

# Rahmenleitlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime im Stadtkreis Ulm ~~vom in der vom Gemeinderat am 16.11.2022 in der~~ am ... beschlossenen Fassung

## Erster Teil Allgemeine Vorschriften

### § 1

#### Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

##### 1. Anwendungsbereich

(1) Diese Leitlinie legt den Rahmen für die inhaltliche Ausgestaltung sowie das Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Kettenhaus) in Baugebieten des Stadtkreises Ulm fest.

(2) Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Hauptausschuss jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke auf der Grundlage einer gebietsbezogenen Leitlinie. Der Umgriff des örtlichen Geltungsbereichs der gebietsbezogenen Leitlinien wird durch einen anliegenden Lageplan bestimmt.

(3) Mit ihrer Bewerbung anerkennen die Bewerbenden die Bestimmungen dieser Leitlinie als verbindlich. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

##### 2. Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Leitlinie ist oder sind

- a) "Bewerbende" und "Antragsteller": Kaufinteressenten, die als Bewerber am Vergabeverfahren teilnehmen; sie sind Antragsteller im Sinne des Verwaltungsverfahrensrechts. Nachfolgend werden beide Begriffe im gleichen Sinn verwendet.
- b) "Bewerbung" und "Antrag": die für die Teilnahme am Vergabeverfahren notwendigen Unterlagen, bestehend aus dem von der Vergabestelle zwingend vorgegebenen Bewerbungsbogen und den nach § 13 Ziffer 2 Absatz 2 einzureichenden Unterlagen. Beide Begriffe werden im gleichen Sinne verwendet.
- c) "vergabegleicher Grundbesitz": alleine oder zusammen mit anderen selbst genutzte und zu Wohnzwecken nutzbare, bebaubare oder bebaute Grundstücke. Vergabegleich im Sinne dieser Leitlinie sind diese Grundstücke, wenn sie bebaubar oder bebaut sind entsprechend folgender im Bebauungsplan des Vergabebereichs (§ 1 Ziffer 1 Absatz 2) zulässiger Hausformen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO:
  - aa. "Einzelhäuser"
  - bb. "Doppelhäuser" einschließlich Doppelhaushälften
  - cc. "Hausgruppen" in Gestalt eines Reihenendhauses oder Kettenhauses.

Als selbst genutzt gilt auch Grundbesitz, der vermietet ist. Wohnungseigentum ist kein vergabegleicher Grundbesitz im Sinne dieser Leitlinie.

- d) "Bewerbendenlisten": Listen mit allen Bewerbenden, die nach dem Bewerbungsschluss termin nach der Auswertung der Bewerbungen erstellt werden. Es wird eine Bewerbendenliste A und eine Bewerbendenliste B erstellt (§ 7).

- e) "Auswahlberechtigte": Bewerbende, die von der Vergabestelle in die Liste der Auswahlberechtigten nach § 8 Ziffer 1 Absatz 1 Sätze 1 bis 4 aufgenommen werden. Sie sind berechtigt, nach Maßgabe von § 8 Ziffer 2 ein Baugrundstück auszuwählen.
- f) "Nachrückende Bewerbende": Bewerbende, die von der Vergabestelle in die erweiterte Liste der Auswahlberechtigten nach § 8 Ziffer 1 Absatz 1 Satz 5 aufgenommen werden und nach Maßgabe von § 8 Ziffer 2 ein Baugrundstück auswählen können.
- g) "Haushaltsangehörige Kinder": geborene Kinder oder Pflegekinder der Bewerbenden, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit den Bewerbenden Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft gemeinsam bewohnen und im Haushalt der Bewerbenden gemeldet sind. Kind im Sinne dieser Leitlinie ist auch, wer das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten (vgl. § 4 Abs. 18 LWoFG). Als haushaltsangehörige Kinder zählen weiter ungeborene Kinder ab der 12. Schwangerschaftswoche.
- h) "Arbeitsplatz": der Ort der gewerblichen Niederlassung des Arbeitgebers. Bei Selbständigen ist der in der Gewerbeanmeldung angegebene Ort des Gewerbebetriebes maßgeblich, bei Freiberuflern der bei der zuständigen berufsständischen Vertretung angegebene Sitz.
- i) "Vergabestelle": die bei der Stadt Ulm nach dieser Leitlinie für die Vergabe der Baugrundstücke zuständige Stelle.
- j) "Stadt Ulm": Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Ulm, also nicht nur die sog. Kernstadt sondern auch umliegenden Stadtteile und Ortschaften

k) Option "Ehrenamtliche Tätigkeit"

aa. Option "ausschließlich Blaulichtorganisationen":

- i. aktives Mitglied als Helfer in einem Ortsverband des Technischen Hilfswerks,
- ii. aktives Mitglied in einer Freiwilligen Feuerwehr,
- iii. aktives Mitglied in einer nach den gesetzlichen Bestimmungen über den Rettungsdienst ausdrücklich oder per Rechtsakt von der gesetzlich zuständigen Stelle anerkannten, beauftragten oder zugelassenen Rettungsorganisation, insbesondere Arbeiter-Samariter-Bund, Deutsches Rotes Kreuz, Bergwacht, Johanniter-Unfall-Hilfe, Malteser-Hilfsdienst, DRF Luftrettung, Deutsche Lebensrettungsgesellschaft, einschließlich Ersthelfer,
- iv. aktives Mitglied als Helfer oder Helferin in einer nach den für den Katastrophenschutz maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen anerkannten privaten Organisation des Katastrophenschutzes.

bb. Option "jedwedes Ehrenamt":

freiwilliges, nebenberufliches und unentgeltliches Engagement in einer Initiative, einem Verein, einer Selbsthilfegruppe oder einer sonstigen Organisation. Die bloße Mitgliedschaft in solchen Organisationen und die Teilnahme an Proben, Übungseinheiten, Wettkämpfen, Auftritten etc. gelten nicht als ehrenamtliche Tätigkeit; es gelten nur freiwillige überobligatorische Dienste für diese Organisationen als ehrenamtliche Tätigkeit. Der Bezug von Leistungen solcher Organisationen (z.B. als Patient, Kunde, Klient etc.) gilt ebenfalls nicht als ehrenamtliche Tätigkeit.

