dazu führen, dass die entsprechenden Angaben im Bewerberfragebogen nicht gewertet werden können. Die erforderlichen Unterlagen sowie die sich daraus ergebenden Folgen sind unter Ziffer 2.3 aufgeführt.

2.2 Bewerbungen sind nur auf dem hierfür vorgesehenen Bewerberfragebogen zulässig.

Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen.

Unvollständige oder bewusst unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Bewerber und Mitbewerber haben jeweils auf dem von der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen bereitgestellten Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ die Vollständigkeit und Richtigkeit ihrer Angaben im Bewerberfragebogen zu versichern und dieses Formular fristgerecht gemäß Ziffer 2.1 einzureichen.

2.3 Zwingend erforderliche Unterlagen und Nachweise zu den Angaben im Bewerberfragebogen

2.3.1 Zwingend erforderliche Unterlagen

Folgende Unterlagen sind zwingend einzureichen:

Formular „Erklärung zu Wohneigentum / Wohnverhältnisse“ (bei gemeinsamer Bewerbung von beiden Antragstellern)

Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ (bei gemeinsamer Bewerbung von beiden Antragstellern)

aktuelle und belastbare „Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel“.

Liegen diese zwingend erforderlichen Unterlagen nicht bis zum Ablauf der Einreichungsfrist vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Die erforderlichen Dokumente dürfen zum Ende der Einreichungsfrist nicht älter als 10 Wochen sein.

2.3.2 Nachweise zu den Angaben im Fragebogen

Die den Bewerbungsunterlagen beizufügenden Nachweise sind in der Kriterientabelle sowie im Bewerberfragebogen aufgeführt.

Liegen die erforderlichen Nachweise bis zum Ende der Einreichungsfrist nicht vor, können die entsprechenden Angaben im Bewerberfragebogen nicht gewertet werden. Angaben werden daher ausschließlich auf Grundlage der fristgerecht vorgelegten und gültigen Nachweise berücksichtigt.

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang aller Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich.

Auch nach dem Absenden der Bewerbung können bis zum Ablauf der Einreichungsfrist weitere Dokumente hochgeladen werden. Hierzu ist im Benutzerkonto unter „Mein Konto“ → „Meine Anfragen“ die jeweilige Bewerbung aufzurufen und anschließend unter „Dokumente bearbeiten“ der Upload vorzunehmen. Die maximale Dateigröße beträgt 10 MB je Datei.

Nicht oder verspätet eingereichte Nachweise können zu einem entsprechenden Punkteverlust im Vergabeverfahren führen.

2.4 Bewerbungen über Baupilot

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform Baupilot (www.baupilot.com/oberhausen-rheinhausen) einzureichen. Hierzu ist der digitale Bewerberfragebogen online auszufüllen.

Die Einreichung der erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Formulare erfolgt im Wege des Datei-Uploads. Die hochzuladenden Dateien dürfen eine maximale Größe von 10 MB je Datei nicht überschreiten.

Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

2.5 Schriftliche Bewerbungen

Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, kann die Bewerbung auch in schriftlicher Form erfolgen. Diese kann persönlich bei der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen eingereicht oder an folgende Anschrift gesendet werden:

Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, Bürgermeisteramt, Adlerstraße 3, 68794 Oberhausen-Rheinhausen

Der Umschlag ist verschlossen einzureichen und mit dem Vermerk

„Bewerbung Baugrundstück Baugebiet Viehtrieb/Erlengwann“

zu kennzeichnen.

Der Bewerberfragebogen sowie die weiteren für die Bewerbung erforderlichen Formulare stehen gemäß Ziffer 1.5 zum Download bereit oder sind bei der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen erhältlich.

Der Eingang der schriftlichen Bewerbung wird per Brief bestätigt.

3. Auswertung und Rangliste

3.1 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen, zulässigen und vollständigen Bewerbungen anhand der in der Anlage aufgeführten Kriterien aus.

