



Allgemeine Bauplatzvergabekriterien der Stadt Giengen an der Brenz

**mit Gültigkeit für alle Wohnbauplätze in der Gesamtstadt Giengen,
ausgenommen Mehrfamilienhausplätze**

I. Präambel

Die Stadt Giengen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt 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). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um die Chance zu haben, auch zukünftig in Giengen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in Giengen wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger/innen, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die in der Stadt ihren Sitz hat, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, als Übungsleiter/in oder in einer bzgl. zeitlicher Inanspruchnahme und Verantwortung vergleichbaren Sonderrolle berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Die Stadt Giengen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien des Weiteren das Ziel, die Stadt als Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort zu stärken und zu festigen. Die Bauplatzvergabekriterien tragen dazu bei, dieses Ziel verfolgen zu können.

Ein attraktiver Wohn-, Arbeits-, und Wirtschaftsstandort entwickelt sich auch durch Menschen, die sich insbesondere aktiv für die Verbesserung der Qualität unseres Wohnstandortes in Giengen, für die Verbesserung der Arbeitsbedingungen in Giengen sowie für die Weiterentwicklung unseres Wirtschaftsstandortes Giengen einsetzen. Diese Menschen tragen ebenfalls zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft in Giengen bei. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese Menschen aus der Gesamtstadt Giengen oder aus einer anderen Stadt oder Gemeinde kommen. Dies wird in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden.

Art und Maß der Verbesserungsmöglichkeiten für die Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse in Giengen sind sehr vielfältig und können nicht in einer abschließenden Auflistung mit festem Punktekatalog festgeschrieben werden. Dem oben genannten Ziel wird jedoch im Rahmen der Bauplatzvergabekriterien ein angemessener

Bewertungsspielraum mit einer definierten Höchstpunktzahl für den jeweiligen Einzelfall eingeräumt.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt insbesondere die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile hervor. Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Giengen setzen die EU-Kautelen passend auf die örtlichen Verhältnisse in Giengen um. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Giengen kann nicht abgeleitet werden.

II. Ablauf des Vergabeverfahrens

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 5. November 2020 wurden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Giengen am 20. Januar 2021 öffentlich bekanntgemacht. Außerdem erfolgte am 20. Januar 2021 ein Hinweis in den Giengener Stadtnachrichten auf die auf der Homepage der Stadt Giengen abrufbaren Bauplatzvergabekriterien.

2. Bis zur Ausschreibung von Bauplätzen können sich Interessierte mit ihren Kontaktdaten auf eine Interessentenliste bei der Stadtverwaltung eintragen lassen. Sie werden über den jeweiligen Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfristen für das jeweilige Baugebiet bzw. für den jeweiligen Bauplatz informiert.

3. Alle Bewerber/innen können sich mittels eines Bewerbungsformulars, welches von der Stadt Giengen zur Verfügung gestellt wird, bis zur jeweiligen Bewerbungsfrist verbindlich auf einen Wunschbauplatz und ggf. auf weitere Alternativbauplätze (falls der Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann) bewerben.

Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Die Bewerber/innen versichern mit Abgabe einer unterzeichneten Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

4. Nach Ablauf der jeweiligen Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber/innen werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

5. Über das Ergebnis der Punktzahl und der Reihenfolge wird das zuständige Gremium (Verwaltungsausschuss oder Gemeinderat) informiert. Anschließend berät und beschließt das zuständige Gremium über die Zuteilung der Bauplätze an die jeweiligen Bewerber/innen.

6. Anschließend informiert die Stadtverwaltung die Bewerber/innen, die einen Bauplatz zugeteilt bekommen, bereitet die entsprechenden Kaufvertragsentwürfe vor und vereinbart mit den Erwerbern Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

III. Ausschlusskriterien

Mit Blick auf die Zielsetzungen des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“
Bewerber/innen, können Bewerber/innen, die in Giengen bereits über ein - ggf. auch erst nach vorheriger Baureifmachung - bebaubares Grundstück verfügen, von der Bauplatzvergabe ausgeschlossen werden. Eine Entscheidung, ob ein Ausschluss erfolgen soll, erfolgt im Einzelfall.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung	
Kriterium	Punktzahl
Die Auswahl der Bewerber/innen bei der Vergabe der Bauplätze erfolgt gemäß nachstehendem Auswahl- und Punktesystem. Die Bewerber/innen mit der höchsten Punktzahl erhalten einen Bauplatz zugeteilt.	Die Höchstpunktzahl beträgt 300 Punkte und teilt sich wie folgt auf: <ol style="list-style-type: none">1. Soziale Kriterien: max. 100 Punkte2. Ortsbezugs-kriterien: max. 100 Punkte3. Sonstige Kriterien: max. 100 Punkte

1. Soziale Kriterien

1.1 Familienstand (max. 6 Punkte)	
Alleinstehende	3 Punkte
Verheiratete, Paare oder Partner nach LPartG (Voraussetzung: Beide müssen Eigentum erwerben)	6 Punkte

1.2 Anzahl der im Haushalt der Bewerber/innen mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (max. 20 Punkte)	
1 Kind	10 Punkte
2 Kinder	15 Punkte
3 und mehr Kinder	20 Punkte

Erforderliche Nachweise:
Kopie des (Kinder-)Ausweises
Bei bestehender Schwangerschaft: Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung

1.3 Alter der im Haushalt der Bewerber/innen mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (max. 54 Punkte)	
0 Jahre	18 Punkte
1 Jahr	17 Punkte
2 Jahre	16 Punkte
3 Jahre	15 Punkte
4 Jahre	14 Punkte

5 Jahre	13 Punkte
6 Jahre	12 Punkte
7 Jahre	11 Punkte
8 Jahre	10 Punkte
9 Jahre	9 Punkte
10 Jahre	8 Punkte
11 Jahre	7 Punkte
12 Jahre	6 Punkte
13 Jahre	5 Punkte
14 Jahre	4 Punkte
15 Jahre	3 Punkte
16 Jahre	2 Punkte
17 Jahre	1 Punkt
18 Jahre und mehr	0 Punkte

1.4 Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (max. 20 Punkte)	
Grad der Behinderung 50 - 70% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
Grad der Behinderung ab 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte
<u>Erforderliche Nachweise:</u> Als Nachweis einer Schwerbehinderung muss eine Kopie des Schwerbehindertenausweises vorgelegt werden. Behinderte Personen, bei denen eine Gleichstellung mit einem schwerbehinderten Menschen anerkannt ist, können dies durch Vorlage einer Kopie des Gleichstellungsbescheides nachweisen. Ein Pflegegrad ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen (z. B. von der Pflegekasse oder von der Krankenkasse).	

Soziale Kriterien max. 100 Punkte

2. Ortsbezugskriterien der Bewerber

2.1 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber/innen in der Stadt (max. 30 Punkte)

Bewerber/in (Alleinstehende, Verheiratete, Paare und Partner nach LPartG) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Giengen innerhalb der vergangenen 15 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte

Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

2.2 Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber/innen in der Stadt (max. 30 Punkte)

Bewerber/in (Alleinstehende, Verheiratete, Paare und Partner nach LPartG), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter/in, Angestellte/r, Beamte/r, Gewerbetreibende/r, Freiberufler/in, Selbstständige/r oder Arbeitgeber/in im Stadtgebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt 3 Punkte.

Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

Erforderliche Nachweise:

Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit). Bei Selbstständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Die Betriebsstätte muss in der Gemeinde liegen. Den Bewerbungsunterlagen ist ein geeigneter Nachweis beizufügen.

2.3 Ehrenamtliches Engagement

Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Stadt (max. 40 Punkte)

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers/der Bewerber in der Stadt als

- Mitglied des Gemeinderats
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe, Erläuterung siehe unten) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein (Mitgliedschaft alleine reicht nicht aus),
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe, Erläuterung siehe unten) in einer sozial-karitativen Einrichtung,
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

erhält der/die Bewerber/in für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte.

Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)

Erforderliche Nachweise:

Als Nachweise für die Ausübung und Dauer einer ehrenamtlichen Tätigkeit ist erforderlich:

- Auszug aus Vereinsregister bei Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft
- Bescheinigung durch den Vereinsvorstand bei Ausübung einer „Sonderaufgabe“ in einem eingetragenen Verein (z. B. Übungsleiter/in, Jugendleiter, Pressewart, Schriftführer, Platzwart, Mitglied des Vorstandes, etc.).
- Bescheinigung durch den Leiter der sozial-karitativen Einrichtung bei Ausübung einer „Sonderaufgabe“ in einer sozial-karitativen Einrichtung.
- Bescheinigung durch das Pfarrbüro oder der Kirchenleitung bei Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

Die vorzulegenden Nachweise dürfen bei Einreichung nicht älter als drei Monate sein.