[Erläuterung: Der Begriff "ehrenamtliche Tätigkeit" wird nur im Falle einer Aufnahme dieses Vergabekriteriums in die baugebietsbezogene Vergabeleitlinie erläutert. Dabei ist auch die Aufnahme der Buchstaben aa. und bb. jeweils optional.]

## § 2

### Ziele der Grundstücksvergabe, Vergabegrundsätze

(1) Die Stadt Ulm möchte in den Baugebieten des Stadtkreises Ulm eine ausgewogene und sozial stabile Bevölkerungsstruktur erreichen, die dazu beitragen sollen, die Integration der Ortschaften bzw. Stadtteile in die Gesamtstadt Ulm sozio-strukturell weiter zu vertiefen. Ein in den Stadtteilen und Ortschaften gewachsenes Gemeinschaftsleben soll erhalten bleiben sowie gesamtstädtisch weiterentwickelt und vertieft werden. Unterschiedliche Personenkreise in vielfältigen Lebensformen wie zum Beispiel Eheleute, Familien, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften oder alleinerziehende Personen, Haushalte mit schwerbehinderten sowie pflegebedürftigen Angehörigen sollen Baugrundstücke erwerben können. In der Stadt Ulm Berufstätigen soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein arbeitsplatznah liegendes Baugrundstück zu erwerben.

(2) Die Baugrundstücke sollen zur Erreichung vorstehender Ziele nicht an diejenigen Personen vergeben werden, die den höchsten Kaufpreis bieten. Vielmehr soll die Vergabe nach städtebaulichen und sozialen Kriterien erfolgen, mit denen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein intaktes Gemeinschaftsleben gefördert wird. Ziel dieser Vergabeleitlinie ist es, im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge einen Bedarf der Stadtbevölkerung an Baugrundstücken zu decken und nicht Kaufinteressenten die Möglichkeit zu eröffnen, zusätzlich zu dem ihnen in der Stadt Ulm bereits gehörenden vergabegleichen Grundbesitz ein vergabegegenständliches Baugrundstück hinzuzuerwerben.

Option "Ehrenamtliche Tätigkeit": Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen gesellschaftlichen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dieses für die örtliche Bevölkerung so wichtige Engagement soll erhalten bzw. gestärkt werden.

(3) Die Baugrundstücke werden nach dieser Leitlinie in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren vergeben.

## Zweiter Teil Vergabebestimmungen

### § 3

#### Bewerbung

##### 1. Bewerbungsfrist

Die Bewerbung um die Vergabe eines Baugrundstücks (Antrag) muss bei der in § 13 Ziffer 1 genannten Stelle bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist (Bewerbungsschlussstermin). Innerhalb dieser Frist sind der Bewerbungsbogen und die gemäß § 13 Ziffer 2 vorzulegenden Unterlagen einzureichen. Später eingereichte Bewerbungen bzw. Unterlagen hierzu werden nicht berücksichtigt.

##### 2. Angaben in der Bewerbung

Für die Anwendung der Leitlinie ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist gemäß Ziffer 1 Satz 1 maßgeblich. Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungsbögen bilden ausschließlich die Grundlage für die Auswertung der Bewerbungen. Die gemäß § 13 Ziffer 2 vorzulegenden Unterlagen dienen als Beleg und zur Prüfung der Richtigkeit dieser Angaben. Die Bewerbenden sind deshalb verpflichtet, Veränderungen, die sich während

der Bewerbungsfrist ergeben haben, oder etwaige Berichtigungen unaufgefordert spätestens bis zum Bewerbungsschlussstermin mitzuteilen. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Umstände in der Person des Bewerbenden, sofern in nachfolgenden Richtlinien nichts anderes geregelt wird.

## § 4

### Antragsberechtigung, Ausschluss

#### 1. Volljährigkeit, natürliche Person

Antragsberechtigt sind nur volljährige natürliche Personen.

#### 2. Einzelbewerbungen

Bewerbungen einzelner Kaufinteressenten (Einzelbewerbungen) sind nur zum Zwecke des Erwerbs eines Baugrundstücks im Alleineigentum zulässig. Ein Erwerb zusammen mit einer anderen Person ist ausgeschlossen.

#### 3. Gemeinschaftliche Bewerbungen

- (1) Gemeinschaftliche Bewerbungen sind zusammen mit dem Ehegatten, dem eingetragenen Lebenspartner oder mit einer anderen Person und nur zum Zwecke eines gemeinschaftlichen Erwerbs des Baugrundstücks (Miteigentumsanteile) zulässig. Ein Erwerb eines Bewerberteils zum Alleineigentum ist ausgeschlossen.
- (2) Für gemeinschaftliche Bewerbungen gilt Folgendes:
  - a) In der Bewerbung ist anzugeben, mit welchen Anteilen die Bewerbenden das Baugrundstück erwerben wollen. Änderungen im Anteilsverhältnis sind im Rahmen der notariellen Beurkundung noch möglich.
  - b) Die gemeinschaftlich Bewerbenden müssen sich wechselseitig zur Abgabe aller in diesem Verfahren erforderlichen Erklärungen bevollmächtigen.
  - c) Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen können beide Bewerberteile im Bewerbungsbogen nach ihrer Wahl Angaben machen nur in Bezug auf einen Bewerberteil oder - vorbehaltlich besonderer Regelungen in diesen Leitlinien - wechselweise entweder in Bezug auf den einen oder anderen Bewerberteil; die jeweiligen Vergabekriterien für die Punktevergabe werden dementsprechend wie bei den Einzelbewerbungen nur einmal gewertet; abweichend hiervon zählen beim Vergabekriterium "Alter und Zahl der Kinder" (§ 5 Ziffer 2) alle haushaltsangehörigen Kinder beider Bewerberteile.
- (3) Neben der gemeinschaftlichen Bewerbung sind Einzelbewerbungen der beiden Bewerberteile oder weitere gemeinschaftliche Bewerbungen ausgeschlossen (Verbot von Doppelbewerbungen).

