



# Vergaberichtlinien für Wohnbauplätze der Stadt Mengen vom 09. November 2021



## I. Präambel

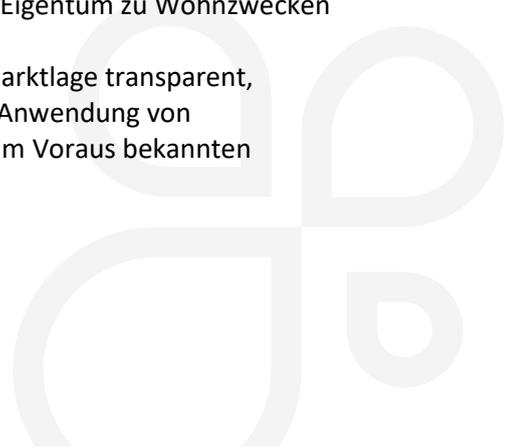
Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung d. h. zum vollen Wert, gemäß § 92 der Gemeindeordnung handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Wohnbauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 GRC zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Gemeinde städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Wohnbauplätzen die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger und Bürgerinnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (**§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB**) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Die Stadt Mengen verfolgt mit dieser Vergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Mengen zu stärken und zu festigen.

Es soll Familien und (engagierten) Ortsansässigen ein attraktiver Lebensort zur Verfügung gestellt werden.

Weiter soll die Möglichkeit für junge Familien eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

Um die Vergabe von Wohnbauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und nachhaltig zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Vergaberichtlinien für Wohnbauplätze.



Die Vergabe der Wohnbauplätze der Stadt Mengen richtet sich nach der jeweiligen Größe des Wohnbaugebiets bzw. des zu vergebenden Bauabschnittes. Werden einzelne Wohnbaugrundstücke von der Stadt Mengen vergeben, entscheidet das zuständige Gremium, wie die Vergabe erfolgen soll.

Die prozentuale Aufteilung ergibt sich aus der unten aufgeführten Tabelle:

Anzahl der Wohnbauplätze	Vergabekriterien	Verlosung
< 10	100 %	-
10 bis 30	90 %	10 %
31 bis 50	80 %	20 %
> 50	70 %	30 %

Es wird eine bestimmte Anzahl (siehe oben aufgeführte Tabelle) an Wohnbauplätzen nach den Vergabekriterien (siehe Punkt VIII) vergeben\*. Eine Festlegung, welche Wohnbauplätze das genau sind, wird nicht vorgenommen. Sollte es mehr Bauplatzbewerber bei der Vergabe nach Vergabekriterien (siehe Punkt VIII) geben, werden die dann noch freien Wohnbauplätze verlost.

**\* Erläuterung**

Alle Wohnbauplätze abzüglich der zu verlosenden Wohnbauplätze (kaufmännisch gerundet auf ganze Zahlen).

Die Vergaberichtlinien dienen ausschließlich der Selbstbindung der Verwaltung und begründen keinen Rechtsanspruch auf eine Zuteilung oder auf den Erwerb eines bestimmten Wohnbauplatzes.



## II. Allgemeine Hinweise

1. Grundstückseigentümer, die Grundstücke zur Wohnbebauung an die Stadt Mengen verkauft haben, haben die Möglichkeit, in diesem Baugebiet einen Wohnbauplatz vor der regulären Vergabe mit einer Bauverpflichtung von 10 Jahren zugeteilt zu bekommen. Dies wird vertraglich, in Form eines Ankaufsrechts, vereinbart. Die Grundstücksgröße muss mindestens 2.000 m<sup>2</sup> betragen, wenn nicht im Vorfeld aufgrund besonderer Voraussetzungen bei den Grundstückszuschnitten beim Grunderwerb eine abweichende Mindestgröße festgelegt wurde. Der Grundstückseigentümer hat die Möglichkeit, dieses Ankaufsrecht an seine Kinder oder Enkelkinder weiter zu geben. Ein eventueller Erbe hat die gleichen Rechte wie der ehemalige Grundstückseigentümer.
2. Bei der Antragsstellung durch zwei Personen wird als Voraussetzung gemacht, dass beide Partner einen Miteigentumsanteil von 50 % erwerben.

## III. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Antragsteller können ein oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Erwerber hinsichtlich des Grunderwerbs werden.
2. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
3. Eine Person darf - auch zusammen mit anderen Personen - nur einen Antrag stellen und auch nur einen Wohnbauplatz erwerben. Verheiratete Paare oder Paare, die in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft leben, zählen als ein Bewerber.
4. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

## IV. Zugangskriterien

Bauträger, Firmen die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen, die als Kapitalanleger oder Bauträger agieren, sind von der Vergabe ausgeschlossen.

## V. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 9. November 2021 werden die beschlossenen Vergaberichtlinien für Wohnbauplätze der Stadt Mengen über die Plattform **[www.baupilot.com](http://www.baupilot.com)**, auf der Homepage der Stadt Mengen und in den Stadtnachrichten veröffentlicht.
2. Bis zur Vergabe von neuen Wohnbauplätzen können sich Interessenten auf eine Interessentenliste [www.baupilot.com/Mengen](http://www.baupilot.com/Mengen) eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

3. Beginn der Bewerbungsfrist ist am Tag der Bekanntmachung der Ausschreibung in den Stadtnachrichten der Stadt Mengen.
4. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Mengen eingereicht oder an die Kommune per Einschreiben geschickt werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter der Telefonnummer 07572/607-230 oder per E-Mail: [bauplaetze@mengen.de](mailto:bauplaetze@mengen.de). Der Eingang wird per E-Mail oder in Textform bestätigt.
5. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT per Mail bestätigt.
6. Die Bewerbung wird seitens der Verwaltung gesichtet. Eine den Richtlinien entsprechende Bewerbung wird von der Stadt Mengen angenommen und per Mail bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.
7. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden.
8. Stichtag für die Berechnung der Fristen ist der Tag der Ablauf der Bewerbung.
9. Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Vergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
10. Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben“ im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren bei der Stadt Mengen. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt Mengen, dem Gemeinderat der Stadt Mengen, dem beauftragten ITDienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

