

Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Adelberg vom 22.05.2025 und vom 26.06.2025

Präambel

Die Gemeinde Adelberg liegt in Mitten des Schurwaldes, auf der Kreisgrenze von Göppingen und dem Rems-Murr-Kreis. Aufgrund der vorhandenen touristischen Angebote und der herrlichen Natur wurde der Gemeinde das Prädikat „Erholungsort“ verliehen.

Das vielfältige Angebot, welches den rund 2.000 Einwohnern und den Gästen zur Verfügung steht, erstreckt sich von Möglichkeiten sportlicher Betätigung über weitere Angebote für Freizeit, Erholung, Kultur und auch Bildung.

Für Familien mit Kindern bietet die Gemeinde Adelberg moderne und leistungsfähige Kindertageseinrichtungen: Der Kindergarten „Pustebblume“ mit drei Kindergartengruppen und einer Krippengruppe, der Naturkindergarten sowie auch eine Tigere-Gruppe. Die gut ausgestattete Grundschule in Mitten unserer Gemeinde wird zudem durch eine Schülerbetreuung ergänzt.

Das vielfältige und rege Vereinsleben verleiht dem Ort Lebendigkeit und bringt das besonders große ehrenamtliche Engagement zum Ausdruck. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Gemeindeverwaltungsverband Östlicher Schurwald kann Adelberg durch die Schurwaldmusikschule und die Volkshochschule zudem auf weitere ansprechende Angebote zählen.

Auf Grund des stetigen Wachstums und der Attraktivität der Gemeinde kommt der Frage der künftigen Wohnbauflächenbedarfe eine grundlegende Bedeutung zu. Die Gemeinde Adelberg verfügt derzeit über wenig Flächenpotentiale für Wohnbau. Dem steht die Zielsetzung, als attraktiver Wohnstandort von einer positiven Einwohnerentwicklung zu profitieren, entgegen.

Die Gemeinde steht mit einem Angebot neuer Flächen und der Zielsetzung der Gewinnung neuer Einwohner im interkommunalen Wettbewerb, mit dem Nachteil einer Lage in „zweiter Reihe“ zu den Arbeitsplatzstandorten der Region. Um dem Trend zum Wohnen in den Ballungsräumen ein alternatives Angebot entgegenzusetzen, setzt die Gemeinde Adelberg bewusst auf eine Wohnbauentwicklung hoher funktionaler und gestalterischer Qualität in einem attraktiven Landschaftsraum.

Um den in § 1 Absatz 6 BauGB formulierten Zielen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, sollen die vorliegenden Leitlinien zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken dazu dienen, einer breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu Bauland zu ermöglichen.

So sollen zum Beispiel kinderreiche auswärtige Familien ebenso ein Baugrundstück erhalten können, wie ortsansässige kinderlose Ehepaare, die bislang noch über keinen Bauplatz verfügen, sich

aber bereits eine Eigentumswohnung zur Anschubfinanzierung des Eigenheims angeschafft haben.

Für den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen, der Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur, zur Aufrechterhaltung des Vereinslebens sowie zur Gewährleistung eines vertrauensvollen Miteinanders, zum Beispiel im Rahmen einer funktionierenden Nachbarschaftshilfe, ist es unerlässlich, dass sich Menschen dort auch niederlassen können, wo sie aufgewachsen und verwurzelt sind und darauf ein besonderes Augenmerk gerichtet wird.

Ein Ziel der Gemeinde Adelberg ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen – vor allem durch Schließung von Baulücken. Somit soll Eigentum an einem unbebauten Bauplatz im Gemeindegebiet nicht noch vermehrt werden können. Dieses Instrument soll dazu dienen, vorhandene Baulücken zu schließen, im Sinne einer bewussten Steuerung der Baulandpolitik und Mobilisierung von Bauflächen.

Die Vergabe des Baulands erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Zur Konkretisierung des Vergabeermessens dienen die nachfolgenden Richtlinien.

§ 1 Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Gemeindeverwaltung hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z. B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser). Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, Investorenauswahlverfahren oder Ähnliches) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Die Gemeinde Adelberg entwickelt Baugebiete zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung baukultureller Belange und der Deckung des Wohnbedarfs von Bauwilligen sowie die Umsetzung einer familienfreundlichen und nachhaltigen Entwicklung der erschlossenen Baugebiete. Die Gemeinde Adelberg kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen.
- (3) Ein Rechtsanspruch – gleich welcher Art – kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

§ 2 Vergabegrundsätze

- (1) Kommunale Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Kaufinteressenten können sich außerhalb des Vergabeverfahrens jederzeit in eine Vormerkliste eintragen lassen.
- (2) Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Kaufgrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über die Zuteilung findet in nichtöffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten öffentlich bestätigt.