#### 4. Ausschluss wegen Grundbesitz

- (1) Ausgeschlossen von einer Teilnahme an diesem Vergabeverfahren sind Personen, denen in der Stadt Ulm vergabegleicher Grundbesitz gehört.
- (2) Vergabegleicher Grundbesitz, der mit einem Wohn- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter auf deren Lebenszeit dinglich belastet ist, bleibt außer Betracht und führt nicht zum Ausschluss. Vermieteter oder in sonstiger Weise Dritten überlassener vergabegleicher Grundbesitz wird jedoch berücksichtigt und führt zum Ausschluss.
- (3) Der ebenso anzugebende vergabegleiche Grundbesitz
  - a) des Ehegatten,

- b) des eingetragenen Lebenspartners und
  - c) des anderen Bewerberteils bei gemeinschaftlichen Bewerbungen
- wird dem Grundbesitz des Bewerbenden gleichgestellt. Grundbesitz von haushaltsangehörigen Kindern des Bewerbenden oder eines Bewerberteils bei gemeinschaftlicher Bewerbung wird dem Grundbesitz des Bewerbenden gleichgestellt.
- (4) Grundbesitz im Erbbaurecht des Bewerbenden wird mit Grundbesitz im Eigentum des Bewerbenden gleichgestellt.

## 5. Angaben in der Bewerbung

Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungsbögen müssen vollständig und richtig sein. Wahrheitswidrige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren; insbesondere die Abfrage im Bewerbungsbogen, ob den Bewerbenden Grundbesitz auf dem Gebiet der Stadt Ulm gehört, ist korrekt zu beantworten. Die Nichteinreichung von Unterlagen zu den in § 5 genannten Vergabekriterien, die nach § 13 Ziffer 2 Absatz 2 einzureichen sind, führen dazu, dass diese Vergabekriterien bei der Punktevergabe insoweit nicht berücksichtigt werden.

## § 5

### Vergabekriterien und Punktevergabe

Auf der Grundlage der Angaben in der Bewerbung werden für die nachfolgend genannten Vergabekriterien Punkte vergeben.

Alle Vergabekriterien werden kumulativ gewertet, sodass bei mehreren zutreffenden Vergabekriterien für jedes zutreffende Vergabekriterium Punkte vergeben werden. Diese Regel gilt nicht, wenn bei den einzelnen Vergabekriterien ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist oder die Vergabekriterien sich zwingend ausschließen (z.B. Ziffer 1 Buchstabe a) und f)).

#### 1. Familienstand

- a) ledig
  - b) verwitwet
  - c) geschieden
  - d) eingetragene Lebenspartnerin/eingetragener Lebenspartner verstorben
  - e) eingetragene Lebenspartnerschaft aufgehoben
- 10 Punkte
- f) verheiratet oder in eingetragener Lebenspartnerschaft (LPartG)
- 20 Punkte

#### 2. Zahl und Alter der Kinder (maximal 90 Punkte)

- |                              |           |
|------------------------------|-----------|
| je haushaltsangehöriges Kind | 30 Punkte |
| vom 0. bis 6. Lebensjahr     | 30 Punkte |
| vom 7. bis 12. Lebensjahr    | 25 Punkte |

~~vom 13. bis 18. Lebensjahr~~ ~~20 Punkte~~

~~Schwangerschaften ab der 12. Woche werden zur Gruppe 0-6 Jahre gerechnet.~~

Es können höchstens drei Kinder in der Bewerbung angegeben werden, maximal werden also bis zu 90 Punkte vergeben.

*optional:*

~~je haushaltsangehöriges Kind~~ ~~30 Punkte~~

~~Es können höchstens drei Kinder in der Bewerbung angegeben werden.~~

### **3. Pflegebedürftige/schwerbehinderte Person im Haushalt**

Die Vergabekriterien nach den nachfolgenden Buchstaben a) und b) gelten nur alternativ, es wird also nur eines der beiden Vergabekriterien gewertet.

#### **a) Pflegebedürftigkeit**

mindestens eine haushaltsangehörige pflegebedürftige Person i.S.v. § 4 Abs. 16 Satz 1 LWoFG ab Pflegegrad 2 10 Punkte

#### **b) Schwerbehinderung**

mindestens eine haushaltsangehörige schwerbehinderte Person i.S.v. § 4 Abs. 16 Satz 1 LWoFG ab einem Grad der Behinderung von 60 % 10 Punkte

### **4. [Option] Ehrenamtliche Tätigkeit** 10 Punkte

[Dieses Vergabekriterium ist optional, d.h. es besteht die Wahlmöglichkeit, ob es in die baugewerbliche Vergabeleitlinie aufgenommen werden soll.]

Es werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten berücksichtigt.

(1) die seit mindestens drei Jahren ausgeübt werden und

(2) bei denen im Durchschnitt mindestens 15 Stunden pro Monat geleistet werden; maßgeblich ist die Monatsstundenzahl im Jahresdurchschnitt der letzten drei Jahre. Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten werden die Stundenzahlen addiert; bei gemeinschaftlichen Bewerbungen gilt die Summe der Stundenzahlen beider Bewerberanteile.

