

Richtlinien der Stadt Beilngries zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im „freien Modell“

Die Stadt Beilngries vergibt Wohnbaugrundstücke im „freien Modell“ gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Sie behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Stadt Beilngries verfolgt mit dem „freien Modell“ das Ziel, jungen Familien und jungen Leuten Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Neubürger zu gewinnen, um eine intakte Bevölkerungsstruktur zu erhalten und zu fördern. Das Modell dient dazu dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, da diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Das Modell hat darüber hinaus das Ziel, eine demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu sichern und eine Überalterung zu verhindern. Gerade für junge Paare und insbesondere Familien ist es in der Region 10 sehr schwer, auf Grund des sehr begrenzten Angebots, Bauland zu erwerben. Soziale Kriterien zu Familie, Pflege und Alter werden deshalb im Vergabeverfahren positiv berücksichtigt.

Junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind häufig auf das Vergabemodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Beilngries bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu werden. Die Stadt Beilngries möchte mit diesem Modell daher auch ihrem örtlichen wohnungspolitischen Auftrag (Art. 28 Abs. 2 GG) nachkommen. Der soziale Zusammenhalt und die sozialen Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Beilngries sind zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Zur Stabilisierung dieser Strukturen und Stärkung des sozialen Zusammenhalts wird deshalb eine mehrjährige Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sowie ehrenamtliches Engagement in den Auswahlkriterien als ortsbezogene Kriterien berücksichtigt.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Stadt Beilngries dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) Antragsberechtigt sind Einzelpersonen / Alleinerziehende, Ehepaare / eingetragene Lebenspartnerschaften (nach dem Gesetz über eingetragene Lebenspartnerschaften) – im Folgenden als Bewerber bezeichnet. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem künftigen Haushalt leben werden. Paare als Antragsteller können nur gemeinschaftlich ein Grundstück erwerben. Es ist hierbei die Eintragung von beiden Partnern als Eigentümer im Grundbuch erforderlich.
- b) Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sein. Die Antragstellung ist nur im eigenen Namen möglich.
- c) Jeder Antragsteller und die ständig im Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner/in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und deren Kinder sowie die aufzunehmenden Elternteile) dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung bis zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung keinen bebauten oder unbebauten Grundbesitz, keine Eigentumswohnung oder anderes vergleichbares Recht besitzen. Eine Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 60 m² bleibt hier unberücksichtigt.
Ist der oder sind die Antragsteller nicht alleiniger/alleinige Eigentümer von Wohnungseigentum, so wird bei der Berechnung der Wohnfläche nur der Miteigentumsanteil an der gesamten Wohnfläche zugrunde gelegt.
Ist kein Miteigentumsanteil festgeschrieben, wird die Wohnfläche durch die Anzahl der Miteigentümer geteilt.
Bei zwei Antragstellern werden vorhandene Anteile addiert, wenn es sich um Anteile am selben Wohnungseigentum handelt.
Eine Wohnfläche von insgesamt weniger als 60 m² bleibt unberücksichtigt.

Weiterhin sind Eigentümer von unbebauten Grundstücken antragsberechtigt, wenn es sich nicht um bebaubare Grundstücke handelt.
Die Unbebaubarkeit eines Grundstücks hat der Antragsteller, auf Verlangen der Stadt Beilngries, durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.
- d) Die Berechnung der Wohnfläche, bei vorhandenem Wohneigentum, erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346).
Balkone, Loggien und Terrassen werden zu einem Viertel als Wohnfläche angerechnet.
Wintergärten, soweit diese nicht beheizbar sind, werden zur Hälfte als Wohnfläche angerechnet.
Der Nachweis der Wohnfläche hat durch Vorlage eines maßstabsgetreuen Planauszuges zu erfolgen.
Wird der Planauszug nicht zusammen mit dem Antrag eingereicht, gilt der Antrag als unvollständig und kann nicht berücksichtigt werden.
- e) Jeder Antragsteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Personen, die bereits einen Bauplatz von der Stadt erworben haben, scheiden von der Vergabe aus.

- f) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt. Als Nachweis über den fristgerechten Eingang der Antragsunterlagen gilt das Datum des Eingangs bei der Stadt Beilngries.

II. Reihenfolge der Bewerber im „freien Modell“

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der/die Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem/den Bewerbern mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Stadtrat vor.

