

Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Wittnau

Anwendungsbereich:

Der Gemeinderat Wittnau hat in seiner Sitzung am 15.09.2025 Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen in der Gemeinde Wittnau beschlossen. Die genannten Richtlinien finden ebenfalls Anwendung, sofern die zu vermarktende Bauplätze sich im Eigentum eines Dritten, beispielsweise eines Erschließungsträgers, befinden. Die Vergaberichtlinien finden keine Anwendung, sofern die Bauplätze im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens vermarktet werden.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Zielsetzungen:

Die Gemeinde Wittnau verfolgt mit der Vergabe der Bauplätze das Ziel, die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zu fördern. Dies entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Einfamilienhäuser sind ausschließlich für den Eigenbedarf vorgesehen. Bei Häusern mit mehreren Wohneinheiten ist sicherzustellen, dass zumindest eine Wohnung mit mindestens 75 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) selbst genutzt wird. Bei mehreren zulässigen Bewerbungen für einen Bauplatz erfolgt die Auswahl nach vorab definierten Auswahlkriterien. Bei der Auswahl sind zudem unionsrechtliche Vorgaben, insbesondere die Unionsbürgerfreizügigkeit und das Verbot der Ungleichbehandlung aus Gründen der Staatsangehörigkeit, zu berücksichtigen. Folglich ist sicherzustellen, dass auch Bewerber aus dem EU-Ausland eine angemessene Chance auf Erhalt eines Bauplatzes in Wittnau erhalten. Andererseits sind die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Auswahlkriterien berücksichtigen sowohl Gemeinwohlaspekte als auch den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen in Wittnau. Dabei ist jeder Bewerber unabhängig von seiner örtlichen Verwurzelung gleichermaßen gut geeignet, den Kriterien zu entsprechen. Als ortsunabhängige soziale Kriterien sollen zum Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen die Anzahl und das Alter vorhandener Kinder berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB). Zur Förderung der Inklusion wird bewertet, ob dem Haushalt der Bewerber Menschen mit Behinderung oder Pflegebedarf angehören. Die ehrenamtliche Tätigkeit in einer Rettungsorganisation wird unabhängig vom Ort der Tätigkeit berücksichtigt, da sie eine hohe Bedeutung für das Gemeinwesen hat. Die übrigen Kriterien sind bewusst ortsbezogen definiert. Die genannten Kriterien tragen Aspekten Rechnung, die mit Blick auf den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen der örtlichen Gemeinschaft in Wittnau von besonderer Bedeutung sind. Dazu gehört die Dauer des Hauptwohnsitzes in Wittnau, die Dauer der Erwerbstätigkeit in Wittnau, der Wohnsitz von Eltern oder Kindern der Bewerber in Wittnau sowie das ehrenamtliche Engagement der Bewerber in Wittnau.

Die Reihenfolge der Vergabe von Grundstücken an Bewerber/Mitbewerber wird anhand des nachfolgend genannten Punktesystems ermittelt.

1. Kriterien zur Auswahl der Antragsberechtigten Bewerber/Mitbewerber

1.1. Der Bewerber muss volljährig sein.

1.2. Der Bewerber oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist nicht bereits Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung in Wittnau.

1.3. Bewerber, die Eigentum in Wittnau besitzen, können in Ausnahmefällen zum Vergabeverfahren zugelassen werden, wenn sie nachweisen, dass ihre derzeitige Wohnsituation nicht mehr der Haushaltsgröße angemessen ist. Die Angemessenheit richtet sich nach den üblichen Richtwerten der Wohnraumförderung (orientiert an § 10 WoFG & sozialer Wohnraumförderung). Der Bewerber verpflichtet sich, seine bestehende Immobilie innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags über den Bauplatz zu veräußern. Der Nachweis über die Veräußerung ist der Gemeinde unaufgefordert vorzulegen.“

2. Soziale Kriterien

2.1.	Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder, ungeborene Kinder werden ab der 16. Schwangerschaftswoche (zum Ablauf der Bewerbungsfrist/Nachweis durch Gynäkologen/Mutterpass) berücksichtigt.	
	für 1 Kind	6 Punkte
	für 2 Kinder	8 Punkte
	für 3 Kinder oder mehr	10 Punkte
2.2.	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)	
	0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	10 Punkte
	bis vollendetes 16. Lebensjahr	8 Punkte
	bis vollendetes 18. Lebensjahr	6 Punkte
2.3.	Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/sind mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder mindestens 50 % schwerbehindert	10 Punkte
2.4.	Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/sind befristet mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder mindestens 50 % schwerbehindert	5 Punkte
2.5.	Mitgliedschaft in einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz (z. B. freiwillige Feuerwehr, technisches Hilfswerk, DRK, DLRG; pro Person kann nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden)	
	Bewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.)	10 Punkte
	Der Bewerber war innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens drei Jahre lang aktives Mitglied einer Rettungsorganisation (z. B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, THW, DLRG).	10 Punkte
	Mitbewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.)	10 Punkte

	Der Mitbewerber war innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens drei Jahre lang aktives Mitglied einer Rettungsorganisation (z. B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, THW, DLRG). → 10 Punkte	10 Punkte
	Hinweis: Pro Person kann je Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden. Eine doppelte Wertung derselben Organisation oder gleichzeitige Anrechnung von aktueller und vergangener Tätigkeit ist ausgeschlossen	
	Maximale Gesamtpunkte für Soziale Kriterien:	60 Punkte