### **5. Ortsansässigkeit und Arbeitsplatz**

Die Vergabekriterien nach den nachfolgenden Buchstaben a) und b) gelten nur alternativ, es kann also nur Punkte geben entweder für die Ortsansässigkeit nach Buchstabe a) oder für den Arbeitsplatz nach Buchstabe b) in der Stadt Ulm. Erfüllen Bewerbende beide Vergabekriterien haben sie die Wahl ob sie Angaben zum einen oder anderen Kriterium machen wollen; Angaben zu beiden Kriterien sind nicht möglich.

**a) Hauptwohnsitz nach dem Bundesmeldegesetz in der Stadt Ulm (maximal 75 Punkte)**

- je vollem Jahr Hauptwohnsitz in der Stadt Ulm  
gerechnet ab dem Tag der Anmeldung der Hauptwohnung 5 Punkte
  - zusätzlich, nämlich solange der Hauptwohnsitz zeitgleich in der Ortschaft liegt, gerechnet ab  
dem Tag der Anmeldung der Hauptwohnung,  
je vollem Jahr weitere 10 Punkte
- (1) Es werden maximal bis zu 5 Jahre berücksichtigt
  - (2) Es werden nur ununterbrochene volle Jahre des Hauptwohnsitzes in der Stadt Ulm bzw. der  
Ortschaft bis zum Bewerbungsschlussstermin (§ 3 Ziffer 1) berücksichtigt
  - (3) Bei Hauptwohnsitzwechseln innerhalb der Stadt Ulm werden die Hauptwohnsitze zusam-  
men berücksichtigt und gelten als ununterbrochener Hauptwohnsitz in der Stadt Ulm.
  - (4) Der Hauptwohnsitz muss am Bewerbungsschlussstermin in der Stadt Ulm bestehen. Ein un-  
mittelbar im Anschluss an eine Verlegung des Hauptwohnsitzes vor dem Bewerbungs-  
schlussstermin bestehengebliebener Nebenwohnsitz in der Stadt Ulm steht dem Hauptwohn-  
sitz in der Stadt Ulm gleich, wenn
    - der Hauptwohnsitz innerhalb der letzten 5 Jahre vor dem Bewerbungsschlussstermin be-  
stand und die Verlegung des Wohnsitzes begründet ist durch
    - eine Berufsausbildung,
    - ein Studium an einer Universität, Hochschule oder Fachschule,
    - eine Freiwilligentätigkeit i.S.v. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 Buchstabe d) Bundeskindergeld-  
gesetzes,
    - einen freiwilligen Wehrdienst oder
    - einen vorübergehenden Arbeitsplatzwechsel des Bewerbenden innerhalb des Unterneh-  
mens, bei dem er beschäftigt ist, oder bei seinem öffentlichen Arbeitgeber.

**b) Arbeitsplatz in der Stadt Ulm (maximal 25 Punkte)**

je vollem Jahr gerechnet ab dem Tag des Arbeitsbeginns 5 Punkte

Es werden maximal bis zu 5 Jahre berücksichtigt, maximal also bis zu 25 Punkte vergeben.

Es werden nur ununterbrochene volle Jahre des beruflichen Erwerbs berücksichtigt. Die berufli-  
che Erwerbstätigkeit muss zum Bewerbungsschlussstermin (§ 3 Ziffer 1) bestehen.

**§ 6**

**Kappungsgrenze**

Bei der Berechnung der vom Antragsteller erreichten Gesamtpunktzahl dürfen die für die Orts-  
ansässigkeit und den Arbeitsplatz nach § 5 Ziffer ~~54~~ erreichten Punkte die Summe der nach § 5  
Ziffern 1 bis ~~43~~ erreichten Punkte nicht überschreiten (Kappungsgrenze). Überschreiten die er-  
reichten Punkte für die Ortsansässigkeit und den Arbeitsplatz nach § 5 Ziffer ~~54~~ die Summe der  
erreichten Punkte für die Vergabekriterien nach § 5 Ziffern 1 bis ~~43~~, werden die erreichten  
Punkte für die Ortsansässigkeit und den Arbeitsplatz nach § 5 Ziffer ~~54~~ auf die Höhe der Summe  
der erreichten Punkte nach § 5 Ziffern 1 bis ~~43~~ reduziert.

## § 7

### Bewerbendenlisten

- (1) Die Vergabestelle erstellt nach Ablauf der Bewerbungsfrist zwei Bewerbendenlisten (Liste A und Liste B). In die Liste A werden alle Bewerbenden aufgenommen, die sich bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist um die Vergabe eines Baugrundstücks beworben haben. In der Liste A werden bei allen Bewerbenden alle in § 5 genannten Vergabekriterien gewertet. In die Liste B werden aus der Liste A die Bewerbenden ohne haushaltsangehörige Kinder übernommen. Mit ihrer Aufnahme in die Liste B bzw. dem Reißverschlussverfahren nach § 8 soll sichergestellt werden, dass Bewerbende ohne haushaltsangehörige Kinder auch einen Bauplatz erwerben können. Bei den in die Liste B übernommenen Bewerbenden werden bei der Berechnung der Gesamtpunktzahl Punkte für ortbezogene Kriterien nach § 5 Ziff. 4 nicht berücksichtigt. Die Rangfolge der von der Liste A auf die Liste B übernommenen Bewerbenden wird gemäß Absatz 2 bestimmt.
- (2) Die Bewerbenden erhalten auf jeder Bewerbendenliste (Liste A und Liste B) einen Rang entsprechend der Höhe ihrer erreichten Gesamtpunktzahl. Die Bewerbenden mit den höchsten Punktzahlen erhalten dabei die Ränge mit der Ziffer 1, die Bewerbenden mit der zweithöchsten Punktzahl die Ränge mit der Ziffer 2 usw. (Grundsatz der Rangfolge auf den Bewerbendenlisten nach Punktzahlen).
- (3) Belegen mehrere Bewerbende auf den Bewerbendenlisten denselben Rang, weist die Vergabestelle durch Los jedem dieser Bewerbenden eindeutige Rangziffern zu, beginnend mit diesem Rang; die Rangziffern der nachfolgenden Bewerbenden verschieben sich auf die jeweils nächsthöheren Rangziffern. Diese Losentscheide unter gleichrangigen Bewerbern finden nur insoweit statt, als sie zur Erstellung der Liste der Auswahlberechtigten und der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten nach § 8 Ziffer 1 Absatz 1 erforderlich sind.

