

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

(Stand: 10.11.2025)

I. Präambel

Die Stadt Norden 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 dies 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 Vergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Norden bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Stabile Bevölkerungsstrukturen u.a. mit einem lebendigen Vereinsleben und einer funktionierenden Nachbarschaftshilfe sollen auch dadurch gestärkt werden, dass sich Menschen dort niederlassen können, wo sie aufgewachsen und verwurzelt sind. Deshalb sollen langfristige Bindungen in Form eines langjährigen Hauptwohnsitzes in der Stadt Norden Berücksichtigung finden. Dies entspricht auch dem Menschenrecht auf Heimat. So soll einem strukturellen Ausbluten desländlichen Raumes entgegengewirkt werden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Norden wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich ehrenamtlich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein oder einer gleichgestellten Organisation, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, als Mitglied eines Stadt- oder Ortschaftsrats sowie insbesondere als ehrenamtliches aktives Mitglied eines Rettungs-, Einsatz- und Katastrophenschutzdienstes (z.B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, THW) in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Damit nicht gänzlich Personen ausgeschlossen werden, welche nicht unter den bevorzugten Personenkreis fallen (Gleichheitsgrundsatz), werden 30 % der Grundstücke frei vergeben. Die Vergabe dieser Grundstücke fällt nicht unter die folgenden Vergaberichtlinien.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden.

Hinweis:

Die in dieser Ausarbeitung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer gleichermaßen auf weibliche und männliche Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

II. Bewerbungsvoraussetzungen

Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zweck der Eigennutzung durch den/die Bewerber. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Bewerber können eine oder zwei Personen sein. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft können eine gemeinsame Bewerbung einreichen. Alle Bewerber müssen auch Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des notariellen Kaufvertrages werden und in das Grundbuch eingetragen werden, sofern die Angaben beider Bewerber Einfluss auf die Platzierung der Bewerber in der Zuteilungsliste hatten. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht bewerbungsberechtigt. Mehrfachbewerbungen innerhalb eines Baugebietes sind nicht zulässig.

III. Verfahren zur Vergabe von Wohnbauplätzen

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Rates der Stadt Norden am 04.11.2025 werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage der Stadt Norden (www.norden.de) und im Aushang des Rathauses bekanntgemacht. Die Vergaberichtlinien finden auf die Vergabe von Wohnbauplätzen Anwendung.

2. Die Vergaberichtlinien finden auf die Vergabe von Wohnbauplätzen im gesamten Gebiet der Stadt Norden Anwendung. Bauplätze zur Vergabe werden mit Bewerbungsbeginn und Bewerbungszeitraum auf der Homepage der Stadt Norden bekanntgemacht. Die Bewerbungsfrist dauert jeweils mindestens vier Wochen. Die Vergabe der Baugrundstücke wird auf Grundlage der vom Stadtrat beschlossenen Vergaberichtlinien durchgeführt.

3. Bis zum Ausschreibungsbeginn für das jeweilige Baugebiet können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Stadt Norden eintragen lassen. Sie werden über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert. Über den Ablauf des Bewerbungsverfahrens werden Interessierte mit der Bekanntgabe der Ausschreibung informiert.

4. Den Bewerbern wird eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Norden“ zur Verfügung gestellt. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Stadtverwaltung, dem Stadtrat und gegebenenfalls auch an das Notariat, das Grundbuchamt und das Finanzamt erfolgt. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

5. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke eines Baugebietes an die Bewerber erfolgt in einem **zweiteiligen Verfahren**.

5.1 Zunächst können sich Bewerber allgemein auf das ausgeschriebene Baugebiet bewerben. Dabei sind alle geforderten Nachweise und Unterlagen der Bewerbung innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist beizulegen. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verwaltung eine Rangliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Kriterien, für die Nachweise gefordert sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach den Angaben im Fragebogen bewertet. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Der/Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält/erhalten das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet zunächst die höhere Punktzahl bei den Kriterien zu den Kindern (1.1.1 und 1.1.2), dann das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber auf der Rangliste.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien und zur Berechnung der Fristen ist das Ende des Bewerbungszeitraums (Stichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen bis zum Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und eheähnlichen Lebensgemeinschaften, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Berücksichtigung der jeweils höheren Punktezahl im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben, und bei denen die Punktezahl des verbliebenen Bewerbers ohne die Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Stadt Norden berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.

5.2 In der zweiten Stufe werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, ihre Prioritäten anzugeben, wie Bauplätze im Baugebiet zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert, die Auswahl ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Stadt Norden gesetzten Frist anzugeben. Der/Die Bewerber der erstplatzierten Bewerbung kann/können eine Priorität angeben, der/die Bewerber der zweitplatzierten Bewerbung kann/können zwei Prioritäten angeben usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Bewerbern mit ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Sollten Bewerber die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens der Bewerber innerhalb der vorgegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Beispiel zur Priorisierung der Bauplätze: Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste der zum Zuge kommenden Bewerber ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

6. Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die – gemäß der festgestellten Punkteverteilung der zugelassenen Bewerbungen ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten – Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der

Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht aktiv ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt. Um die endgültige Zuteilung vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer noch mitzuteilenden Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

7. Die Stadt Norden vereinbart mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. Der Bewerber erhält mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin einen individuellen Kaufvertragsentwurf zugesandt.

8. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen. Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

9. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seine Bewerbung zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl, wie oben beschrieben, nach.