3. Ortsbezugskriterien

3.1.	Pro volles Jahr seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Wittnau werden folgende Punkte berücksichtigt:	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	Auch frühere Hauptwohnsitzzeiten können berücksichtigt werden, sofern diese durch eine erweiterte Meldebescheinigung nachgewiesen werden. Berücksichtigt werden nur Wohnzeiten, die innerhalb der letzten fünfzehn Jahre liegen. Maximal werden fünf Jahre angerechnet. Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar	max. 20 Punkte
3.2. Eltern oder Kinder mit Hauptwohnsitz in Wittnau		
	Die Bewerber haben Eltern oder Kinder, die ihren Hauptwohnsitz in Wittnau haben. Pro Elternteil oder Kind werden 5 Punkte zugesprochen. Die Punkte werden pro Bewerbung mit insg. max. 15 Punkten berücksichtigt.	max. 15 Punkte
3.3.	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Wittnau	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	Es werden Erwerbstätigkeiten gewertet, die in der Gemeinde Wittnau tatsächlich ausgeübt werden. Dazu zählen sozialversicherungspflichtige Tätigkeiten ebenso wie selbstständige oder freiberufliche Tätigkeiten. Die Tätigkeit ist durch geeignete Nachweise zu belegen (z. B. Gehaltsnachweis, Gewerbeanmeldung, Steuerbescheid). Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar).	max. 20 Punkte

3.4.	Ehrenamtliches Engagement	
	Hinweis: Pro Person kann je Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden. Eine doppelte Wertung derselben Organisation oder gleichzeitige Anrechnung von aktueller und vergangener Tätigkeit ist ausgeschlossen.	
	Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung ist seit mind. 12 Monaten aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ einem eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau mit leitender Funktion (z. B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstand, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o. ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet	10 Punkte
	Bewerber war innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens drei Jahre lang aktives Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation / einem eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau mit leitender Funktion (z. B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstand, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o. ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet	10 Punkte
	Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 12 Monaten aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ einem eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau mit leitender Funktion (z. B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstand, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o. ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet.	10 Punkte
	Mitbewerber war innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens drei Jahre lang aktives Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation / einem eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau mit leitender Funktion (z. B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstand, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o. ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet.	10 Punkte
	Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau ; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.	5 Punkte
	Der Bewerber war innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens 3 Jahre aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau ; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.	5 Punkte
	Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau ; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.	5 Punkte

	Der Mitbewerber war innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens 3 Jahre aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Wittnau ; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.	5 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugskriterien:		60 Punkte

4. Maximale Gesamtpunktzahl:

- 4.1. Pro Bewerbung kann eine maximale Gesamtpunktzahl von 120 Punkte erreicht werden.

5. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

- 5.1. Der Bewerber/der Mitbewerber muss/müssen volljährig sein.
- 5.2. Der Bewerber und/oder Mitbewerber muss/müssen alle Angaben mit ausreichenden Unterlagen innerhalb der Bewerbungsfrist belegen und die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben bestätigen.
- 5.3. Bewerber/Mitbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

6. Ablauf Bewerbungsverfahren

- 6.1. Die Durchführung eines Bewerbungsverfahrens wird im Gemeindeblatt und dem Bundesanzeiger bekannt gegeben.
- 6.2. Der/die Bewerber reicht/reichen den ausgefüllten Bewerberfragebogen mit den dazugehörigen Nachweisen ein und gibt/geben im Bewerbungsbogen fünf Wunschbauplätze an.
- 6.3. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen.
- 6.4. Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerbungen ist in erster Linie das Gesamtergebnis bei den Kriterien 2.1, 2.2, 2.3 und dann 3.1 (Alter und Anzahl der Kinder im Haushalt, Pflegegrad, Behinderung sowie Erstwohnsitz) maßgeblich; besteht auch hier Punktgleichheit, entscheidet das Los.
- 6.5. Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktzahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (nach Möglichkeit mit ähnlicher Größe und Ausnutzung) zugeteilt.
- 6.6. Der Gemeinderat behält sich vor, nach erstmaliger Zuteilung aller Bauplätze das Vergabeverfahren zu schließen oder Nachrücker, für den Fall der Rückgabe von zugeteilten Bauplätzen, zuzulassen. Im Rahmen der Versendung der Zu- und Absageschreiben wird das weitere Vorgehen mitgeteilt.

7. Abschluss Kaufvertrag

- 7.1. Der/die Antragsteller akzeptiert/en, dass zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Wittnau sowie zur Überwachung und Erfüllung des Förderzwecks (EU-Kautelen) im notariellen Kaufvertrag Regelungen (wie bspw. eine Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung, ...) getroffen werden.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1. Die vorliegenden Kriterien finden keine Anwendung auf die Vergabe von Grundstücken an ehemalige Grundstückseigentümer, die der Gemeinde Wittnau oder einem von ihr beauftragten Dritten Grundstücke im Aufkaufverfahren verkauft haben und im Kaufvertrag ein Optionsrecht vereinbart wurde.
- 8.2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Wittnau , den

Jörg Kindel , Bürgermeister