



Richtlinie der Gemeinde Ubstadt-Weiher zur Vergabe von kommunalen Baugrundstücken im Baugebiet „Weiher Nord“ nach sozialen und ortsbezogenen Kriterien (Bauplatzvergaberichtlinie Einzelhausgrundstücke)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat am 01.07.2025 die folgende Richtlinie für die Vergabe von kommunalen Einzelhausgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zum vollen Wert beschlossen:

I. Präambel

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher 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 Stadtteilen 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 Ubstadt-Weiher bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft 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 Wohnbaugrundstückes ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Daher hat sich die Gemeinde Ubstadt-Weiher dafür entschieden, noch nicht ausreichendes Wohneigentum (Eigentumswohnung oder Wohngebäude) sowie unzureichende Wohnverhältnisse bei den Vergabekriterien positiv zu berücksichtigen.

Die Bauplatzvergaberichtlinie berücksichtigt auch das in Artikel 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerte Recht auf Heimat. Damit soll denjenigen eine Rückkehr in die Heimat ermöglicht werden, welche den Ort zu Ausbildungs- oder Studienzwecken, dem Arbeitsplatz o.ä. verlassen mussten.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Ubstadt-Weiher wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen gemeinnützigen Verein, einer sozialkaritativen oder kirchlichen Organisation oder in den „Blaulicht-Organisationen“, z.B. Freiwillige Feuerwehr, in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Mehrere zeitgleiche Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

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

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.

Die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Ubstadt-Weiher orientiert sich an den EU-Kautelen und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher wird, geleitet von dem Anspruch, den Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten, den gesamten Prozess der Bauplatzvermarktung über die Internet-Plattform BAUPILOT abwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern. Bauplatzinteressenten, welche sich nicht digital bewerben können oder möchten, wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher 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 und zur Bebauung mit **selbst genutzten Eigenheimen**.

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

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie (einschließlich Anlage) beziehen sich sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Ubstadt-Weiher und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde Ubstadt-Weiher vorgenannten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Ubstadt-Weiher einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

III. Vergabeverfahren und Bewerbung

1. Allgemeines

1.1 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 01.07.2025 wird die **Bauplatzvergaberichtlinie** auf der Homepage der Gemeinde Ubstadt-Weiher (www.Ubstadt-Weiher.de) öffentlich bekannt gemacht und zusätzlich im Amtsblatt der Gemeinde Ubstadt-Weiher in der Ausgabe vom 10.07.2025 sowie auf dem Internetportal BAUPILOT (www.baupilot.com/ubstadt-weiher) veröffentlicht.

1.2 Die nach dieser Richtlinie zu vergebenden Bauplätze werden

- im Amtsblatt der Gemeinde Ubstadt-Weiher
- auf der gemeindlichen Homepage (www.Ubstadt-Weiher.de)
- auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Ubstadt-Weiher)

zur Bewerbung ausgeschrieben.

1.3 Bauplatzinteressenten können sich elektronisch auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Ubstadt-Weiher) oder sich schriftlich auf der **Interessentenliste** der Gemeinde Ubstadt-Weiher eintragen. Alle vor Vermarktungsstart eingetragenen Interessenten werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich Interessenten zusätzlich regelmäßig über das Amtsblatt der Gemeinde Ubstadt-Weiher, die gemeindliche Homepage (www.Ubstadt-Weiher.de) oder über BAUPILOT (www.baupilot.com/Ubstadt-Weiher) über den Bewerbungsstart informieren.

1.4 Die **Datenschutzhinweise** zum Eintrag auf die Interessentenliste sowie für das Bewerbungsverfahren um einen Bauplatz sind zur Einsichtnahme hinterlegt

- auf der gemeindlichen Homepage (www.Ubstadt-Weiher.de)
- auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Ubstadt-Weiher)

Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher angefordert oder eingesehen werden. Mit dem Eintrag in die Interessentenliste und mit der Abgabe der Bewerbung um einen Bauplatz stimmen die Interessenten und Bewerber der Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe Ihrer persönlichen Daten entsprechend den vorgenannten Datenschutzhinweisen zu.

