



**Vergabeleitlinien für den B-Plan Nr. 126  
Wohngebiet nördlich der „Reiterkoppel“**

**Einfamilien- & Doppelhaushälftengrundstücke**

**Präambel**

In der Stadt Fehmarn herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise möchte die Stadt Fehmarn „bezahlbaren Wohnraum“ für die Bevölkerung in Form der Vergabe von Erbbaurechten im Bebauungsplan Nr. 126, nördlich der Reiterkoppel, zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck wurde dieses zweistufige Leitlinienmodell erarbeitet. Es beinhaltet zum einen die Zugangsvoraussetzungen für eine Bewerbung auf ein Erbbaurechtsgrundstück und zum anderen die Bepunktung in Form von Sozial- & Ortsbezugskriterien. Zielgruppe dieses Verfahrens sind einkommensschwächere Familien mit Kindern, Bewerber mit pflegebedürftigen oder behinderten Familienangehörigen (Haushaltsangehörige) oder Alleinerziehende, die den Bau bzw. Erwerb eines Eigenheims aufgrund der derzeit angespannten Lage auf dem freien Markt nicht realisieren können.

Die Zielgruppe soll in Abweichung von den bisherigen Verfahren um kinderlose Bewerber erweitert werden, welche in der Vergangenheit nur sehr geringe Chancen im unmittelbaren Vergleich mit Bewerbern mit Kindern hatten. Die Stadt Fehmarn möchte hier den kinderlosen Bewerbern ebenfalls die Möglichkeit einräumen, ein Eigenheim zu bauen, welches ggf. dann die Basis für die Gründung einer Familie darstellt. Somit soll dieser Bewerberkreis nicht aufgrund von „noch“ nicht vorhandenen Kindern benachteiligt werden. Aus diesem Grund sollen von den 22 Grundstücken, davon 12 Einfamilienhaus- und 5 Doppelhaushälftengrundstücke mit 10 Einheiten, 5 Grundstücke für kinderlose Bewerber vorgehalten werden. Nach der ersten Grundstücksvergabe können noch **20 Baugrundstücke** vergeben werden. Die freien Grundstücke können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Das Verfahren der Vergabe in Bezug auf die unterschiedlichen Zielgruppen wird unter Punkt 4 näher erläutert.



# Stadt Fehmarn

## Der Bürgermeister

### Anlage 1

#### 1. Zugangsvoraussetzungen

- Der Bewerber/die Bewerber muss/müssen volljährig und geschäftsfähig sein.
- Berechtigt sind Einzelpersonen, Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften oder nicht eheliche Lebensgemeinschaften (natürliche Personen).
- Der Gesamtbetrag des Jahresbruttoeinkommens (Nachweis durch Lohnsteuerbescheid/Jahresgehaltsnachweis/Steuererklärung/Rentenbescheid) des Bewerbers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Bewerbung 70.000 € nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt die Bewerbung durch mehrere Bewerber (Partner/Ehepaare) zählt das Gesamteinkommen der Bewerber. In diesem Fall sind die Einkommen zu addieren, der Gesamtbetrag des Einkommens darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Bewerbung 130.000 € nicht übersteigen. Auch wenn die Bewerber zum Zeitpunkt der Bewerbung in getrennten Haushalten leben, jedoch zukünftig zusammen auf dem Grundstück leben möchten, muss eine gemeinsame Bewerbung erfolgen.
- Der Bewerber/die Bewerber darf/dürfen über kein Eigentum oder Wohnungseigentum an einer selbstgenutzten, vergleichbaren Wohnimmobilie oder ein Erbbaurecht verfügen. Als vergleichbar gilt eine Wohnimmobilie ab einer Wohnfläche von 90m<sup>2</sup>. Sollten die Bewerber/ der Bewerber Eigentümer einer Wohnimmobilie (ab 90m<sup>2</sup>) sein, wäre eine zweckgebundene Veräußerung für die Finanzierung des Neubaus notwendig, um die Bewerbung im Verfahren zuzulassen.
- Das gesamte Vermögen der Bewerber/des Bewerbers überschreitet nicht die Obergrenze in Höhe von 500.000€, insbesondere Eigentum oder Wohneigentum an Immobilien, Erbbaurechte (Unter den Begriff des Eigentums von Immobilien fallen auch bereits abgeschlossene Kaufverträge vor einer möglichen Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrags, selbst dann, wenn die grundbuchliche Eintragung als Eigentümer zum Zeitpunkt der Bewerbung möglicherweise noch nicht erfolgt ist. Die Bewerber/ der Bewerber sind/ist verpflichtet, dieses Rechtsgeschäft oder eine entsprechende Absicht anzugeben, da hieraus das Eigentum an einer Immobilie entsteht bzw. entstehen wird. In diesem Zusammenhang wird vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags auch eine eidesstattliche Erklärung von den Bewerbern abgegeben werden müssen, da aus diesem Rechtsgeschäft ein höherer Vermögenswert entstehen kann.), Kapitalvermögen, Barvermögen und sonstiges Vermögen. Hierbei sind alle Vermögensgegenstände ab einem Wert von 15.000 € anzugeben (z.B. Bargeld, Aktien, Sparbuch, Auto, Schmuck, Gold, Silber, Auto, Mieteinnahmen, Pachteinnahmen, Luxusgüter etc.).