Die Stadt Beilngries geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus:

1. Soziale Kriterien

(max. 50 Punkte pro Bewerber/Bewerberpaar erreichbar)

1.1. Familiäre Situation

(max. 5 Punkte pro Bewerber/Bewerberpaar)

Verheiratet oder alleinerziehend

5 Punkte

1.2. Bonus für junge Bewerber

10 Punkte

(max. 10 Punkte pro Bewerber/Bewerberpaar)

Der Bewerber oder beide Bewerber eines Bewerberpaares hat/haben jeweils folgendes Lebensjahr noch nicht vollendet (bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist):

Bewerberpaare ohne Kinder oder Alleinstehende	35. Lebensjahr
Alleinerziehende oder Familien (falls ein oder mehrere Kinder vorhanden und in der Familie des/der Antragsteller/s bzw. des allein erziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt und Anmeldung als Hauptwohnsitz)	40. Lebensjahr

1.3. Kinder,

die in der Familie des/der Antragsteller/s bzw. des allein erziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt und mit Hauptwohnsitz dort gemeldet sind

(max. 20 Punkte pro Bewerber/Bewerberpaar)

pro Kind vor Vollendung des 10. Lebensjahres bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist	7 Punkte
pro Kind ab Vollendung des 10. Lebensjahres bis zum Ablauf des 17. Lebensjahres bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist	5 Punkte

ab Vollendung des 18. Lebensjahres bis zum Ablauf des 24. Lebensjahres falls noch in Ausbildung oder Studium (nach Einzelfall) bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist	2 Punkte
--	----------

1.4. Schwerbehinderte und Pflegebedürftige

lt. Schwerbehindertenausweis bzw. lt. dem festgestellten Pflegegrad
(max. 15 Punkte pro Bewerber/Bewerberpaar)

Es werden lediglich pflegebedürftige und/oder schwerbehinderte Personen berücksichtigt, die bereits bisher und/oder die voraussichtlich auch in Zukunft im Haushalt des/der Antragsteller(s) mit Hauptwohnsitz leben werden.

pro pflegebedürftige Person (ab Pflegegrad II)	5 Punkte
pro schwerbehinderte Person ab Schwerbehinderungsgrad 50%	5 Punkte

2. Ortsbezogene Kriterien

(insgesamt maximal 45 Punkte erreichbar)

2.1. Wohnsitz/Arbeitsplatz zum Zeitpunkt der Antragstellung:

(max. 30 Punkte pro Bewerber/Bewerberpaar)

Bei Antragstellung durch ein Paar werden die Punkte für jede Person separat berechnet und addiert. Die maximale Punktezahl beträgt 30 Punkte pro Bewerber oder Bewerberpaar.

Punkte für den Hauptwohnsitz und für den Arbeitsplatz in der Großgemeinde Beilngries werden nicht kumulativ vergeben. Bei Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in der Großgemeinde Beilngries wird nur das für den/die Antragsteller günstigere Kriterium gewertet

2.1.1. Hauptwohnsitz

- a) Aktueller oder früherer Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) in der Großgemeinde Beilngries zum Zeitpunkt der Antragstellung

Gesamtdauer	
für 2 volle Jahre	5 Punkte
für 3 volle Jahre	10 Punkte
für 4 volle Jahre	15 Punkte
für 5 volle Jahre	20 Punkte

2.1.2. Arbeitsplatz

Arbeitsplatz ohne Unterbrechung in der Großgemeinde Beilngries
zum Zeitpunkt der Antragstellung

Seit 3 vollen Jahren	10 Punkte
Seit 6 vollen Jahren	20 Punkte
Seit 10 vollen Jahren	30 Punkte

2.2. Ehrenamtliche Tätigkeit in ortsansässigen Vereinen (Vereinssitz in der Großgemeinde Beilngries)

(max. 15 Punkte pro Bewerber/Bewerberpaar)

Das Ehrenamt muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 3 Jahren ausgeübt werden. Vormalis ausgeübte Ehrenämter können nicht berücksichtigt werden.

Pro Bewerber werden maximal zwei ehrenamtliche Tätigkeiten gewertet, die in verschiedenen Vereinen ausgeübt werden müssen. Pro Bewerberpaar werden ebenfalls maximal zwei ehrenamtliche Tätigkeiten gewertet. Sind die zwei Tätigkeiten, die das Bewerberpaar angibt, einer Person des Paares zuzuordnen, so müssen sie ebenfalls in zwei unterschiedlichen Vereinen ausgeübt werden.

Für alle angegebenen Tätigkeiten sind Nachweise vom Verein erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Beilngries behält sich eine Einzelprüfung vor.

Vorstands- und Ausschussmitglieder (im engeren Sinne laut Vereinssatzung; Nachweis durch Vorlage der Vereinssatzung)	10 Punkte
Vereinsmitglieder mit Sonderaufgaben (aktive Mitglieder der Feuerwehren mit Sonderaufgaben, Abteilungsleiter, Platzwarte, Materialwarte, Jugendtrainer, Betreuer, Elternbeiratsvorsitzende u.a.)	8 Punkte
Aktiv tätige Mitglieder und ehrenamtliche Helfer (Feuerwehren, BRK, Nachbarschaftshilfe, Dorfladen, Tafel, kirchliches Ehrenamt u.a.,)	6 Punkte

Gesamtzahl der erreichten Punkte

.....

Bei gleicher Punktzahl von mehreren Bewerbern entscheidet das Los!