## § 8

### Auswahl der Baugrundstücke

#### 1. Auswahlberechtigung

- (1) Die Vergabestelle erstellt aus den Bewerbendenlisten A und B die Liste der Auswahlberechtigten im Verhältnis von 3 Bewerbenden aus Liste A zu 1 Bewerbenden aus Liste B und in der Reihenfolge der Rangziffern (Reißverschlussverfahren). Dies erfolgt nach folgendem Muster:
  - aa. Platz 1: Liste A Bewerbende/-r in Rang 1,
  - bb. Platz 2: Liste A Bewerbende/-r in Rang 2,
  - cc. Platz 3: Liste A Bewerbende/-r in Rang 3,
  - dd. Platz 4: Liste B Bewerbende/-r in Rang 1,
  - ee. Platz 5: Liste A Bewerbende/-r in Rang 4,
  - ff. Platz 6: Liste A Bewerbende/-r in Rang 5,
  - gg. Platz 7: Liste A Bewerbende/-r in Rang 6,
  - hh. Platz 8: Liste B Bewerbende/-r in Rang 2, usw.

Die Bewerbenden sind in der Reihenfolge der vorgenannten Platzierungen nach Maßgabe von Ziffer 2 zur Auswahl eines Baugrundstücks berechtigt. Die Anzahl der Auswahlberechtigten entspricht der Zahl der zu vergebenden Baugrundstücke. Die Vergabestelle schreibt die Liste nach dem in Satz 2 beschriebenen Muster bis mindestens zur doppelten Anzahl der zu vergebenden Bauplätze mit weiteren rangnächsten Bewerbenden der beiden Listen A und B



fort, die als nachrückende Bewerbende nach Ziffer 3 Baugrundstücke auswählen können (erweiterte Liste der Auswahlberechtigten). Bei Bedarf kann die Vergabestelle die Liste weiter fortschreiben.

- (2) Mehrfachplatzierungen derselben Bewerbenden sind sowohl in der Liste der Auswahlberechtigten als auch in der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten nicht zulässig. Erhalten Bewerbende nach dem in Abs. 1 genannten Reißverschlussverfahren sowohl aufgrund ihres Ranges auf der Bewerbendenliste A wie auch aufgrund ihres Ranges auf der Bewerbendenliste B zwei Platzierungen auf der Liste der Auswahlberechtigten bzw. der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten, so wird nur deren besserrangige Platzierung berücksichtigt. In die so freigewordene nachrangige Platzierung rücken die Bewerbenden der Bewerbendenlisten A und B nach Maßgabe des Reißverschlussverfahrens nach Absatz 1 auf.

## 2. Auswahl der Baugrundstücke

- (1) Die Auswahl der Baugrundstücke durch die Auswahlberechtigten und die nachrückenden Bewerbenden erfolgt in der Reihenfolge ihrer Platzierungen auf der Liste der Auswahlberechtigten bzw. der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten.
- (2) Nach Aufforderung durch die Vergabestelle teilen die Auswahlberechtigten und nachrückenden Bewerbenden innerhalb von 30 Kalendertagen ihre Grundstücksauswahl und deren Priorisierung nach Absatz 3 mit. Der Erstplatzierte darf dabei ein Baugrundstück angeben, der Zweitplatzierte zwei Baugrundstücke, der Drittplatzierte drei Baugrundstücke, der Viertplatzierte vier Baugrundstücke usw.
- (3) Wählen Auswahlberechtigte und nachrückende Bewerbende mehrere Baugrundstücke aus, müssen sie eine Reihenfolge angeben, in der sie den Erwerb der Baugrundstücke bevorzugen (Priorisierung der Grundstücksauswahl). Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen kann die Auswahl nur einheitlich getroffen werden.
- (4) ~~Von den Auswahlberechtigten~~ ~~Ausgewählt~~ ist das Baugrundstück, das nach der Vorauswahl durch die vorrangig Platzierten noch verfügbar ist; sind mehrere Baugrundstücke noch verfügbar, ist dasjenige Baugrundstück ausgewählt, das vom Auswahlberechtigten mit höherer Priorität angegeben wurde. Wechselseitige bürgerlich-rechtliche Pflichten zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags werden durch die Auswahl nicht begründet. Wird die Auswahl vom Auswahlberechtigten bzw. nachrückenden Bewerbenden zurückgezogen, scheidet der Bewerbende jedoch aus dem Vergabeverfahren vollständig aus.:-
- ~~(5) Geben Auswahlberechtigte bei ihrer Auswahl weniger Baugrundstücke an als nach ihrer Platzierung möglich wären (vgl. Absatz 2 Satz 2) und sind alle angegebenen Baugrundstücke bereits von vorrangigen Auswahlberechtigten ausgewählt worden, scheidet diese Auswahlberechtigten aus dem Vergabeverfahren aus und werden im weiteren Vergabeverfahren nicht mehr berücksichtigt.~~
- (5) Auswahlberechtigte und nachrückende Bewerbende scheidet aus dem Vergabeverfahren des Weiteren aus, wenn nach der Aufforderung gemäß Absatz 2
- a) die Bewerbenden keine Auswahl treffen oder
  - b) die Bewerbenden bei mehreren ausgewählten Baugrundstücken keine Priorisierung vornehmen oder
  - c) die von den Bewerbenden ausgewählten und priorisierten Baugrundstücke nicht mehr zur Verfügung stehen.