Die Bearbeitung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform Baupilot. Dabei werden sowohl die digital über Baupilot eingegangenen als auch die schriftlich (analog) bei der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen eingereichten Bewerbungen berücksichtigt.

3.2 Auf Grundlage der Auswertung wird eine Rangliste erstellt. Maßgeblich für die Platzierung auf der Rangliste ist die erreichte Gesamtpunktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Gesamtpunktzahl, desto höher ist die Platzierung in der Rangliste.

Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl belegt Rang 1 und erhält das Erstwahlrecht für die Auswahl eines Baugrundstücks.

3.3. Erreichen mehrere Bewerbungen nach Anwendung der Kriterien gemäß Ziffer V.Nr.3 die gleiche Punktzahl entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerbungen in der Rangliste.

4. Prioritätenabfrage

4.1 Ausgehend von Rang 1 der Rangliste werden so viele Bewerber zur Abgabe ihrer Prioritäten aufgefordert, wie Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Die betreffenden Bewerber haben ihre Prioritäten innerhalb einer von der Gemeinde festgesetzten Frist abzugeben.

Der erstplatzierte Bewerber kann eine Priorität angeben, der zweitplatzierte Bewerber zwei Prioritäten, der drittplatzierte Bewerber drei Prioritäten usw.

Hierdurch wird sichergestellt, dass allen Bewerbern entsprechend ihrer Platzierung ausreichend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Baugrundstück zugeteilt bekommen zu können.

Erfolgt innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4.2 Schöpfen Bewerber die ihnen eingeräumte Anzahl an Prioritäten nicht vollständig aus, tragen sie das Risiko, dass ihnen kein Baugrundstück zugeteilt werden kann, wenn die von ihnen angegebenen Grundstücke bereits an Bewerber mit einer besseren Platzierung in der Rangliste vergeben wurden.

Wurde die Prioritätenauswahl nicht vollständig ausgeschöpft und kann deshalb kein Baugrundstück zugeteilt werden, wird die betreffende Bewerbung in nachfolgenden Vergabeschritten erneut berücksichtigt, sofern ein Baugrundstück verfügbar wird, das der abgegebenen Prioritätenauswahl des Bewerbers entspricht.

5. Zuteilungsphase

5.1 Nach Ablauf der Frist zur Abgabe der Prioritäten werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung (Reservierung) der Baugrundstücke informiert. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Zuteilungsentscheidung erst mit dem entsprechenden Beschluss des Gemeinderats verbindlich wird.

5.2 Die Bewerber haben der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mitteilung verbindlich zu erklären, ob sie das zugeteilte Baugrundstück erwerben möchten (Kaufabsichtserklärung).

Die Kaufabsichtserklärung ist entweder elektronisch über die Plattform Baupilot oder schriftlich gegenüber der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen abzugeben.

Geht innerhalb der genannten Frist keine schriftliche und unterschriebene oder elektronische Kaufabsichtserklärung ein, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

5.3 Über die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung ohne Nennung der Namen der Bewerber. Veröffentlicht werden ausschließlich die Bezeichnungen der Baugrundstücke sowie die jeweils erreichten Gesamtpunktzahlen in einer Übersicht.

Bewerbern, denen ein Baugrundstück zugeteilt wurde, wird die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderats anschließend schriftlich mitgeteilt.

5.4 Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstücks oder auf die Zuteilung eines bestimmten Baugrundstücks besteht nicht.

6. Nachrückverfahren

6.1 Gehen mehr Bewerbungen ein, als Baugrundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Bewerber, die zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden können (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

6.2 Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen weg oder gelten Bewerbungen als zurückgenommen, wird für die dadurch frei gewordenen Baugrundstücke ein weiterer Vergabedurchgang durchgeführt.

Dabei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie zu diesem Zeitpunkt Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Die Abwicklung erfolgt entsprechend den Regelungen der Ziffern 4 und 5.