Sollte eine Immobilie finanziert worden sein, sind die Schulden (Darlehenshöhe) ebenfalls anzugeben und werden wertmindernd berücksichtigt. Die Stadt Fehmarn behält sich vor, eine Bewerbung im Einzelfall nicht zu zulassen, sollte auch im Falle der Fremdfinanzierung ein zu hoher Vermögenswert an Immobilieneigentum vorhanden sein.



# Stadt Fehmarn

## Der Bürgermeister

### Anlage 1

- Es muss eine vorläufige grundsätzliche Finanzierungsbestätigung für das zu errichtende/geplante Gebäude und/oder ein Vermögensnachweis der Eigenmittel (auch anteilig) der Bewerbung beigefügt werden.
- Der Bewerber/die Bewerber erklärt/erklären sich einverstanden, dass der beigefügte Erbbaurechtsvertragsentwurf die Grundlage des Verfahrens bildet und dass die Inhalte nicht verhandelbar sind.
- Der Bewerber/die Bewerber erklärt/erklären seine/ihre Zustimmung zur beigefügten Datenschutzerklärung.
- Der Bewerber/die Bewerber erklärt/erklären ihre Zustimmung zur Überprüfung der Meldedaten.

## 2. Auswahlkriterien / Bepunktung

### 2a. Sozialkriterien

**Bei den Sozialkriterien werden alle Bewerber, die die Zugangsvoraussetzungen erfüllen, berücksichtigt und bepunktet.**

- ***Einkommen***

Der Gesamtbetrag des Jahresbruttoeinkommens des Bewerbers/der Bewerber lag im Durchschnitt der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt der Bewerbung zwischen 70.000 € und 130.000€.

Bei einem Einkommen bis 70.000 € werden insgesamt 30 Punkte vergeben. Dies ist die Maximalpunktzahl, auch wenn das Einkommen unter 70.000 € liegt. Bei einem Einkommen größer als 70.000 € wird von den 30 Punkten pro abgerundeter 1.000 € jeweils ein Punkt abgezogen. Ab 100.000 € werden keine Punkte vergeben.

130.000 € bis 100.000 €	0 Punkte
99.000 € bis 90.000 €	1 bis 10 Punkte
89.000 € bis 80.000 €	11 bis 20 Punkte
79.000 € bis 70.000 €	21 bis 30 Punkte



# Stadt Fehmarn

## Der Bürgermeister

### Anlage 1

- **Es können zusätzlich zum Bewerber bzw. zu den Bewerbern maximal 3 zusätzliche im gemeinsamen Haushalt lebende Personen (Kinder und/oder pflegebedürftige Personen) angegeben werden:**

#### Kinder

Kinder, die im zukünftigen gemeinsamen Haushalt des Bewerbers/der Bewerber leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Ein Kind zählt ab Feststellung einer Schwangerschaft.

14 Jahre bis 18 Jahre	10 Punkte
7 Jahre bis 13 Jahre	20 Punkte
0 Jahre bis 6 Jahre	30 Punkte

#### Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Bewerbers oder der mit ihm im zukünftigen gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.