§ 3 Bewerber

- (1) Bewerben können sich nur volljährige natürlich Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.
- (2) Kaufinteressenten, die sich in die laufend von der Verwaltung geführte Vormerkliste eingetragen haben, wird die Verwaltung die Eröffnung des Vergabeverfahrens mitteilen.
- (3) Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und vergleichbare Berufsgruppen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
- (4) Wer bereits Eigentümer eines unbebauten Wohnbauplatzes in Adelberg ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Ebenso Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten.
- (5) Von den Bewerbern ist bis spätestens zum Termin zur Beurkundung des notariellen Kaufvertrages über den Grundstückskauf eine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzkauf sowie den Bau des Eigenheims vorzulegen.

§ 4 Eröffnung des Verfahrens, öffentliche Bekanntmachung

Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Beschluss muss die nachfolgend in Satz 5 genannten Inhalte enthalten. Der Beschluss wird in dem allgemein für öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde Adelberg bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss enthalten:

1. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke,
2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
3. die Bezeichnung der Dienststelle bzw. elektronische Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

§ 5 Vergabekriterien, Bewerberliste

- (1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerberfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Bewertung nach der Punktetabelle eine Platzziffer, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.
- (2) Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber die nachfolgenden Punktzahlen.

Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

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 Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

Die Erfüllung der jeweiligen Kriterien gilt zum Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbungsunterlagen. Nachweise sind unaufgefordert gemäß den Bestimmungen zu erbringen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	Pro Kind	25 Punkte
		max. 75 Punkte
	Es werden nur Kinder berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neu zu errichtende Wohngebäude einziehen. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Ein entsprechender <u>Nachweis</u> ist beizufügen.	
1.2	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
		max. 15 Punkte
	Es werden nur pflegebedürftige Personen berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neu zu errichtende Wohngebäude einziehen. Ein <u>Nachweis</u> über den Grad der Behinderung bzw. den Pflegegrad ist beizufügen. Es werden nur unbefristete Schwerbehindertenausweise gewertet.	
Soziale Kriterien		max. 90 Punkte

2.	Ortsbezugskriterien	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist <u>3 Punkte</u> . 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).	max. 30 Punkte



2.2	<p>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</p> <p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde <u>3 Punkte</u>.</p> <p>Erwerbstätigkeiten von Ehegatten und Lebenspartner in der Gemeinde werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte).</p>	max. 30 Punkte
<p>Ein <u>Nachweis</u> über die Dauer der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde ist beizufügen. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz der Betriebsstätte muss in Adelberg liegen. Ein entsprechender <u>Nachweis</u> ist beizufügen.</p>		
2.3	<p>Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde</p> <p>Für eine ehrenamtliche, verantwortungsvolle Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde, • Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde • ehrenamtlich Tätiger mit Sonderaufgabe in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, • ehrenamtlich Tätiger mit Sonderaufgabe in einer sozial-karitative Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit <u>6 Punkte</u>.</p> <p>Ehrenamtliches Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern in der Gemeinde wird kumuliert berücksichtigt (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte).</p>	max. 30 Punkte
<p>Ein <u>Nachweis</u> über die ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde ist beizufügen.</p>		
Ortsbezugskriterien		max. 90 Punkte



3.	Sonderkriterien	
3.1	Bewerbern können aufgrund von Einzelfallentscheidungen des Gemeinderats zusätzliche Punkte im Bewerbungsverfahren zugesprochen werden.	
	a) für Bewerber, die sich als Haus- oder Facharzt in Adelberg niederlassen und eine Praxis eröffnen oder übernehmen.	100 Punkte
	b) für Bewerber, die eine Speisegaststätte oder einen Hotelbetrieb oder ein Einzelhandelsgeschäft in Adelberg eröffnen und dauerhaft betreiben.	100 Punkte
	c) Sonstige Einzelfälle, die in besonderem Interesse der Gemeinde liegen.	100 Punkte
	Entsprechende <u>Nachweise</u> sind beizufügen.	
Sonderkriterien		max. 100 Punkte

4.	Auswahl bei Punktgleichheit	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt	