

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Vom 30.07.2025

in der Fassung vom 30.07.2025

Inhalt

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken.....	1
I. Präambel	2
II. Bewerbung und Vergabeverfahren.....	4
§ 1 Interessentenliste	4
§ 2 Veröffentlichung	4
§ 3 Bewerbung.....	4
§ 4 Vergabeverfahren	5
III. Vergabekriterien und ihre punktebasierte Gewichtung	6
§ 6 Zugangsvoraussetzungen	6
§ 7 Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung.....	7
IV. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks	7
V. Inkrafttreten	8
Hinweis	9
Daten der Richtlinie	9

Aus Gründen der sprachlichen Klarheit und Kürze wird anstelle der Paarformel die männliche Form für die entsprechenden Begriffe verwendet.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.05.2025 die Richtlinie mit folgendem Inhalt beschlossen:

I. Präambel

- (1) Die Gemeinde Altshausen setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Altshausen. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.
- (2) Die Gemeinde Altshausen vergibt ihre verfügbaren Baugrundstücke auf Grundlage dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, wenn mehr Bewerbungen vorliegen, als Bauplätze zur Verfügung stehen, und wenn die Vergabe nicht im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens oder Losverfahrens erfolgt. Ziel ist ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das zugleich städtebauliche und am Gemeinwohl orientierte Ziele berücksichtigt. Die Richtlinie gilt für alle gemeindeeigenen Bauplätze in Altshausen sowie – sofern nicht anders geregelt – auch in den Ortsteilen Ingenhart, Mendelbeuren und Stuben.
- (3) Diese Vergaberichtlinien dienen ausschließlich der Selbstbindung der Verwaltung sowie des Gemeinderats. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.
- (4) Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Altshausen dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Altshausen berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz sowie das Ortsbezugs-kriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes. Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mitunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen.

- (5) Die Gemeinde Altshausen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Altshausen gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/ jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Altshausen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.
- (6) Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG, Alleinerziehender und eheähnliche Lebensgemeinschaft werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie gleichermaßen bepunktet.
- (7) Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Altshausen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich in einem ortsansässigen, eingetragenen Verein in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe seit mindestens 6 Monaten in der Gemeinde Altshausen verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.
- (8) Das ehrenamtliche Engagement in einer dem Gemeinwohl zuträglichen Einrichtung, Behörde, Organisation im Katastrophen- bzw. Bevölkerungsschutz wird punktemäßig gesondert berücksichtigt.
- (9) Das ehrenamtliche Engagement in einer Gemeinwohl zuträglichen Position –Kirchengemeinderat und ähnliches sowie Mitglied des Gemeinderats – wird punktemäßig gesondert berücksichtigt.
- (10) Die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Altshausen setzt die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und wird auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Altshausen die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

II. Bewerbung und Vergabeverfahren

§ 1 Interessentenliste

Bis zum Ausschreibungsbeginn eines jeweiligen Gebietes oder eines Platzes können sich Interessierte auf eine unverbindliche Interessentenliste – ohne Vormerkung auf einen Bauplatz – bei der Verwaltung eintragen lassen. Diese Personen werden vor der Veröffentlichung der jeweiligen Ausschreibung über den Bewerbungsbeginn, die Bewerbungsfrist als auch die Bauplatzvergabekriterien informiert.

§ 2 Veröffentlichung

Sobald ein Gremium der Gemeinde Altshausen die Eröffnung des Vergabeverfahrens für Baugrundstücke beschlossen hat, werden die verfügbaren Bauplätze auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält:

- a. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
- b. Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
- c. Die zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemein gültigen Vertragsbedingungen.
- d. Die Datenschutzrichtlinie und gegebenenfalls weitere Unterlagen (bspw. Lageplan, schriftlicher Teil, Begründung).

§ 3 Bewerbung

- (1) Bewerbungen sind vorzugsweise per E-Mail an geschaeftsstelle-gemeinderat@altshausen.de einzureichen. Die Bewerbung kann alternativ in Papierform in einem verschlossenen Umschlag an die Geschäftsstelle Gemeinderat, Hindenburgstraße 2, 88361 Altshausen gerichtet werden. Der Eingang der Bewerbung wird von der Verwaltung per E-Mail bestätigt.
- (2) Es werden maximal zwei Personen pro Bewerbung bewertet.
- (3) Die Bewerber sind angehalten, gemeinsam mit ihrer Bewerbung ihr Bauvorhaben in Bezug auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Anzahl und Größe der Wohnungen und Gestaltung der Außenanlagen zu beschreiben (Baupläne müssen nicht vorgelegt werden).
Bei der Bewerbung für Reihen- und Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind mit der Bewerbung aussagekräftige städtebauliche Darstellungen (bspw. Baupläne) einzureichen.
- (4) Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der 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 verbliebenen 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.

Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss bzw. Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Anlagen und Nachweise zur Bewerbung sind innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Kriterien, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Angabe im Fragebogen bewertet.