## 3. Bei der Auswahl nicht berücksichtigte oder erneut verfügbare Baugrundstücke

- (1) Werden nach der Durchführung des Auswahlverfahrens nach Ziffer 2 Baugrundstücke nicht ausgewählt oder sind sie aus anderen Gründen erneut verfügbar (z.B. wegen eines späteren

Verzichts des Auswahlberechtigten), werden die Baugrundstücke ~~in~~nach der sich aus der Liste der Auswahlberechtigten bzw. erweiterten Liste der Auswahlberechtigten ergebenden Rangfolge vergeben. Ab dem Erwerb der Baugrundstücke durch die Auswahlberechtigten stehen die Baugrundstücke nicht mehr für eine Vergabe im Rahmen dieses Vergabeverfahrens zur Verfügung.

- (2) Die Vergabestelle ist nicht verpflichtet, ausfallenden Auswahlberechtigten (z.B. mangels Erfolg bei dem Auswahlverfahren gemäß Ziffer 2 oder aufgrund eines späteren Verzichts) Baugrundstücke anzubieten, die später gegebenenfalls wieder zur Verfügung stehen. Erneut verfügbare Baugrundstücke werden nur solchen Bewerbenden zur Auswahl angeboten, denen noch kein Baugrundstück angeboten wurde.

## § 9

### Verkauf der Baugrundstücke

#### 1. Wesentliche Vertragsinhalte

Der wesentliche Inhalt des Kaufvertrags zum Erwerb der Baugrundstücke ist aus dem Musterentwurf in der Anlage 2 zu dieser Leitlinie ersichtlich, insbesondere die Selbstbezugsverpflichtung der Käufer. Rechtsverhältnisse am Grundstück, insbesondere öffentlich-rechtlich begründete Nutzungsbeschränkungen (z.B. Leitungsrechte) und privatrechtliche Belastungen, sind aus diesem Musterentwurf nicht ersichtlich.

#### 2. Verzicht

Die Übertragung von Auswahlberechtigungen (z.B. durch Tausch) ist nicht zulässig. Die Vergabeberechtigten können bis zum Abschluss des Kaufvertrages gegenüber der Vergabestelle auf die Auswahlberechtigung verzichten. Als Verzicht gilt, wenn Auswahlberechtigte den -Beurkundungstermin nicht wahrnehmen. Mit dem Verzicht scheidet der Auswahlberechtigte aus dem Vergabeverfahren aus.

## § 10

### Veröffentlichung

Die von der Vergabestelle autorisierte Liste der Auswahlberechtigten (§ 8 Ziffer 1 Absatz 1 Sätze 1 bis 4) ist in anonymisierter Form unter Wahrung des Datenschutzes mit den im Verfahren erreichten Gesamtpunktzahlen und der sich daraus ergebenden Platzierungen, ggf. unter Berücksichtigung von Losentscheidungen auf der Internetseite der Stadt Ulm ([www.ulm.de](http://www.ulm.de)) öffentlich bekanntzumachen.

Spätere Veränderungen bei der Liste der Auswahlberechtigten (z.B. durch Verzichte auf Auswahlberechtigungen) werden nicht bekannt gegeben.

## **Dritter Teil Verfahrensvorschriften**

### **§ 11 Zuständigkeit für die Grundstücksvergabe**

Zuständige Vergabestelle ist die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm (Wichernstraße 10, 89079 Ulm, E-Mail [bauplaetze@ulm.de](mailto:bauplaetze@ulm.de)).

### **§ 12 Eröffnung des Vergabeverfahrens, Ausschreibung**

#### **1. Beschluss**

Die Vergabe der Baugrundstücke nach dieser Leitlinie wird in öffentlicher Sitzung vom Hauptausschuss des Gemeinderats beschlossen; sie kann auch vom Gemeinderat beschlossen werden. Vor dem Beschluss ist der Ortschaftsrat anzuhören.

#### **2. Bekanntmachung**

Der Beschluss über die Vergabe der Baugrundstücke wird auf der Internetseite der Stadt Ulm ([www.ulm.de](http://www.ulm.de)) öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung muss mindestens enthalten:

- a) die Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts in dem sich die Baugrundstücke befinden mit einem Lageplan als Anlage, aus dem die zu vergebenden Baugrundstücke ersichtlich sind,
- b) die Bewerbungsfrist mit dem Bewerbungsschlussstermin,
- c) den Text dieser Vergabeleitlinie und
- d) den wesentlichen Inhalt des Kaufvertrages zum Erwerb des Baugrundstücks.

### **§ 13 Teilnahme am Vergabeverfahren**

#### **1. Einreichung der Bewerbung**

Bewerbende können sich über [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) online bewerben oder ihre Bewerbung schriftlich oder in Textform bei der Vergabestelle einreichen.

#### **2. Inhalt der Bewerbung, Nachweise**

- (1) Die Bewerbung besteht aus dem Bewerbungsbogen und den mit dem Bewerbungsbogen nach Absatz 2 einzureichenden Unterlagen. Für die Teilnahme der Bewerbenden am Vergabeverfahren ist die Benutzung des von der Vergabestelle vorgegebenen Bewerbungsbogens zwingend. Angaben der Bewerbenden außerhalb des Bewerbungsbogens (z.B. mittels E-Mails, Telefonanrufe, Schreiben usw.) werden nicht berücksichtigt. Die in Absatz 2 genannten Unterlagen sind innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Erläuterungen zum Ausfüllen des Bewerbungsbogens sind bei der Vergabestelle erhältlich sowie auf der Seite [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) oder auf der Internetseite der Stadt Ulm ([www.ulm.de](http://www.ulm.de)) abrufbar.
- (2) Folgende oder gleichwertige Unterlagen sind zusammen mit dem Bewerbungsbogen im pdf-Format bzw. in Kopie einzureichen:
  - a) zum Beleg der Volljährigkeit nach § 4 Ziffer 1 und dess Familienstandes nach § 5 Ziffer 1 Buchstabe f und des Wohnsitzes (§ 5 Ziffer 1 und 4 Buchstabe a): Bescheinigungen bzw.