Pflegegrad 2	5 Punkte
Pflegegrad 3	10 Punkte
Pflegegrad 4	15 Punkte
Pflegegrad 5	20 Punkte

#### Behinderung

Behinderung des Bewerbers oder der mit ihm im zukünftigen gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.

Grad der Behinderung bis einschließlich 20 %	5 Punkte
Grad der Behinderung bis einschließlich 50%	10 Punkte
Grad der Behinderung bis einschließlich 80 %	15 Punkte
Grad der Behinderung bis einschließlich 100 %	20 Punkte



# Stadt Fehmarn

## Der Bürgermeister

### Anlage 1

#### ○ **Ehrenamt**

Ehrenamt seit mindestens drei Jahren ab Zeitpunkt der Bewerbung in einem eingetragenen Verein oder in einer juristischen Person des öffentlichen Rechts in der Stadt Fehmarn. Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen, politischen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Hiervon ist eine Ehrenamtszuschale (Aufwandsentschädigung) ausgenommen. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von dem Verein oder der juristischen Person des öffentlichen Rechts eine Bestätigung vorgelegt wurde.

Hierzu zählen insbesondere folgende ehrenamtliche Tätigkeiten:

- Arbeit als Trainer in einem Verein
- Hilfe in Polizei oder Feuerwehr
- Arbeit als Sozial- und Jugendarbeiter
- Arbeit als Erste-Hilfe-Ausbilder
- Hilfe im Rettungs- und Sanitätsdienst, im roten Kreuz
- Ehrenamtliche Hilfe in der Pflege, z.B. Betreuung Demenzkranker oder Besuchsdienste
- Hilfe beim Senioren-Mittagstisch
- Begleitung todkranker Menschen
- Mitarbeit in religiösen Gemeinden, z.B. Mitgestaltung des Gottesdienstes, Lesen aus der Bibel
- Arbeit als Schöffe (= ehrenamtliche Richter, die bei der Urteilsfindung mithelfen)

einmalig pro Bewerbung maximal 15 Punkte

ein Ehrenamt: 10 Punkte

zwei Ehrenämter: 15 Punkte



# Stadt Fehmarn

## Der Bürgermeister

### Anlage 1

#### 2b.Ortsbezugs Kriterien

Bei den Ortsbezugs Kriterien wird der „bessergestellte“ Bewerber bewertet und bepunktet, somit werden die Punkte nur einmalig vergeben.

○ Hauptwohnsitz

Der Hauptwohnsitz des Bewerbers oder des Partners/Ehegatten zum Bewerbungstichtag in der Stadt Fehmarn

ab 6 Monate	5 Punkte
ab einem Jahr	10 Punkte
2 bis 5 Jahre	15 Punkte
5 bis 10 Jahre	25 Punkte
ab 10 Jahre	35 Punkte

○ oder ehemaliger Hauptwohnsitz

Der ehemalige Hauptwohnsitz in der Stadt Fehmarn muss mindestens 10 Jahre betragen haben. Die Punkte für den ehemaligen Wohnsitz können nur alternativ und nicht ergänzend zu den Punkten für den Hauptwohnsitz vergeben werden.

einmalig 20 Punkte

○ oder Erwerbstätigkeit (Bescheinigung des AG/Arbeitsvertrag/Finanzamt etc.)

Bei einer Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Stadt Fehmarn können bei einer dauerhaften und durchgängigen Arbeitstätigkeit folgende Punkte vergeben werden:

5 bis 10 Jahren	2 bis 10 Punkte
11 bis 15 Jahre	12 bis 20 Punkte
Ab 16 Jahre	max. 25 Punkte

Ab einer 3-monatigen Unterbrechung ist kein dauerhaftes Arbeitsverhältnis gegeben, ab diesem Zeitpunkt beginnt die Frist von vorne an zu laufen. Hiervon sind Saisonarbeitskräfte und Bewerber, die sich in Elternzeit befinden, nicht betroffen.



