

Leitlinie der Stadt Ulm für die Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime (VergLL)

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Stadt- und Ortsverwaltungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhauses, Kettenhaus). Innerhalb dieses Rahmens entscheiden die zuständigen städtischen Gremien jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Baugemeinschaften, Investorenvorhaben, usw.) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Unberührt bleibt das Recht der Stadt Ulm, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von dieser Leitlinie Baugrundstücke zu vergeben.
- (3) Die Vergabe von Baugrundstücken in der Stadt Ulm hat den Erhalt eines örtlich in den Stadtteilen und Ortschaften gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur zum Ziel. Die Stadt Ulm kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen; sie kann dabei auch den Katalog der Vergabekriterien (vgl. § 5 Absatz 2 Satz 1) sowie deren Inhalt und räumliche Abgrenzung abweichend bestimmen. Höherrangiges Recht bleibt unberührt.
- (4) Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

§ 2

Vergabegrundsätze

- (1) Städtische Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Kaufinteressenten können sich außerhalb des Vergabeverfahrens jederzeit in die Vormerkliste eintragen lassen. Mit dem in die Vormerkliste eingetragenen Datum, das dem Tag des Eingangs des Vormerkungsbegehrens entspricht, beginnt die Wartezeit nach § 5 Absatz 2 Satz 1 Ziffer III zu laufen.
- (2) Der Hauptausschuss beschließt auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Baugrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über Zuteilung findet in nicht öffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in der nächsten Ausschusssitzung unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten offengelegt.

- (3) In besonders begründeten Fällen kann im Verfahren ausnahmsweise, namentlich zur Vermeidung von untragbaren Ergebnissen, von den Vorgaben dieser Leitlinie abgewichen werden. Die besonderen Gründe für die Abweichung sind im verfahrensabschließenden Beschluss des Hauptausschusses darzulegen.

§ 3

Bewerber

Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Kaufinteressenten, die sich in die laufend von der Verwaltung geführte Vormerkliste (vgl. § 2 Absatz 1 Satz 2) eingetragen haben, wird die Eröffnung des Vergabeverfahrens mitgeteilt.

§ 4

Eröffnung des Verfahrens, öffentliche Bekanntmachung

- (1) Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken wird in öffentlicher Sitzung beschlossen. Auf Vorschlag der Verwaltung, bei Baugebieten in den Ortschaften auf Vorschlag des Ortschaftsrats, können gebietsbezogen gültige Vergabekriterien aufgestellt werden. Der Beschluss muss die nachfolgend in Satz 5 genannten Inhalte enthalten. Der Beschluss wird in dem allgemein für öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Ulm bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss mindestens enthalten:
1. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts, Gewinn),
 2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen,
 3. die Bezeichnung der Dienststelle bzw. der digitalen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
- (2) Den Bewerbern werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist die Anzahl der Bewerber und die weiteren Schritte im Verfahren mit zeitlichem Ablauf mitgeteilt.
- (3) Bei der Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften ist der Ortschaftsrat vor dem Beschluss nach Abs. 1 anzuhören. Er hat zu den Inhalten des Beschlusses ein Vorschlagsrecht.

§ 5

Vergabekriterien, Bewerberliste

- (1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerbungsfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Punktetabelle in Absatz 2 Satz 1 Ziffer I, II, III, V und VI eine Platzziffer.

Danach erfolgt die Bepunktung nach Abs. 2 Satz 1 Ziffer IV bis zu einer Platzziffer, die dem Vierfachen der Zahl der zu vergebenden Baugrundstücke entspricht, bei Vergaben in den Ortschaften durch den Ortschaftsrat, im Übrigen durch den Hauptausschuss der Stadt Ulm. Der Bewerber mit der höheren Punktzahl hat bei einer Vergabe den Vorrang.

Bei Punktgleichheit wird die Platzziffer in nachfolgender Reihenfolge bestimmt:

1. nach der Wartezeit (Datum eines Eintrags in der Vormerkliste nach § 2 Absatz 1 bzw. des Eingangs der Bewerbung), wobei der Bewerber mit der längeren Wartezeit Vorrang hat,
2. bei mehreren Bewerbern mit gleich langer Wartezeit das Los.