Auskünfte der Meldebehörden bzw. des Standesamts (idealerweise in Form einer "Erweiterten Meldebescheinigung"), die Angaben enthalten über

- aa) Familienname, Vorname, derzeitige Anschriften,
- bb) das Geburtsdatum,
- cc) den Familienstand,
- dd) frühere Anschriften,
- ee) Einzugsdatum und Auszugsdatum,
- ff) Familienname und Vorname sowie Anschrift des Ehegatten oder des Lebenspartners.

Bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung (§ 4 Ziffer 3) müssen für jeden Bewerberteil (z.B. bei Ehegatten für die Ehefrau und den Ehemann) Belege mit den Angaben gemäß Buchstaben aa) bis ff) vorgelegt werden.

- a)b) zum Beleg eines haushaltsangehörigen Kindes (§ 5 Ziffer 2): eine Bescheinigung bzw. Auskunft der Meldebehörde unter Angabe des Hauptwohnsitzes des Kindes; bei Kindern, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten (§ 4 Abs. 18 LWoFG): eine fachärztliche Bescheinigung;
  - b)c) zum Beleg einer Schwangerschaft (§ 5 Ziffer 2): ärztliches Attest über das Bestehen der zwölften Schwangerschaftswoche.
  - e)d) zum Beleg eines haushaltsangehörigen Pflegekindes (§ 5 Ziffer 2): die Bescheinigung der zuweisenden Stelle
  - e)e) zum Beleg einer Pflegebedürftigkeit oder einer Schwerbehinderung einer haushaltsangehörigen Person (§ 5 Ziffer 3): Bestätigung der für die Feststellung einer Pflegebedürftigkeit zuständigen Stelle oder eine Kopie des Schwerbehindertenausweises;
  - e)f) zum Beleg des Ortes des Arbeitsplatzes (§ 5 Ziffer 4): eine Bescheinigung des Arbeitgebers; bei Selbständigen: ein Auszug aus dem Gewerberegister bzw. eine Bescheinigung der Gewerbebehörde; bei Freiberuflern: eine Bescheinigung der zuständigen berufsständischen Vertretung.
  - g) zum Beleg eines vorübergehenden Wechsels des Hauptwohnsitzes gemäß § 5 Ziffer 4 Buchstabe a) Absatz 4: eine Kopie des ausbildenden Betriebes bzw. des öffentlichen Arbeitgebers, eine Bescheinigung der Universität/Hochschule/Fachschule, eine Bescheinigung der für die Organisation der Dienste nach § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 Buchstabe d) BKGG zuständigen Stelle, eine Bescheinigung der Bundeswehr, eine Bescheinigung des Unternehmens/öffentlichen Arbeitgebers.
  - h) Option "Ehrenamtliche Tätigkeit": zum Beleg einer ehrenamtlichen Tätigkeit eine entsprechende Bescheinigung; ein entsprechendes Formular ist bei der Vergabestelle erhältlich bzw. abrufbar.
- (3) Die in Absatz 2 genannten Nachweise dürfen nicht älter sein als sechs Monate gerechnet ab dem Tag der Bekanntmachung der Vergabe (§ 12 Ziffer 2).-; ausgenommen hiervon ist der Schwerbehindertenausweis nach Buchstabe e).
- (4) Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen erfolgt die wechselseitige Bevollmächtigung (vgl. § 4 Ziffer 2 Abs. 2 Buchstabe b)) durch eine entsprechende Erklärung beider Bewerberteile im Bewerbungsbogen; bei schriftlichen Bewerbungen ist zusätzlich die beiderseitige Unterzeichnung erforderlich.

## § 14

### Erfassung der Bewerbungen

- (1) Die Vergabestelle bedient sich zur Erfassung und Auswertung der Angaben in den Bewerbungsbögen des Internetdienstleisters Baupilot GmbH (nachfolgend "Baupilot"). Bei Online-Bewerbungen werden die Angaben der Bewerber über den unter [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) aufrufbaren Bewerbungsbogen im interaktiven Dialog digital erfasst.
- (2) Schriftlich eingereichte Bewerbungen werden von Mitarbeitenden der Vergabestelle anhand der Angaben im Bewerbungsbogen über Baupilot erfasst. Die Bewerbenden erhalten einen Ausdruck des online erfassten Bewerbungsbogens mit dem Hinweis, etwaige Berichtigungen und Ergänzungen bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich bei der Vergabestelle einzureichen. Konnten bei der Vergabestelle eingereichte Bewerbungsbögen wegen Unklarheiten bzw. Ausfüllfehlern nicht vollständig erfasst werden, werden sie an die Bewerbenden zurückgeschickt. Letztgenannte Anträge gelten als nicht fristgerecht gestellt, es sei denn ein vollständiger Antrag wird nachträglich innerhalb der Bewerbungsfrist übermittelt.
- (3) Änderungen bzw. Ergänzungen bei den Angaben im Bewerbungsbogen sind nur innerhalb der Bewerbungsfrist möglich. Bewerbende, die sich online über [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) bewerben, können Änderungen bzw. Ergänzungen nur über ihren Zugang bei [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) vornehmen. Bewerbende, die ihre Bewerbung schriftlich bei der Vergabestelle eingereicht haben, können nur auf diesem Wege Änderungen bzw. Ergänzungen vornehmen.