Ortsbezugskriterien max. 100 Punkte

3. Sonstige Kriterien (max. 100 Punkte)

Außerhalb der Sozial- und Ortsbezugsriterien der Bewerber/innen liegende Kriterien, insbesondere Kriterien mit potenziell positiven Auswirkungen auf den Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort Giengen

Bei den sonstigen Kriterien darf es sich nicht um bereits bewertete bzw. bepunktete soziale Kriterien oder Ortsbezugsriterien handeln.

Art und Maß der Auswirkungen für die Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse in Giengen (im Sinne von Standortfaktoren) sind sehr vielfältig und können nicht in einer abschließenden Auflistung mit festem Punktekatalog festgeschrieben werden. Dem oben genannten Ziel wird jedoch im Rahmen der Bauplatzvergabeiterien ein angemessener Bewertungsspielraum mit einer definierten Höchstpunktzahl für den jeweiligen Einzelfall eingeräumt.

Beispiele:

Ein in Giengen mit seiner Praxis ansässiger Arzt, der noch nicht in Giengen wohnt, bewirbt sich um einen Bauplatz. Der Arzt sichert mit seiner Praxis in Giengen einen Teil der ärztlichen Versorgung und kann für den Wohnstandort Giengen bewertungsrelevant sein.

Ein in Giengen mit seinem Betrieb bereits ansässiger „Unternehmer“ (Wirtschaftsbetrieb, Steuerkanzlei, Anwaltskanzlei, etc.), der noch nicht in Giengen wohnt, bewirbt sich um einen Bauplatz. Der Unternehmer beschäftigt in seinem Betrieb Arbeitskräfte und trägt möglicherweise zur Wirtschaftskraft der Stadt bei und kann für den Arbeits- und Wirtschaftsstandort Giengen dadurch bewertungsrelevant sein.

Als grober Anhaltspunkt kann von folgender Unterteilung ausgegangen werden:

- 0 bis 25 Punkte:
Geringe (potenzielle) positive Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse in Giengen
- 26 bis 50 Punkte:
Mäßige/mittlere (potenzielle) positive Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse in Giengen
- 51 bis 75 Punkte:
Erhebliche/große (potenzielle) positive Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse in Giengen
- 76 bis 100 Punkte:
Sehr große/überragende (potenzielle) positive Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse in Giengen

Bei der Beurteilung von Art und Maß der Relevanz für die Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse in Giengen ist von den jeweils zum Vergabezeitpunkt maßgeblichen Verhältnissen auszugehen.

Erforderliche Nachweise:

Nachweise für das Vorliegen von Voraussetzungen mit potenziell positiven Auswirkungen auf den Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort Giengen sind vom

Bewerber in geeigneter Weise vorzulegen bzw. zu erläutern.

Sonstige Kriterien max. 100 Punkte

4. Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit die Bewerber/innen gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

1. zum jeweiligen Baugebiet den größeren Sozial- bzw. Ortsbezug (z. B. durch familiäre Verflechtungen) vorweist,
2. bei den Ziffern 1.2 (Anzahl minderjährige Kinder) und 1.3 (Alter der minderjährigen Kinder) in Summe mehr Punkte vorweist,
3. bei der Ziffer 1.4 (Grad der Behinderung/Pflegegrad) die meisten Punkte vorweist,
4. bei der Ziffer 3 (Sonstige Kriterien) die meisten Punkte vorweist,
5. im Losverfahren zum Zuge kommt.

Weitere Erläuterungen und Hinweise:

Zugangsvoraussetzungen im Sinne von Einkommens- und/oder Vermögensgrenzen werden bei den Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Giengen nicht festgelegt.

Anträge können unter anderem von einem „Paar“ gestellt werden. Dabei werden Anträge von Verheirateten oder eingetragenen Lebenspartnerschaften als gemeinsamer Antrag gewertet.

Darüber hinaus wird auch jede Art des Zusammenlebens oder der Verbundenheit, die in einem gemeinsam gestellten Antrag zum Ausdruck gebracht wird, einheitlich als „Paar“ betrachtet. In diesem Fall wird allerdings zur Voraussetzung gemacht, dass beide Teile Miteigentum erwerben müssen. Sofern ein gemeinsamer Antrag als „Paar“ gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelauftrag in dem Antrag des Paares „aufgeht“.