1.5 Nachfolgend genannte **Unterlagen zum Baugebiet und zur Bewerbung** können spätestens ab Bewerbungsstart auf der Homepage (www.Ubstadt-Weiher.de) oder auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Ubstadt-Weiher) eingesehen oder zum Download abgerufen werden:

- Bauplatzvergaberichtlinie
- Bebauungsplan (Lageplan, schriftl. Teil, Begründung)
- Formular „Finanzierungsbestätigung“
- Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“
- Formular „Erklärung zu Wohneigentum /Wohnverhältnissen“
- Formular „Bestätigung ehrenamtliche Tätigkeit“
- Formular „Bestätigung Arbeitsplatz“
- Formular „Erklärung zu selbständiger Tätigkeit“

Auf Anfrage können die vorgenannten Dokumente sowie einen ausgedruckten Bewerberfragebogen auch zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher, Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher, Telefon: 07251 - 617-0, eingesehen, abgeholt oder angefordert werden. Die Kriterientabelle ist Bestandteil der Richtlinie.

1.6 Die Bewerbung und die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber erfolgt in einem **zweiteiligen Verfahren**. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben (**Bewerbungsphase**). Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund ihrer erreichten Punktezahl zum Zuge kommen (**Prioritätenabfrage**). Nachfolgend werden die einzelnen Prozess-Schritte genauer erläutert.

2. Bewerbungsphase

2.1 Die **Bewerbungsfrist** beginnt am 01.08.2025. Die Frist endet mit Ablauf von **etwas mehr als 7 Wochen** am 22.09.2025. Beginn und Ende der Bewerbungsfrist werden im Amtsblatt der Gemeinde Ubstadt-Weiher, auf der gemeindlichen Homepage (www.Ubstadt-Weiher.de) und auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Ubstadt-Weiher) bekanntgegeben. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt. Nach Ende der Bewerbungsfrist haben Sie noch bis zum 05.10.2025 Zeit, um fehlende Unterlagen im Portal nachzureichen (sog. Einreichungsfrist). Werden die Unterlagen nicht oder nicht vollständig eingereicht, kann das dazu führen, dass die Angaben im Bewerberfragebogen nicht gewertet werden können.

Die erforderlichen Unterlagen und die daraus resultierenden Folgen sind unter Punkt 2.3 aufgelistet.

2.2 Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen **Bewerberfragebogen** zulässig.

Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen. Unvollständige und/oder bewusst unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen zum **Ausschluss vom Vergabeverfahren**. Bewerber und Mitbewerber müssen jeweils einzeln auf dem von der Gemeinde Ubstadt-Weiher zur Verfügung gestellten **Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“** die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben im Bewerberfragebogen versichern und das Formular fristgerecht (siehe Ziffer 2.1) einreichen.

2.3 Zwingend erforderliche Unterlagen und Nachweise zu Angaben im Fragebogen

2.3.1 Zwingend erforderliche Unterlagen

Zwingend erforderlich sind:

- "Erklärung zum 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 Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Die erforderlichen Dokumente dürfen zum Ende der Einreichungsfrist am 05.10.2025 nicht älter als 10 Wochen sein.

2.3.2 Nachweise zu Angaben im Fragebogen

Die bei der Bewerbung beizufügenden Nachweise sind in der Kriterientabelle sowie im Bewerberfragebogen genannt.

Liegen die erforderlichen Nachweise bis zum Ende der Einreichungsfrist (05.10.2025) nicht vor, kann die Angabe im Bewerberfragebogen entsprechend nicht gewertet werden. Angaben können also nur entsprechend der vorgelegten und gültigen Nachweise gewertet werden.

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

Auch nach Absenden Ihrer Bewerbung sind noch Uploads möglich, bis zum Ablauf der angegebenen Frist. Dazu einfach unter "Mein Konto" -> "Meine Anfragen" Ihre Bewerbung aufrufen und unter "Dokumente bearbeiten" die Uploads vornehmen. (Max. Dateigröße 10 MB pro Datei).

Das kann zu Punkteverlust führen.