## § 15

### Aufstellung der Listen, Prüfung der Bewerbungen und Losentscheide

#### 1. Erstellung der Bewerbendenlisten und Liste der Auswahlberechtigten

Nach dem Bewerbungsschlussstermin wertet Baupilot die Bewerbungen anhand der Angaben im Bewerbungsbogen automatisiert aus und erstellt aufgrund dieser Auswertung die Bewerbendenlisten (§ 7). Die Vergabestelle erstellt die Liste der Auswahlberechtigten bzw. erweiterte Liste der Auswahlberechtigten nach der manuellen Prüfung der Bewerbungen gemäß Ziffer 2 und gegebenenfalls notwendigem Losverfahren nach Ziffer 3.

#### 2. Manuelle Prüfung der Bewerbungen, Stichproben

Die manuelle (persönliche) Prüfung der Bewerbungsunterlagen durch die Mitarbeitenden der Vergabestelle erfolgt hinsichtlich des ordnungsgemäß ausgefüllten Bewerbungsbogens und hinsichtlich der eingereichten Nachweise bei allen Bewerbenden, die als auswahlberechtigte Bewerbende (§ 8 Ziffer 1 Absatz 1 Sätze 1 bis 4) bzw. nachrückende Bewerbende (§ 8 Ziffer 1 Absatz 1 Satz 5) in Frage kommen und zwar vor der Durchführung eines eventuellen Losverfahrens nach § 7 Absatz 3. Von allen weiteren Bewerbungen werden 5 % stichprobenartig manuell ausgewertet und die Ergebnisse dieser manuellen Auswertung mit denen der automatisierten Auswertungen abgeglichen. Hierdurch wird die Ordnungsmäßigkeit der automatisierten Auswertung der Bewerbungen durch Baupilot überprüft.

#### 3. Losentscheide

Losentscheide erfolgen öffentlich unter notarieller Aufsicht nach Maßgabe der hierfür einschlägigen Bestimmungen.

## **§ 16 Dokumentation**

- (1) Die Vergabestelle dokumentiert durch dauerhafte und reproduzierbare elektronische Speicherung
- a) die Vorgänge betreffend die Eröffnung des Vergabeverfahrens (Gemeinderatsdrucksachen, Protokoll der Gemeinderatssitzung, Veröffentlichung),
  - b) die Bewerbungen (Bewerbungsbogen und Nachweise),
  - c) den Inhalt der unmittelbar nach dem Bewerbungsschlussstermin von Baupilot generierten Bewerbendenlisten,
  - d) die Prüfung der Bewerbungsunterlagen der Auswahlberechtigten durch einen förmlichen Aktenvermerk,
  - e) die Prüfung über die ordnungsgemäße Anwendung des Reißverschlussverfahrens und der Erstellung der Liste der Auswahlberechtigten durch einen förmlichen Aktenvermerk,
  - f) die unter notarieller Aufsicht durchgeführte Losentscheidung durch ein entsprechendes Protokoll,
  - g) das Ergebnis der stichprobenhaften Prüfung der Bewerbungen der nachrückenden Bewerbenden (§ 15 Ziffer 2) durch ein Protokoll,
  - h) sämtliche weitere relevanten Vorgänge, die dieses Vergabeverfahren betreffen.
- (2) Die Dokumentation ist vollumfänglich nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Aufbewahrungsvorschriften in einem allgemeinüblichen Format zu archivieren, das eine Akteneinsicht bzw. die Herstellung einer Papierakte ermöglicht. Bei der Herstellung einer Papierakte sind die Vorgänge chronologisch zu ordnen und die Blätter sind mit fortlaufenden Blattzahlen zu versehen.

## **§ 17 Benachrichtigung der Bewerbenden, Verkauf der Baugrundstücke**

### **1. Benachrichtigung, Aufforderung zur Grundstücksauswahl**

Die Bewerbenden erhalten nach der Aufstellung der von der Vergabestelle autorisierten Liste der Auswahlberechtigten bzw. erweiterten Liste der Auswahlberechtigten (vgl. § 8 Ziffer 1 Absatz 1) eine Benachrichtigung über das Ergebnis ihrer Bewerbung. Sie enthält insbesondere,

- a) die Mitteilung, ob sie Auswahlberechtigte oder nachrückende Bewerbende sind,
- b) die Platzierung und ggf. den Hinweis auf das Ergebnis von Losentscheiden,
- d) die Aufforderung zur Auswahl der Baugrundstücke nach § 8 Ziffer 2 bei Bewerbenden, die weder Auswahlberechtigte noch nachrückende Bewerbende sind, die Mitteilung, dass sie aufgrund der erreichten Gesamtpunktzahl nicht in die Liste der Auswahlberechtigten bzw. Nachrückenden aufgenommen werden konnten und bis zu welcher Punktezahl (ggfs. mit einem Hinweis auf durchgeführte Losentscheide) eine Aufnahme in die Liste der Auswahlberechtigten bzw. Nachrückenden möglich war.

### **2. Beurkundungstermin**

Nach der Auswahl der Baugrundstücke (§ 8 Ziffer 2 Abs.4) erhalten die Auswahlberechtigten vom beurkundenden Notar

- a) den Entwurf des Grundstückkaufvertrages und

Hinweis: inhaltliche Änderungen zur bisherigen RLL sind im Änderungsmodus dargestellt

- b) den Hinweis, dass der Beurkundungstermin bis zum Ablauf einer vorgegebenen Frist schriftlich zu bestätigen ist.

Entwurf Stand 25.09.2024

## **Vierter Teil Schlussbestimmungen**

### **§ 18 Inkrafttreten der Leitlinie**

Vorstehende Vergabeleitlinie hat der Gemeinderat am ~~... 16.11.2022~~ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Ortschaftsräte wurde dazu angehört.

Ulm, den ~~XXX~~

Martin Ansbacher  
Oberbürgermeister

Entwurf Stand 25.09.2024