Dieser Prozess wird so lange wiederholt, bis sämtliche Baugrundstücke vergeben sind oder keine Bewerbungen mehr auf der Nachrückerliste vorhanden sind.

6.3 Während des Nachrückverfahrens werden keine neuen Bewerbungen in das laufende Vergabeverfahren aufgenommen.

6.4 Können auch nach Abschluss des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann die Gemeinde eine erneute Ausschreibung durchführen.

7. Kaufvertragsabschluss

7.1 Nach der endgültigen Zuteilung der Baugrundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Baugrundstück zugeteilt wurde und die ihre Kaufabsichtserklärung fristgerecht abgegeben haben, Notartermine zur Beurkundung der Grundstückskaufverträge.

7.2 Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, nicht innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Zuteilungsentscheidung statt, verfällt die verbindliche Zuteilungszusage

IV. Zugangsvoraussetzungen

1. Antragsberechtigung

Es können sich ausschließlich volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbst genutztes Eigenheim errichten wollen.

Juristische Personen, wie beispielsweise Bauträger, sind nicht antragsberechtigt.

Ebenso sind Makler oder natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, nicht antragsberechtigt, es sei denn, sie bewerben sich nicht in ihrer Eigenschaft als Unternehmer, sondern als Privatperson.

Eltern oder Alleinerziehende sind nicht berechtigt, für ihre minderjährigen Kinder eine Bewerbung einzureichen.

2. Gemeinsame Bewerbungen

Nicht getrennt Ehegatten sowie Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz können eine gemeinsame Bewerbung einreichen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft.

Es können sich höchstens zwei Personen gemeinsam bewerben.

Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Erwerber Miteigentum am Baugrundstück erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen werden.

Alle Erwerber haben sämtliche in dieser Bauplatzvergaberichtlinie genannten Verpflichtungen zu übernehmen.

3. Jede Person darf – auch gemeinsam mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und nur ein Baugrundstück erwerben.

Parallel eingereichte Einzelbewerbungen werden als gegenstandslos behandelt, sofern zusätzlich eine gemeinsame Bewerbung derselben Person vorliegt; maßgeblich ist in diesem Fall ausschließlich die gemeinsame Bewerbung

4. Finanzierung des Bauvorhabens

Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann.

Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung einer inländischen Bank für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen stellt hierfür das Formular „Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel“ zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Ende der Einreichungsfrist nicht älter als 10 Wochen sein. Liegt die Finanzierungsbestätigung nicht bis zum Ablauf der Einreichungsfrist vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

5. Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Bewerberfragebogen gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen.

Bewerber und Mitbewerber haben der Gemeinde bis zum Ende der Einreichungsfrist das vollständig ausgefüllte und unterschriebene Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ sowie das Formular „Erklärung zu Wohneigentum und Wohnverhältnissen“ vorzulegen. Liegen diese Unterlagen nicht fristgerecht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Die Reihenfolge der zugelassenen Bewerbungen (Rangliste; siehe Ziffer III, Nr.3) ergibt sich aus den in der Anlage enthaltenen Vergabekriterien sowie dem dort festgelegten Punktesystem. Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl erhält das Erstwahlrecht bei der Auswahl eines Baugrundstücks.

2. Punkte können ausschließlich von Antragstellern (Bewerbern und Mitbewerbern) erzielt werden. Punkte können auch mittelbar berücksichtigt werden, beispielsweise für Kinder oder pflegebedürftige Angehörige. Einzelheiten ergeben sich aus der Kriterientabelle in der Anlage. Sollen auch für den Ehegatten oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) oder für den mit dem Einzelbewerber in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte berücksichtigt werden, ist eine gemeinsame Bewerbung als Bewerber und Mitbewerber einzureichen.

3. Erreichen mehrere Bewerbungen dieselbe Gesamtpunktzahl, entscheidet das Los über deren Reihenfolge in der Rangliste. Die betroffenen Bewerber werden über den Termin der Losentscheidung informiert und können an der Auslosung teilnehmen.