2.4 **Bewerbung über BAUPILOT:**

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform **BAUPILOT** (www.baupilot.com) einzureichen. Hierbei ist der digitale Bewerberfragebogen online auszufüllen. Die Einreichung der erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Formulare erfolgt als Datei-Upload. Die hochzuladenden Dateien dürfen hierbei eine maximale Größe von 10 MB pro Datei haben. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

2.5 **Schriftliche Bewerbungen:**

Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, ist auch eine **Bewerbung in schriftlicher Form** möglich und kann persönlich bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher eingereicht oder an die Gemeinde Ubstadt-Weiher, Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Hauptstraße 2, 73114 Ubstadt-Weiher, geschickt werden. Der Umschlag sollte verschlossen und mit dem Vermerk „Bewerbung Baugrundstück Weiher Nord“ gekennzeichnet sein. Der Bewerberfragebogen sowie die weiteren für die Bewerbung erforderlichen Formulare stehen zum Download (siehe hierzu Ziffer 1.5) zur Verfügung oder sind bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher (siehe hierzu Ziffer 1.5) erhältlich. Der Eingang der Bewerbung wird per Brief bestätigt.

3. **Auswertung und Rangliste**

- 3.1 Nach Fristablauf wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen, zulässigen und vollständigen Bewerbungen anhand der in der **Anlage** aufgeführten **Kriterien** aus. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle über BAUPILOT (digital) eingehenden und alle schriftlich über die Gemeinde Ubstadt-Weiher (analog) eingehenden Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.
- 3.2 Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine **Rangliste** erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Gesamtpunktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktezahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl befindet sich auf Platz 1 der Rangliste und erhält das Erstauswahlrecht auf einen Bauplatz.
- 3.3 Haben mehrere Bewerber nach Anwendung der Kriterien gem. Ziffer V. Nr. 3 die **gleiche Punktzahl**, so entscheidet letztlich das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

4. **Prioritätenabfrage**

- 4.1 Ausgehend von Platz 1 der Rangliste werden so viele Bewerber aufgefordert, ihre **Prioritäten abzugeben**, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert, die Auswahl ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Abgabefrist abzugeben. Diese läuft vom 09.10.2025 bis 26.10.2025. Der

erstplatzierte Bewerber gibt eine Priorität ab, der zweitplatzierte Bewerber gibt zwei Prioritäten ab usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Bewerbern mit ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist keine Prioritätenabgabe, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.

- 4.2 Sollten Bewerber die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, so gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können, wenn die von ihnen angegebenen Prioritäten bereits an Bewerber mit einer besseren Ranglistennummer zugeteilt sind. Wurde die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft, und kann aufgrund dessen kein Grundstück zugeteilt werden, wird die betreffende Bewerbung in weiteren Vergabeprozessen wieder berücksichtigt, wenn ein Grundstück frei wird, welches der Prioritätenauswahl dieses Bewerbers entspricht.

5. Zuteilungsphase

- 5.1 Nach Ablauf der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der **vorläufigen Zuteilung** (Reservierung) der Bauplätze informiert. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es zur Verbindlichkeit der Zuteilungsentscheidung noch eines Gemeinderatsbeschlusses bedarf.
- 5.2 Die Bewerber müssen der Gemeinde Ubstadt-Weiher innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben möchten (**Kaufabsichtsäußerung**). Dies muss der Bewerber entweder elektronisch auf der Plattform „Baupilot“ oder schriftlich an die Gemeinde Ubstadt-Weiher äußern. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine schriftliche & unterschriebene oder elektronische Kaufabsichtsäußerung, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.
- 5.3 Über die **endgültige Zuteilung** entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung ohne Namensnennung der Bewerber. Es werden lediglich die Bauplatzbezeichnungen und die erzielten Gesamtpunkte in einer Übersicht veröffentlicht. Bewerber, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderates informiert.
- 5.4 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes oder auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.
- 5.5 Bewerbern, welche in das Baugebiet Grundstücke eingebracht haben, und die aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes haben, werden die Bauplätze vorab, außerhalb des Verfahrens, nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie, zugeteilt.

6. Nachrückeverfahren

- 6.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, die zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten (Nachrücker), in eine **Nachrückerliste** aufgenommen.
- 6.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerbungen weg oder gelten die Bewerbungen als zurückgenommen, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein weiterer Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie unter Ziffer 4 und Ziff. 5 beschrieben. Dieser Prozess wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.
- 6.3 Während des Nachrückeverfahrens werden keine neuen Bewerbungen in das Verfahren aufgenommen.
- 6.4 Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine erneute Ausschreibung erfolgen.