IV. Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit einer höheren Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

1. Soziale Kriterien

1.1. Kinder und behinderte oder pflegebedürftige Personen

- a. Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

1 Kind:	5 Punkte
2 Kinder:	10 Punkte
<u>3 und mehr Kinder:</u>	<u>15 Punkte</u>
max. erreichbar:	<u>15 Punkte</u>

Eine ärztliche bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).

- b. Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

Kinder unter sechs Jahren:	15 Punkte
Kinder zwischen 6 und 10 Jahren:	10 Punkte
<u>Kinder von 11 bis 18 Jahren:</u>	<u>8 Punkte</u>
max. erreichbar:	<u>45 Punkte</u>

- c. Behinderung der Bewerber und/oder eines oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger

Grad der Behinderung 50% :	5 Punkte
<u>Grad der Behinderung 80% :</u>	<u>10 Punkte</u>
max. erreichbar:	<u>15 Punkte</u>

- d. Pflegegrad der Bewerber und/oder eines oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger

Pflegegrad 1, 2 oder 3:	5 Punkte
<u>Pflegegrad 4 oder 5:</u>	<u>10 Punkte</u>
max. erreichbar:	<u>15 Punkte</u>

1.2. Ehrenamtliches Engagement – Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe)

max. 25 Punkte

Für eine innerhalb oder außerhalb der Stadt Norden aktuell ausgeübte, nachhaltig gestaltete, ortsbezogene, ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers:

- als aktives ehrenamtliches Mitglied der freiwilligen Feuerwehr
- im aktiven ehrenamtlichen Einsatz in einer Rettungsdienst- oder Katastrophenschutzorganisation (z.B. DRK, DLRG, THW)
- als ehrenamtlich Tätiger mit Sonderaufgabe (z.B. Vorstandschaft, Übungsleiter) in einem im Vereinsregister eingetragenen, als gemeinnützig anerkannten Verein oder einer gleichgestellten Organisation
- als ehrenamtlich Tätiger mit Sonderaufgabe in einer sozial-karitativen Einrichtung
- als Mitglied im Ortschafts- oder Stadtrat erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 5 Punkte.
- als im Einzelfall nachgewiesenes gleichwertiges Engagement.

Gewertet wird der Zeitraum innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist. Engagement von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren, die sich gemeinsam bewerben, wird kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre mal 5 Punkte = 25 Punkte). Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden addiert. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Sonderaufgaben müssen über die bloße Mitgliedschaft und die damit

verbundenen Verpflichtungen (z.B. Proben, Training, Spielbetrieb) hinausgehen. Sie können nur gewertet werden bei einem nachgewiesenem Arbeitsumfang von mindestens 50 Stunden jährlich.

Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist eine offizielle, schriftliche Bestätigung des Vereins über Art, Dauer und Umfang der ehrenamtlichen Tätigkeit erforderlich, die von einer vertretungsberechtigten Person des Vereins (jedoch nicht dem Antragsteller) unterzeichnet sein muss. Dies gilt für andere Organisationen, Einrichtungen, Gremien und Institutionen entsprechend.

Die Maximalpunktzahl von 25 Punkten wird ab einer kumulierten Dauer von 5 Jahren erreicht.

Soziale Kriterien max. 115 Punkte

2. Ortsbezugsriterien

2.1. Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt

max. 30 Punkte

Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahreines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Norden innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten, Lebenspartnern und Paaren, die sich gemeinsam bewerben, werden kumuliert berücksichtigt.

(z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

Die Maximalpunktzahl von 30 Punkten wird ab einer kumulierten Dauer von 10 Jahren erreicht.

2.2. Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt

max. 30 Punkte

Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber im Gebiet der Stadt Norden ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt Norden x Punkte. Gewertet wird der Zeitraum innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist. Ehegatten, Lebenspartner und Paare, die sich gemeinsam bewerben, werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre mal 6 Punkte = 30 Punkte). Die Maximalpunktzahl von 30 Punkten wird ab einer kumulierten Dauer von 5 Jahren erreicht.

Ein Arbeitnehmerverhältnis wird im Rahmen der Vergabekriterien nur gewertet, wenn dieses sozialversicherungspflichtig ist (auch Teilzeit). Ein selbständiger Nebenerwerb, eine nebenberufliche freiberufliche Tätigkeit oder ein nebenerwerblicher Gewerbebetrieb begründen keine Selbständigkeit im Sinne der Vergabekriterien. Die Selbständigkeit /freiberufliche Tätigkeit / der Gewerbebetrieb kann durch die Steuererklärung oder Bilanzauszüge nachgewiesen werden.

Ortsbezugsriterien max. 60 Punkte

2.3. Bauplatzkauf in Norden in den letzten 10 Jahren

Bewerber, die in den letzten 10 Jahren bereits einen Bauplatz von der Stadt Norden erworben haben, bekommen einen Punktabzug; auch wenn sie eine gemeinsame Bewerbung einreichen:

Bauplatzkauf von der Stadt Norden in den letzten fünf Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist

– 100 Punkte

Bauplatzkauf von der Stadt Norden über fünf Jahre bis zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist

– 70 Punkte

In allen Kriterien max. erreichbare Gesamtpunktzahl: 175 Punkte

V. Auswahl bei Punktgleichheit

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

- die größte Zahl an Punkten bei den kinderbezogenen Kriterien (1.1.1 und 1.1.2) vorweist
 - im Losverfahren zum Zuge kommt
-

Norden, 04.02.2026

Stadt Norden – Der Bürgermeister: - Eiben –