4. Maßgebend für die Bewertung der Verhältnisse der Bewerber sowie für die Berechnung von Zeiträumen und Fristen ist der in der Ausschreibung festgelegte Bewerbungsstichtag (letzter Tag der Bewerbungsfrist).

5. Die erforderlichen gültigen Nachweise müssen spätestens innerhalb der Einreichungsfrist, das heißt innerhalb von 2 Wochen nach Ablauf der Bewerbungsfrist, bei der Gemeinde eingegangen sein. Liegen die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Einreichungsfrist/Upload Frist vor, können die nicht nachgewiesenen Angaben im Bewerberfragebogen nicht gewertet werden. Dies kann zu einem entsprechenden Punkteverlust führen. Eine Wertung der Angaben im Bewerberfragebogen erfolgt ausschließlich bei Vorlage der entsprechenden gültigen Nachweise.

6. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der endgültigen Vergabeentscheidung des Gemeinderats und dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags bleiben grundsätzlich unberücksichtigt und berühren die Zuteilungsentscheidung nicht. Dies gilt jedoch nicht für den Fall der Trennung von Ehegatten, Lebenspartnern oder Paaren, die sich gemeinsam beworben haben und aufgrund dieser gemeinsamen Bewerbung ein Baugrundstück zugeteilt erhalten haben, wenn die Punktzahl des verbleibenden Bewerbers ohne die für den Partner erzielten Punkte für eine Zuteilung nicht ausgereicht hätte.

In diesem Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilungsentscheidung aufzuheben und das Baugrundstück an einen nachrückenden Bewerber zu vergeben.

7. Bei einer gemeinsamen Bewerbung von zwei Antragstellern (Paarbewerbung) wird bei den einzelnen Vergabekriterien jeweils die Antwortmöglichkeit berücksichtigt, die für die Antragsteller die höhere Punktzahl ergibt. Eine Kumulation der Punkte beider Antragsteller erfolgt nur in den ausdrücklich in den Vergabekriterien vorgesehenen Fällen und höchstens bis zur maximal erreichbaren Punktzahl, die auch ein Einzelbewerber erreichen kann.

Begriffsdefinitionen:

Alleinstehend

Als alleinstehend gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung zu einer Partnerin oder einem Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.

Eingetragene Lebenspartnerschaft / eheähnliche Lebensgemeinschaft

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

Diesen sowie Ehegatten gleichgestellt sind Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen (eheähnliche Lebensgemeinschaft).

Alleinerziehend

Als alleinerziehend gelten Bewerber ohne feste soziale Bindung zu einer Partnerin oder einem Partner, die mit mindestens einem Kind in ihrem Haushalt leben, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Kinder

Als Kinder im Sinne dieser Bauplatzvergaberichtlinie gelten alle Kinder, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im Haushalt des Bewerbers bzw. der Mitbewerber gemeldet sind und dort ihren tatsächlichen Wohnsitz haben oder nach gesicherter Prognose bis zum Bezug des Baugrundstücks dort ihren gemeldeten und tatsächlichen Wohnsitz begründen werden. Als Kinder gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche zum Bewerbungstichtag. Adoptivkinder werden zugunsten der Adoptiveltern berücksichtigt.

Pflegekinder, die dauerhaft in den Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und adoptierten Kindern gleichgestellt. Als Nachweis einer dauerhaften Aufnahme während eines laufenden Adoptionsverfahrens ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

Angehörige

Als Angehörige im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten und Lebenspartner der Geschwister, Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern sowie Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflege- oder Betreuungsverhältnis miteinander verbunden sind.

Verwandtschaft in gerader Linie

Personen, deren eine von der anderen abstammt, sind in gerader Linie verwandt (§ 1589 Abs. 1 Satz 1 BGB), beispielsweise Großeltern, Eltern, Kinder und Enkel.