§ 4 Vergabeverfahren

- (1) Nach dem jeweiligen Fristablauf wertet die Verwaltung die eingegangenen Bewerbungen anhand der Bauplatzvergabekriterien aus. Bei der Bewerbung auf

- a) einen Bauplatz: Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktezah in eine Reihenfolge geordnet.
- b) einen Bauplatz in einem Baugebiet: Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktezah in eine Reihenfolge geordnet.

- (2) In einer folgenden nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats von Altshausen wird über den Verkauf des Bauplatzes beraten und beschlossen.

- a) einen Bauplatz: Sollte Punktgleichheit bei mehreren Bewerbungen vorliegen, entscheidet das Los.

Über das Ergebnis der Vergabe eines Bauplatzes wird gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl per E-Mail – oder, falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt, postalisch – von der Gemeinde Altshausen informiert.

Anschließend hat der Bewerber Zeit sich innerhalb von 14 Tagen verbindlich schriftlich oder per E-Mail zu erklären, ob er diesen Bauplatz erwerben wolle.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Verwaltung kann den Bauplatz an einen nachrückenden Bewerber – in der Reihenfolge der Punkte – vergeben und veräußern.

Bei Rücktritt nach Abschluss der Vergaberunde erfolgt eine freihändige Vergabe.

Soweit am Ende der Bewerbungsfrist nur eine Bewerbung vorliegt, erfolgt die Vergabe außerhalb der Vergabekriterien direkt.

- b) einen Bauplatz in einem Baugebiet: Sollte Punktgleichheit bei mehreren Bewerbungen vorliegen, entscheidet das Los.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze eines Baugebietes werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber per E-Mail – oder, falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt, postalisch – von der Gemeinde Altshausen informiert. Anschließend haben die Bewerber Zeit sich innerhalb von 14 Tagen verbindlich schriftlich oder per E-Mail zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Verwaltung kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber – in der Reihenfolge der Punkte – vergeben und veräußern. Bei Rücktritt nach Abschluss der Vergaberunde erfolgt eine freihändige Vergabe.

Soweit für einzelne Bauplätze am Ende der Vergabe nur eine Bewerbung vorliegt, erfolgt die Vergabe außerhalb der Vergabekriterien direkt.

- (3) Anschließend vereinbart die Gemeinde mit dem jeweiligen Erwerber einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrags und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

III. Vergabekriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

§ 6 Zugangsvoraussetzungen

- (1) Bewerben können sich volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen.

Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz können einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch eheähnliche Lebensgemeinschaften. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben.

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – in der jeweiligen Ausschreibung nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Gemeinde werden. Parallel gestellte Einzelanträge gehen in einer gemeinsamen Bewerbung auf.

Bei zwei Bewerbern wird, sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wurde, bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Bewerbern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezahl) erzielt. Eine Kumulation der Punkte von zwei Bewerbern erfolgt nur in den Vergabekriterien genannten Fällen. Bei dem Kriterium „Eigentumsverhältnisse“ führt bereits vorhandenes Grundeigentum, auch nur eines Bewerbers, zum Punktabzug.

- (2) Die Bewerber haben die Eigennutzung des zu errichtenden Gebäudes als Hauptwohnsitz im auszufüllenden Formular zu bestätigen.
- (3) Nicht bewerben können sich
 - a) Juristische Personen
 - b) Eltern oder Alleinerziehende im Namen ihrer minderjährigen Kinder
 - c) Bewerber, die bereits innerhalb der letzten 10 Jahre (Stichtag Bewerbungsfristende) einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben. Auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

§ 7 Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

- (1) Die Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung gelten für die Vergabe eines Bauplatzes. In Bezug auf die Vergabe eines Bauplatzes in einem Baugebiet gilt zudem: Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.
- (2) Bei der Bewertung von Bewerbungen wird Anhang 1 herangezogen.

IV. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

- (1) Der Kaufvertrag ist innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Zuschlagserteilung durch den Gemeinderat abzuschließen. Hierbei ist eine Finanzierungsbestätigung für den Grunderwerb sowie das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Der Finanzierungsnachweis darf nicht älter sein als 12 Wochen zum Ende der Bewerbungsfrist. Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis gilt das Kaufinteresse als zurückgenommen.

- (2) Der Käufer hat das Baugrundstück nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu bebauen und zu beziehen. Dafür gelten folgende Fristen:
 - a. Abriss bestehender Gebäude: innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages
 - b. Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten): innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bzw. nach Abriss bestehender Gebäude
 - c. Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit): spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.
- (3) Der Käufer verpflichtet sich weiter, sein Bauvorhaben nach Fertigstellung selbst zu beziehen und auf die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung selbst zu bewohnen. Innerhalb der Frist von 10 Jahren ab Einzug darf das Bauvorhaben weder verkauft noch eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt werden.

V. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Altshausen, den 30.07.2025

Bürgermeister Bauser

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich – der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen – innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach dem zweiten Auflistungspunkt geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Daten der Richtlinie

	Beschluss- datum	Ausfertigungs- datum	Inkrafttreten	Öff. Bekannt- machung auf Homepage
Neufassung	30.07.25	01.08.25	06.08.25	05.08.25