(2) Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen:

I.	Kinder	
	je haushaltsangehöriges Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG)	3 Punkte; max. 9 Punkte
II.	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	1 Punkt
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Alleinerziehend/mit Partner erziehend	2 Punkte
	je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen, bei GdB (Grad der Behinderung) um mehr als 60 % oder Pflegegrad 2 oder höher	3 Punkte
III.	Wartezeit	
	je angefangenes Jahr ab der ersten Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist; bei Ausschlagung einer Zuteilung aus einer früheren Vergabe in demselben Stadtteil bzw. derselben Ortschaft beginnt die die Wartezeit erst ab der Ausschlagung zu laufen	1 Punkt, maximal 10 Punkte
IV.	Ehrenamtliches Engagement in Ulm	
	Ehrenamtliche Tätigkeit in örtlichen Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO) in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (z.B. Feuerwehr, Trainer-/Jugendarbeit, Vorstandstätigkeit) seit mindestens 3 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist	bis zu 5 Punkte
V.	Ortsansässige Bewerber	
	Ortsansässig ist, a) wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen in dem Stadtteil bzw. der Ortschaft des vergabegegenständlichen Baugebiets seinen Hauptwohnsitz hat oder b) wessen Eltern/Elternteil in dem Stadtteil bzw. der Ortschaft des vergabegegenständlichen Baugebiets mindestens seit fünf Jahren ihren Hauptwohnsitz haben.	5 Punkte
VI.	Arbeitsstelle	

	je Arbeitsstelle des Bewerbers und/oder Partner/Ehegatte im Gebiet des Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) und dessen Kooperationspartner	2 Punkte; max. 4 Punkte
--	--	-------------------------

Die Punkte aus Ziffer IV bis VI dürfen zusammen maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen.

- (3) Bewerben sich mehrere Personen (z.B. Eheleute), wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.
- (4) Bewerbern soll in der Regel alleine oder zusammen mit anderen (z.B. Baugemeinschaft) kein Baugrundstück oder Eigenheim im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 gehören oder gehört haben. Soweit aus der Bewerbung nicht ersichtlich, müssen die für die Bewertung nach Absatz 2 Satz 1 maßgeblichen Kriterien bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung nach § 4 Absatz 1 Satz 5 Nr. 2 genannten Frist nachgewiesen werden, um bei der Aufstellung der Bewerberliste Berücksichtigung zu finden.
- (5) Aus der Bewerberliste müssen ersichtlich sein
 - a) die Bewerberdaten (Name, Vorname, Wohnanschrift),
 - b) die Vergabekriterien aus der Punktetabelle nach § 5 Absatz 2,
 - c) die Einzelpunktzahlen aus den jeweiligen Vergabekriterien,
 - d) bei ehrenamtlichen Tätigkeiten (§ 5 Absatz 2 Tabelle Ziffer IV) Art und Umfang,
 - e) die Summe der Einzelpunktzahlen (Gesamtpunktzahl) und die sich hieraus ergebende Platzziffer.
- (6) Bei der Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften wird die Bewerberliste im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat aufgestellt.

§ 6

Zuteilung, Benachrichtigung der Bewerber

- (1) Der Hauptausschuss berät über die bis zu der Platzziffer nach § 5 Absatz 1 Satz 3 aufgestellte Bewerberliste (§ 5 Absatz 5) und beschließt nach Beratung die Zuteilung. Erforderlichenfalls (z.B. im Rahmen eines Nachrückeverfahrens nach § 7) erfolgt eine weitere Zuteilung auf der Grundlage der von der Verwaltung über diese Platzziffer hinaus fortgesetzt aufgestellte Bewerberliste.
- (2) Alle Bewerber erhalten spätestens zwei Wochen nach dem Zuteilungsbeschluss nach Absatz 1 eine Benachrichtigung über ihre Gesamtpunktzahl und der Punktzahl, bis zu der eine Zuteilung beschlossen wurde.

Die Bewerber der Bewerberliste nach Absatz 1 werden darüber hinaus über das weitere Verfahren nach einer Zuteilung bzw. die Teilnahme am Nachrückeverfahren benachrichtigt.

- (3) Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.

§ 7

Nachrückeverfahren

- (1) Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, namentlich weil er die Vergabekriterien nicht erfüllt oder die Finanzierung nicht gesichert ist, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückeverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung. Soweit nach dieser weiteren Ausschreibung Baugrundstücke nicht zugeteilt werden können, erfolgt die Zuteilung an die nächsten Bewerber in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge bei der Stadt Ulm. Die Zuteilung erfolgt dann im Verwaltungsweg ohne weitere Entscheidung des Gemeinderats. Bei datumsgleichen Bewerbungen gelten die Vorschriften über die Bewertung und Zuteilung entsprechend (vgl. § 5).
- (2) Die Zuteilung ohne weiteres Ausschreibungsverfahren wird unter Hinweis auf das erfolglose Nachrückeverfahren und der weiteren Vergabe nach dem Datum der Bewerbung gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 und 3 bekanntgemacht.