Unzureichende Wohnverhältnisse

Nicht ausreichendes Wohneigentum bzw. unzureichende Wohnverhältnisse im Sinne dieser Richtlinie liegen vor, wenn die vorhandene Wohnfläche weniger als 45 m² für die erste Person und zusätzlich weniger als 15 m² für jede weitere im Haushalt lebende Person beträgt.

Kleingewerbe / Kleinunternehmer

Ein Kleingewerbe ist ein gewerbliches Unternehmen, dessen Betreiber nicht den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie weiteren kaufmännischen Bestimmungen unterliegt, da der Geschäftsbetrieb nach Art oder Umfang keinen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert. Als Kleingewerbetreibender gilt, wer im ersten Geschäftsjahr einen Umsatz von weniger als 25.000 Euro erzielt und in den Folgejahren einen Jahresumsatz von 100.000 Euro nicht überschreitet.

VI. Sicherung des Vergabezwecks

1. Der Inhalt des Grundstückskaufvertrags richtet sich nach den von der Gemeinde verwendeten Musterkaufverträgen. Der Musterkaufvertrag kann vor Abschluss des Kaufvertrags auf der Homepage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen (www.oberhausen-rheinhausen.de) oder auf Baupilot (www.baupilot.com/oberhausen-rheinhausen) eingesehen oder heruntergeladen werden.

Die Gemeinde behält sich vor, die Musterverträge an neue Sachlagen, neue Erkenntnisse oder eine geänderte Rechtslage bzw. Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist ausschließlich der im jeweiligen Einzelfall notariell beurkundete Kaufvertrag. Die Besitzübergabe des Baugrundstücks erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten werden im Kaufvertrag geregelt.

2. Von der Vergabe ausgeschlossen ist, wer den nachfolgenden Verpflichtungen im Grundstückskaufvertrag nicht zustimmt:

2.1 Bauverpflichtung: Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet sich der Erwerber, auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss mit der Errichtung eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen.

2.2 Wohnverpflichtung sowie Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung : Der Erwerber verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst als Hauptwohnsitz zu beziehen und es für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst als Hauptwohnsitz zu bewohnen. Ferner verpflichtet sich der Erwerber, das Baugrundstück innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen an Dritte zu veräußern. Die Zustimmungspflicht gilt ebenfalls für Grundstückstauschverträge, Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung, Veräußerungen durch einen Insolvenzverwalter sowie die Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht.

3. Ist die Vermessung des Baugrundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen, beginnen die in Ziffer 2 genannten Fristen erst mit dem Datum der Fortführungsmitteilung.

4. Zur Sicherung der Bauverpflichtung nach Ziffer 2.1 sowie der Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung nach Ziffer 2.2 lässt sich die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen im Grundstückskaufvertrag ein Wiederkaufsrecht einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglich gezahlten Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch gesichert. Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts bereits bebaut, kann die Gemeinde anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 15 % des Gesamtkaufpreises nach Vermessung einschließlich der abgelösten Erschließungsbeiträge verlangen.

5. Bei einem Verstoß gegen die Wohnverpflichtung nach Ziffer 2.2 wird innerhalb der Fünfjahresfrist für jedes angefangene Halbjahr eine Vertragsstrafe in Höhe von 2.000 Euro fällig. Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen kann ganz oder teilweise auf die Vertragsstrafe verzichten, wenn der Verstoß auf persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen des Erwerbers beruht. Hierzu zählen insbesondere: berufsbedingter Ortswechsel, vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung oder sonstige besondere Härtefälle.

6. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Bewerberfragebogen gemachten Angaben muss bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist gewährleistet sein. Die zu den Angaben gehörenden Nachweise sowie die zwingend erforderlichen Unterlagen müssen spätestens bis zum Ende der Einreichungsfrist vorliegen.

VII. Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinie für kommunale Baugrundstücke tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Oberhausen-Rheinhausen, den 28.07.2026


Manuel Scholl
Bürgermeister