7. Kaufvertragsabschluss

- 7.1 Im Anschluss an die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, und die ihre Kaufabsichtserklärung abgegeben haben, **Notartermine** zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. Diese finden ab dem 19.11.2025 statt
- 7.2 Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss der Kaufverträge aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage**.

IV. Zugangsvoraussetzungen

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige **natürliche Personen** bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Juristische Personen, wie z.B. Bauträger sind nicht antragsberechtigt. Auch Makler oder natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind nicht antragsberechtigt, es sei denn, sie bewerben sich nicht in ihrer Eigenschaft als Unternehmer, sondern als Privatperson. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Nicht getrenntlebende **Ehegatten** und **Lebenspartner** nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) können einen gemeinsamen Antrag

stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch **eheähnliche Lebensgemeinschaften**. Es können sich maximal zwei Personen gemeinsam bewerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Gemeinde Ubstadt-Weiher werden. Alle Erwerber müssen die in der Bauplatzvergaberichtlinie genannten Verpflichtungen übernehmen.

3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und nur einen Bauplatz erwerben. Parallel gestellte Einzelbewerbung gehen immer in einer gemeinsamen Bewerbung / Paarbewerbung auf.
4. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung** (abhängig vom Bauvorhaben) einer inländischen Bank für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Die Gemeinde Ubstadt-Weiher stellt hierfür das Formular „Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel“ zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Ende der Einreichungsfrist nicht älter als 10 Wochen sein. **Liegt diese nicht bis zum Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.**
5. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Bewerberfragebogen vom Bewerber getätigten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Von dem Bewerber und Mitbewerber muss der Gemeinde daher bis Ende der Einreichungsfrist das ausgefüllte und unterschriebene Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ sowie das Formular „Erklärung zu Wohneigentum / Wohnverhältnissen“ vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, **gilt die Bewerbung als zurückgezogen.**

V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Die Reihenfolge der zugelassenen Bewerbungen (**Rangliste**, siehe hierzu auch Ziffer III Nr. 3) für die Auswahl der Bauplätze ergibt sich gemäß der in der **Anlage** aufgeführten **Kriterientabelle** und deren System zur Verteilung von Punkten. Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl erlangt das Erstauswahlrecht.
2. Nur Antragsteller (Bewerber und Mitbewerber) können Punkte erzielen. Die Antragsteller können auch indirekt Punkte erzielen, z.B. durch Kinder und pflegebedürftige Angehörige. Näheres hierzu ist der Kriterientabelle in der **Anlage** zu entnehmen. Sollen auch für den Ehepartner oder Lebenspartner i.S.d. LPartG des Einzelbewerbers oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine Bewerbung als Paar (Bewerber und Mitbewerber) abgegeben werden.
3. Soweit Bewerbungen die **gleichen Gesamtpunktzahlen** erreichen, entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

Die betroffenen Bewerber werden über den Termin zur Auslosung informiert und können an der Auslosung teilnehmen.

4. **Maßgebend** für die Bewertung der Verhältnisse der Bewerber sowie die Berechnung von Zeitdauerangaben **ist der** in der Ausschreibung genannte **Bewerbungsstichtag** (letzter Tag der Bewerbungsfrist).
5. Die erforderlichen gültigen **Nachweise** müssen innerhalb von **zwei Wochen** ab Bewerbungsschluss (Bewerbungsstichtag) eingegangen sein. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der genannten Upload Frist / Einreichungsfrist vorliegen, **können nicht nachgewiesene Angaben im Fragebogen nicht gewertet werden, was zu Punkteverlust führen kann. Eine Wertung von Angaben im Fragebogen kann nur bei Vorlage der entsprechenden gültigen Nachweise erfolgen.**
6. **Änderungen in den persönlichen Verhältnissen** zwischen der endgültigen Vergabe durch den Gemeinderat (Vergabeentscheidung) und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.
7. **Bei zwei Antragstellern** innerhalb einer Bewerbung (Paarbewerbung) wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezah) erzielt. Eine Kumulation der Punkte von zwei Antragstellern erfolgt nur in den in den Vergabekriterien genannten Fällen und bis zur max. erreichbaren Punktzahl, die auch ein Einzelbewerber erreichen kann.