# Stadt Fehmarn

## Der Bürgermeister

### Anlage 1

#### 3. Nachweise

**Die folgenden Unterlagen sind im Zusammenhang mit den Zugangsvoraussetzungen und der Bepunktung der Sozial- & Ortsbezugskriterien der Stadt Fehmarn vorzulegen und spätestens bis zum Fristende der Bewerbungszeit einzureichen:**

- Datenschutzerklärung
- Einwilligung zur Überprüfung der Meldedaten
- Einkommensnachweise der letzten drei Jahre (Lohnsteuerbescheid, Jahresgehaltsnachweis, Steuererklärung und/oder Rentenbescheid)
- Auflistung des vorhandenen Vermögens (Stichtag: Abgabe der Bewerbung)
- Bei den Punktbesten, die den Zuschlag für ein Grundstück erhalten würden, erfolgt die Vermögensaufstellung unter Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung (nach Auswertung/Bepunktung)
- Vorläufige grundsätzliche Finanzierungsbestätigung oder Nachweis der Eigenmittel
- Nachweis Pflegegrad
- Nachweis Behinderungsgrad
- Nachweis einer Schwangerschaft (Mutterpass)
- Nachweis Erwerbstätigkeit (Bescheinigung des AG/Arbeitsvertrag/Finanzamt)
- Nachweis Ehrenamt

**Die Stadt Fehmarn weist ausdrücklich darauf hin, dass nur vollständig eingereichte Bewerbungen (insbesondere die Nachweise gem. Punkt 4.) bei der Vergabe der Baugrundstücke berücksichtigt werden können. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Erbbaurechts wird hiermit ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere, sollte sich herausstellen, dass der Zweck der Vergabe (vgl. Präambel) sich durch dieses Verfahren nicht realisieren lässt.**



# Stadt Fehmarn

## Der Bürgermeister

### Anlage 1

#### 4. Ablauf des Vergabeverfahrens nach Bepunktung

Alle Bewerbungen (Bewerber mit Kindern und kinderlose Bewerber) werden in der Reihenfolge der erreichten Punkte platziert. Die Bewerber/der Bewerber mit den meisten Punkten erhält das Recht des ersten Zugriffs auf eines der 22 Baugrundstücke. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los über die Reihenfolge des Auswahlrechts. Die Entscheidung über die Auswahl ist innerhalb von drei Tagen zu treffen.

Sollte nach Ablauf der Frist kein Grundstück ausgewählt worden sein, wird die Bewerbung nicht mehr bei der Vergabe der Baugrundstücke berücksichtigt. Das zweite Grundstück wird vom Zweitplatzierten ausgewählt usw., bis alle 22 Grundstücke vergeben wurden (Nr. 1 bis 12 und 13a bis 17b gem. beigefügten Lageplan). Mehrfachbewerbungen in diesem Verfahren sind ausgeschlossen.

Von den 22 Bauplätzen sollen 5 Bauplätze für die fünf höchst bewerteten kinderlosen Bewerber vorgehalten werden (Betrachtung in Form von zwei „Töpfen“ – siehe die unten aufgeführte Grafik)

Sollten sich weniger als fünf kinderlose Bewerber auf die vorgenannten Grundstücke bewerben, werden die restlichen Grundstücke an die Bewerber mit Kindern vergeben. In dem Fall, dass die vorgenannten 17 Grundstücke nicht an Bewerber mit Kindern vergeben werden können, werden diese in einem zweiten Vergabeverfahren erneut ausgeschrieben. Im Ergebnis werden maximal 5 Grundstücke an die kinderlosen Bewerber vergeben.

**Die zweite Vergabe der restlichen 20 Baugrundstücke** beginnt am **15.01.2026** und läuft bis zum **30.12.2026, bis 12:00 Uhr**. Hierbei können die Bewerber jederzeit ihre **vollständige** Bewerbung bei der Stadt Fehmarn abgeben. Die Bewerbungen werden **monatlich ausgewertet**, d.h. die vollständig eingegangenen Bewerbungen in einem Monat werden bewertet und in der Reihenfolge der erreichten Punkte platziert. Hierbei müssen die Bewerber mindestens 10 Punkte erreichen. Danach erhalten die Bewerber den Zuschlag für die Auswahl eines der noch verfügbaren Grundstücke. Der Lageplan mit den freien Grundstücken wird sodann laufend aktualisiert und auf der Website der Stadt Fehmarn erneut veröffentlicht.



# Stadt Fehmarn

Der Bürgermeister

## Anlage 1

