



Leitlinien zur Grundstücksvergabe für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum der Gemeinde Affing

Die Gemeinde Affing verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde Affing zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Affing zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nrn. 2,3,4 BauGB). Insbesondere jungen Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um in der Gemeinde verbleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass die Bereitschaft von Eigentümern, bebaubare Grundstücke dem Markt zur Verfügung zu stellen, äußerst beschränkt ist und Verkaufsbereitschaft nur in Ausnahmefällen besteht. Daher sind Interessenten weitestgehend auf die Bereitschaft der Gemeinde angewiesen, bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Das von der Gemeinde aufgelegte Ansiedlungsmodell unterstützt damit auch die Erhaltung sozialer Strukturen und die Bedürfnisse älterer Menschen, wenn Familienangehörige im Gemeindegebiet in der Lage sind, Unterstützungs- und ggf. Pflegeleistungen in räumlicher Nähe zu übernehmen.

Somit soll den seit längerer Zeit im Gemeindegebiet wohnenden Bürgern sowie ehemals lange im Ort wohnenden Bürgern, die z.B. wegen ihrer Ausbildung oder aus beruflichen Gründen aus dem Gemeindegebiet fortgezogen sind und z.B. im Hinblick auf die Nähe zu Eltern und/oder Großeltern zurückkehren wollen, die Möglichkeit gegeben werden, von der Gemeinde entsprechende Baugrundstücke mit besonderer Priorität zu erwerben ohne aber andere Bewerber von der Grundstücksvergabe auszuschließen.

Dementsprechend will das Modell auch insbesondere den Zuzug junger Familien und deren Eigentumbildung fördern, um einerseits einer Überalterung der dörflichen Bevölkerung vorzubeugen und andererseits eine langfristige und kontinuierliche Auslastung der erheblichen gemeindlichen Investitionen in die Kinderbetreuung sicherzustellen.

Der Kaufpreis für die Baugebiete wird jeweils vor Vergabe entsprechend der aktuellen Verkehrswerte festgelegt.

Die nachfolgenden Kriterien werden für die Vergabe und die Priorisierung festgelegt. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktzahl vor einem Bewerber mit niedrigerer Punktzahl ein Grundstück auswählen kann.

1. Die Bewerber müssen einen entsprechenden Eigenbedarf geltend machen (kein Erwerb Eltern für ihr Kind). Ein Erwerb zum Zweck der Vermietung ist nicht zulässig.
2. Mindestalter des Bewerbers: 18 Jahre.
3. Zur Priorisierung der Bewerber werden folgende Punkte vergeben:
 - a. Wohndauer mit erstem Wohnsitz in der Gemeinde
 - I. 1 bis 2 Jahre 2 Punkte
 - II. 3 bis 4 Jahre 3 Punkte
 - III. 5 Jahre 5 Punkte
 - b. Familienstand
 - I. Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Paare mit mind. 3 Jahre gemeinsamen Wohnsitz 3 Punkte
 - c. Kinder bis 25 Jahre
 - I. Je Kind 2 Punkte
 - d. Alter des Bewerbers
 - I. 18 – 24 1 Punkt
 - II. 25 – 35 3 Punkte
 - III. 36 – 40 2 Punkte
 - IV. über 41 1 Punkt
 - e. Eltern/Großeltern wohnhaft im Gemeindegebiet 2 Punkte
 - f. Besonderes ehrenamtliches Engagement
Bewerber, die innerhalb der letzten 6 Jahre für mindestens 2 Jahre ein Ehrenamt in einer Leitungsposition (z.B. gewähltes oder vergleichbares Ehrenamt) innehaben bzw. - hatten. 1 Punkt
 - g. Bei Punktgleichheit werden nach pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde weitere Kriterien für die Klärung, ob ein Bewerber in den Kreis derjenigen einbezogen wird, die einen Bauplatz erhalten sollen, nach der nachfolgenden Reihenfolge zur Priorisierung herangezogen:
 - I. Sonstige ehrenamtliche Tätigkeit, welche bei Punkt 3 f. nicht berücksichtigt wurde,
 - II. mehrjährige (mind. 3 Jahre) hauptberufliche Berufstätigkeit in Betrieben im Gemeindegebiet,
 - III. beide Partner mehr als 4 Jahre wohnhaft in der Gemeinde
4. Personen, die bereits Alleineigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Wohnimmobilie sind, wird dies bei der Auswahlentscheidung als Malus berücksichtigt und mit einem Punkteabzug belegt. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Alleineigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Wohnimmobilie ist oder wenn die antragstellende Person ein gemeinsames Eigentum mit einer Haushaltsangehörigen Person hat.

Der Punkteabzug beträgt für Wohnungen 1 Punkt und für alle weiteren Wohnimmobilien (EFH, DHH, bebaubares Grundstück, etc.) 2 Punkte.

In begründeten Fällen können von dieser Bestimmung Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die eigene Wohnimmobilie den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt oder nicht selbst genutzt werden kann (z.B. Nießbrauchrecht)

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn die

- Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt,
- Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

Die Wohnfläche ist gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) zu berechnen.

5. Der/die Erwerber/in muss eine Bebauungsverpflichtung (Fertigstellung) und einen Eigenbezug innerhalb von 5 Jahren ab Besitzübergang eingehen. Ansonsten besteht ein Rückkaufsrecht der Gemeinde zum ursprünglichen Kaufpreis. In diesem Fall hat der Bewerber alle anfallenden Kosten zu tragen. Das Rückkaufsrecht der Gemeinde wird beim Verkauf an den Bewerber dinglich gesichert.
6. Der/die Bewerber/in, der/die einen Zuschlag erhalten hat, wird aus allen noch offenen Verfahren ausgeschlossen. Die Auswahl eines anderen Bauplatzes nach Rückgabe des bereits gewählten Bauplatzes ist ausgeschlossen. Das Wahlrecht darf nur einmal ausgeübt werden.
7. Die Bekanntmachung des jeweiligen Vergabeverfahrens erfolgt ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln. Die Interessenten müssen, bis zum Ablauf des durch Gemeinderatsbeschluss festgelegten Datums, ihre Bewerbung anhand des, als Anhang beigefügten, vollständig ausgefüllten Formblattes abgeben.

Die Gemeinde lädt die Interessenten mit den meisten Punkten dann zu einer Auswahlveranstaltung ein, bei der die Bewerber nach der sich aus der Punktzahl ergebenden Priorisierung ein Grundstück auswählen können. Im Kreis der Bewerber, die nach den vorstehenden Grundsätzen einen Bauplatz auswählen können, entscheidet bei Punktgleichheit zwischen den Bewerbern das Los darüber, wer zuerst das Wahlrecht ausüben kann.

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.