Begriffsdefinitionen:

Alleinstehend

Als „alleinstehend“ gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.

Eingetragene Lebenspartnerschaft/eheähnliche Lebensgemeinschaft

Als „Lebenspartner“ gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren 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 (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft).

Alleinerziehend

Als „alleinerziehend“ gelten Bewerber ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Kinder

Als „Kinder“ im Sinne dieser Vergaberichtlinie gilt jedes Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, im Haushalt des Bewerbers bzw. der Mitbewerber gemeldet ist und wohnt oder dort nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Wohnsitz haben wird. Als „Kinder“ im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Woche (zum Bewerbungstichtag). Adoptivkinder werden nur zugunsten der Adoptiveltern berücksichtigt. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt während eines noch laufenden Adoptionsverfahrens ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

Angehörige

Als „Angehörige“ im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten Verwandte und Verschwägte in gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten und Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten und Lebenspartner sowie Geschwister der Eltern und Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Verhältnis 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), z. B. Großeltern, Eltern, Kinder und Enkel.

Unzureichende Wohnverhältnisse

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

Kleingewerbe/Kleinunternehmer

Ein Kleingewerbe ist ein gewerbliches Unternehmen, dessen Betreiber sich nicht an die Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und andere kaufmännische Vorschriften halten muss, da es „keinen kaufmännisch eingerichteten Betrieb erfordert“. Kleingewerbetreibender ist derjenige, dessen Umsatz im ersten Geschäftsjahr unter 25.000 Euro lag und in weiteren Jahren einen Gesamtumsatz von 100.000 Euro / Jahr nicht überschreitet (Kleinunternehmerregelung).

VI. Sicherung des Vergabezwecks

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der **Musterkaufvertrag** kann vor Vertragsabschluss auf der Homepage (www.Ubstadt-Weiher.de) oder auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Ubstadt-Weiher) eingesehen oder zum Download abgerufen werden. Die Gemeinde 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. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
2. Von der Vergabe ist ausgeschlossen, wer den folgenden Verpflichtungen im Kaufvertrag nicht zustimmt:
 - 2.1 Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (**Bauverpflichtung**).
 - 2.2 Der Erwerber verpflichtet sich im Kaufvertrag das auf dem Baugrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen (**Wohnverpflichtung**). Der Erwerber verpflichtet sich dazu, das ihm zugeteilte Baugrundstück für die Dauer von 5 Jahren ab Vertragsabschluss nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Ubstadt-Weiher entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist auch für den Fall eines Grundstückstauschs, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen (**Veräußerungs-/Belastungsbeschränkung**).
3. Sollte die Vermessung des Bauplatzes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen sein, so beginnen die vorgenannten Zeiträume nach Ziffer 2 erst ab dem Datum der Fortführungsmitteilung.
4. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Ubstadt-Weiher für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer 2.1 und die Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung aus Ziffer 2.2 ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Ubstadt-Weiher anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer

Vertragsstrafe in Höhe von 15 % des Gesamtkaufpreises nach Vermessung (inkl. abgelöster Beiträge) verlangen.

5. Bei Verstößen gegen die Wohnverpflichtung nach Ziffer 2.2. wird innerhalb der Fünfjahresfrist eine **Vertragsstrafe** in Höhe von 2.000 € für jedes angefangene Halbjahr fällig. Die Gemeinde Ubstadt-Weiher kann von einer Vertragsstrafe absehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (z.B. berufsbedingte große örtliche Veränderung, vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung, sonstige Härtefälle) begründet ist.
6. Die Richtigkeit der Angaben im Fragebogen muss bis zum Ende der Einreichungsfrist Bewerbungsfrist gewährleistet sein. Nachweise zu den Angaben und zusätzliche zwingend erforderliche Unterlagen müssen bis Ende der Einreichungsfrist vorliegen.

VII. Inkrafttreten

Die „Bauplatzvergaberichtlinie Baugrundstücke“ tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den 16.06.2025

Tony Löffler



Tony Löffler
Bürgermeister