## **VI. Zuteilung der Wohnbauplätze**

Die Zuordnung der Wohnbauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten (Bewerber) zunächst auf das Wohnbaugesamt bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Wohnbauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen\*. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Wohnbauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

#### **\* Erklärungsbeispiel**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Wohnbauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt werden kann, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Wohnbauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Wohnbauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der Zuteilung der Wohnbauplätze informiert. Die Zuteilung der Wohnbauplätze erfolgt durch die Verwaltung der Stadt Mengen. Der Gemeinderat wird über die Zuteilung informiert. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb einer Frist von zwei Wochen keine verbindliche Kaufzusage, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Wohnbauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

## **VII. Nachrückverfahren**

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen. Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den freigewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der freigewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Wohnbaugrundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Wohnbaugrundstücke nicht zugeteilt werden, werden diese über die Plattform [www.baupilot.com/mengen](http://www.baupilot.com/mengen) veröffentlicht. Die Vergabe dieser Wohnbauplätze erfolgt nach zeitlichem Eingang. Der Interessent erhält eine Reservierungsfrist von 6 Wochen. Diese Frist wird im Bedarfsfall einmalig um weitere 4 Wochen verlängert.

#### **Allgemeiner Hinweis**

In jeder Zuteilungsphase werden keine Nachrücker in das laufende Verfahren dazu genommen. Nachrücker werden gesammelt in einem neuen Anlauf berücksichtigt.



## VIII. Vergabekriterien und ihre punktebasierende Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Wohnbauplätze erfolgt gemäß den nachstehenden Vergabekriterien und dem System zur Verteilung von Punkten.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
<b>1.</b>	<b>Soziale Kriterien</b>	
<b>1.1</b>	<b>Bedürftigkeit der Bewerber</b>	
<b>1.1.1</b>	<b>Familienstand</b>	
	Der Bewerber ist verheiratet, lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach LPartG oder lebt in einer eheähnlichen Gemeinschaft	5 Punkte
	Nachweise hierfür sind der Bewerbung beizulegen. (Auszug aus dem Melderegister, Heiratsurkunde, Selbstauskunft)	
<b>1.1.2</b>	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	1 Kind	15 Punkte
	2 Kinder	20 Punkte
	3 und mehr Kinder	25 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.	
<b>1.1.3</b>	<b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b>	
	Grad der Behinderung von 50 oder Pflegegrad 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung von 80 oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
	Ein entsprechender Nachweis ist der Bewerbung beizufügen. (Behindertenausweis, Pflegegutachten)	
		maximal 15 Punkte
	<b>Soziale Kriterien</b>	<b>maximal 45 Punkte</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsbezugskriterien</b>	
<b>2.1</b>	<b>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde</b>	
	Ein Bewerber hat oder hatte seinen Hauptwohnsitz seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde	10 Punkte
	Ein Nachweis ist der Bewerbung beizufügen.	
		maximal 10 Punkte
<b>2.2</b>	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit eines Bewerbers in der Gemeinde</b>	
	Die Gemeinde ist seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen der Arbeitsort	10 Punkte
	Eine Bestätigung des Arbeitgebers ist vorzulegen.	
		maximal 10 Punkte
<b>2.3</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde</b>	
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrats der Stadt Mengen</li> <li>- ehrenamtliche Tätigkeit (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein</li> </ul>	

	Rettungsdienste, soziale und kirchliche Einrichtungen sind den Vereinen gleichgestellt (z.B. DRK, freiwillige Feuerwehr, Nachbarschaftshilfe, etc.)	
	Tätigkeitsdauer von mindestens 5 Jahren	10 Punkte
	Tätigkeitsdauer von mindestens 10 Jahren	15 Punkte
	Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister)</li> <li>oder</li> <li>- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)</li> </ul>	
		maximal 15 Punkte
<b>2.4</b>	<b>Frühere Bewerbung</b>	
<b>2.4.1</b>	Der Bewerber hat sich schon einmal in der Gemeinde vergebens um ein Wohnbaugrundstück beworben	5 Punkte
	Nachweise hierfür sind der Bewerbung beizulegen. Es werden keine Punkte vergeben, wenn ein Bewerber bereits ein Bauplatzangebot der Gemeinde abgelehnt hat.	
<b>2.4.2</b>	Der Bewerber ist nicht im Eigentum eines von der Stadt Mengen erworbenen Wohnbaugrundstücks	5 Punkte
<b>Ortsbezugskriterien</b>		<b>maximal 45 Punkte</b>

## IX. Sonstiges

Einkommensverhältnisse bleiben bei der Entscheidungsfindung unberücksichtigt.

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterkaufverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an die neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Kaufvertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Stadt Mengen zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Wohnbaugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

### Bauverpflichtung

Bewerber verpflichten sich mit dem Kauf, das Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Rohbau eines Wohnhauses entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu bebauen.

### Vertragsstrafe

Bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens wird eine Konventionalstrafe von 5.000 € festgesetzt. Dies wird entsprechend im Kaufvertrag abgesichert.

## **X. Inkrafttreten**

Die Vergaberichtlinien für Wohnbauplätze der Stadt Mengen treten mit öffentlicher Bekanntmachung in den Stadtnachrichten der Stadt Mengen in Kraft.

Gleichzeitig treten die Vergaberichtlinien für Wohnbauplätze der Stadt Mengen in der Fassung vom 17. April 2018 außer Kraft.

