



Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn im Baulandmodell II (Entwickelt im Jahr 2010)

Um die strukturellen Probleme der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn zu lösen, entwickelt die Gemeinde ein Baulandmodell das einer fehlenden Entwicklungsphase in den letzten Jahrzehnten entgegenwirkt. Es soll hier einen größeren Bereich an jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden im Gemeindebereich ein Grundstück zu erschwinglichen Preisen erwerben zu können. Ca. 23 % der Bevölkerung der Gemeinde sind zwischen 15 – und 64 Jahren. Das liegt unter dem Landkreisdurchschnitt. Von den 16 Landkreisgemeinden liegt die Gemeinde damit an 15. Stelle. Aus diesem Grund richtet sich das Baulandmodell II an Familien bis zum Alter von 40 Jahren mit Kindern.

Der Stand der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ist durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft im Vergleich zu anderen Gemeinden dramatisch niedrig. Laut Auswertung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (12/2009) gibt es 166 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in der Gemeinde. Es sind 124 Einpendler und 589 Auspendler vorhanden. Die Gemeinde hat 2005 durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Gemeindeteil Wagenhofen die Voraussetzung geschaffen, sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zu bekommen. Durch das Baulandmodell II sollen Beschäftigte, die nicht im Gemeindegebiet wohnen aber bereits dort arbeiten günstiges Bauland erwerben und somit am Wohnort arbeiten können. Um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten, dient dieses Modell auch für Familien die nicht im Gemeindebereich arbeiten. Hier ist dringender Handlungsbedarf, um langfristig einer gesunden Entwicklung entgegen zu sehen.

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ist mit knapp 1.900 Einwohnern die kleinste Gemeinde des Landkreises. Sie liegt im äußersten westlichen Teil und grenzt an die Landkreise Fürstfeldbruck und Aichach-Friedberg an. Die Autobahn München-Stuttgart ist ca. 4 km entfernt. Die Fluktuation (Zu- und Fortzüge) der letzten 10 Jahre beträgt ca. 11 %. Dies ist der zweitschlechteste Wert aller Landkreisgemeinden.

Aufgrund der Erfahrungswerte aus den kleinen Baugebieten (entwickelt in den Jahren 2004 – 2010) hat sich herausgestellt, dass Familien mit Kindern bei Eltern bis zu einem Alter von 40 Jahren, das Angebot der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn günstige Bauplätze zu erwerben, gerne annehmen und sich hier auch wohl fühlen.

Durch die von der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn angestrebte Neuansiedlung von Betrieben und jungen Familien verändern sich auch die Einnahmen aus der Gewerbesteuer, der Einkommensteuer und der Grundsteuer. Dadurch wird die Gemeinde leistungsfähiger und kann allen ihren Pflichtaufgaben leichter nachkommen.

1. Berücksichtigungsfähiger Personenkreis

- 1.1. Antragsberechtigt sind EU-Bürger, die volljährig, geschäftsfähig und nicht älter als 40 Jahre sind.
- 1.2. Ehepaare bzw. eingetragene Lebensgemeinschaften, können nur gemeinsam ein Grundstück aus dem Baulandmodell erwerben. Auch wenn beide die Antragsvoraussetzungen erfüllen, können sie nur zusammen und nur ein Grundstück erhalten.

2. Vertragsbedingungen:

Der Antragsteller verpflichtet sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Sicherung im Grundbuch anzuerkennen:

- 2.1. Der/die Antragsteller muss/müssen das Gebäude selbst bewohnen.
- 2.2. Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn erhält ein Ankaufsrecht für den Fall, dass
 - 2.2.1. der Käufer bzw. Erbbauberechtigte innerhalb von drei Jahren nach Baureife des Grundstücks mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat bzw. innerhalb von fünf Jahren nach Baureife des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) erstellt hat,
 - 2.2.2. der Käufer bzw. Erbbauberechtigte innerhalb von zehn Jahren nach bezugsfertiger Fertigstellung des Hauses das Grundstück bzw. Erbbaurecht an einen nicht seiner Familie angehörenden Dritten weiterverkauft, weitervermietet oder es ihm sonst wie zu dessen Nutzung entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und das Haus bzw. das Erbbaurecht nicht mehr gleichzeitig selbst vom Käufer oder dem Erbbauberechtigten auf Dauer bewohnt wird; der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Gemeinde eine derartige Veränderung anzuzeigen,
 - 2.2.3. im Antrag und/oder den dazu gemachten Mitteilungen und vorgelegten Nachweisen unrichtige Angaben gemacht wurden,
 - 2.2.4. Tatsachen, die die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder Ziff. 2.1 nicht dauerhaft eingehalten wird.

Tritt innerhalb der vorgenannten Fristen der Erbfall ein, kann die Gemeinde das Ankaufsrecht ebenfalls ausüben, sofern die Erben nicht in die gleichen Verpflichtungen eintreten. In begründeten Fällen kann die Gemeinde durch Beschluss des Gemeinderats Ausnahmen zulassen, wenn damit eine unbillige Härte vermieden wird.

Der Ankauf des Grundstückes erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat zusätzlich der vom Eigentümer für das Grundstück bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten. Im Falle eines Erbbaurechts erfolgt der Ankauf gegen Erstattung der vom Erbbauberechtigten für das Grundstück bezahlten Erschließungs- und Anschlusskosten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so wird der vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau für beide Teile verbindlich ermittelte Gebäudewert erstattet. Die durch den Ankauf entstehenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer (Verursacherprinzip) zu tragen. Der Gemeinderat behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

2.3. Der Antragsteller hat mittels eines Finanzierungsplanes beweiskräftig darzulegen, dass er das beabsichtigte Bauvorhaben in dem in 2.2 genannten Zeitplan errichten und vertragsgemäß nutzen kann. Entsprechende Nachweise sind beizubringen (z. B. Bestätigung der Bausparkasse oder eines Kreditinstitutes).

3. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstückes in Betracht, entscheidet ein Punktesystem (Bonus-/Malus-System) nach folgender Maßgabe:

Punkte - Tabelle

3.1. Familienstand

3.1.1. Ehepaare/eingetragene Lebensgemeinschaften	+ 30 Punkte
3.1.2. Alleinerziehende	+ 20 Punkte
3.1.3. Ledige (bei gemeinsamem Antrag)	+ 10 Punkte

3.2. Kinder

Anrechenbar sind Kinder für die der Antragsteller kindergeldberechtigt ist und die seit jeher und auch im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers leben oder aus nachweislich besonderen Gründen erst ab der Bezugsfertigkeit des Hauses auf dem beworbenen Grundstück bzw. des beworbenen Erbbaurechtes im Haushalt des Antragstellers wohnen werden.

1. Kind	+ 20 Punkte
2. Kind	+ 25 Punkte
pro weiteres Kind	Steigerung um jeweils + 5 Punkte

Für ein behindertes Kind mit einem Grad von mehr als 50 % werden zusätzlich + 25 Punkte gewährt. Dies gilt ebenso für eine in einem ebensolchen Ausmaß bestehende Behinderung des Antragstellers bzw. von Familienangehörigen, die mit dem Antragsteller in einer Wohngemeinschaft leben. Das Maß der Behinderung ist durch Bescheid oder Ausweis zu belegen.

3.3. Einkommensverhältnisse

max. 30 Pluspunkte bis 50 Minuspunkte

Steuerpflichtiges Jahreseinkommen des Antragstellers (bzw. gemeinsames Jahreseinkommen der Antragsteller) zuzüglich das steuerpflichtige Jahreseinkommen von Familienangehörigen, die im künftigen Haushalt leben werden.

Als steuerpflichtige Einkünfte gelten die positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 EStG des/der Antragsteller/s und aller im Haushalt des /der Antragsteller/s am Tage der Antragstellung oder künftig lebenden Personen, falls diese das zu errichtende Wohnhaus zulässig mitbenutzen werden. abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG. Maßgeblich sind die Einkünfte der letzten drei veranlagten bzw. nachgewiesenen Kalenderjahre vor dem Tag der Antragstellung.

	Einkommen des Antragstellers	bzw.	Gemeinsames Einkommen (Ehepaar / Lebensgemeinschaft)	
unter	30.000,-- €		40.000,-- €	+ 30 Punkte
	32.500,-- €		45.000,-- €	+ 20 Punkte
	35.000,-- €		50.000,-- €	+ 10 Punkte
	37.500,-- €		55.000,-- €	0 Punkte
	Einkommen des Antragstellers		Gemeinsames Einkommen (Ehepaar / Lebensgemeinschaft)	
bis	40.000,-- €		60.000,-- €	- 10 Punkte
	42.500,-- €		65.000,-- €	- 20 Punkte
	45.000,-- €		70.000,-- €	- 30 Punkte
	47.500,-- €		75.000,-- €	- 40 Punkte
über	50.000,-- €		80.000,-- €	- 50 Punkte

3.4. Vermögensverhältnisse

Antragsteller und/oder Ehegatten bzw. Lebenspartner dürfen Vermögen in Bargeld, Aktien oder anderen Anlageformen und Haus- bzw. Baugrundbesitz unschädlich nur bis zu einem Höchstbetrag von 150.000,-- € besitzen.

Übersteigt das Vermögen diese Summe, werden folgende Minuspunkte vergeben:

pro vollendet 25.000,-- € - 25 Punkte

Baugrund wird mit dem jeweils gültigen Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des jeweilig zuständigen Landratsamtes bewertet, für den Wert des Wohneigentums gilt der aktuelle Brandversicherungswert.

4. Bewerbungsfrist

Nach Bekanntgabe, dass die Bewerbungsunterlagen bei der Verwaltung abgeholt werden können, hat jeder Bewerber vier Wochen Zeit, seine vollständige Bewerbung abzugeben.

Bei der Veröffentlichung ist auf diesen Abgabetermin speziell hinzuweisen.

Später eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Alle Voraussetzungen müssen zum Schluss der Bewerbungsfrist erfüllt sein.

5. Erläuterungen/Hinweise

Bewerber/innen und deren Ehegatten bzw. Angehörige eingetragener Lebensgemeinschaften haben gegenüber der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn eine schriftliche Erklärung abzugeben, in der er/sie die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner/ihrer für ihre Bewerbung von der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn geforderten Angaben versichert/n. Geeignete Nachweise sind zusätzlich beizubringen.

Etwaige besondere Umstände, die als Härte zu werten sind, sind gesondert darzustellen und, soweit möglich, zu belegen.

6. Verpflichtungen der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

6.1 Unbeschadet der Bestimmungen in Nr. 2.2, zweiter Absatz, Satz 2 und letzter Absatz, Satz 6 dieser Richtlinien gilt folgendes:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn wird bei der Entscheidung über die Anwendung dieser Richtlinien, insbesondere bei der Ausübung ihrer Rechte im Falle eines Verstoßes gegen die Bindungspflichten aus dem Baulandmodell durch die Bewerber von ihrem Ermessen pflichtgemäß Gebrauch machen und hierbei den Grundsatz von Treu und Glauben, das Gebot der Angemessenheit und das Übermaßverbot beachten. Sie wird unter Berücksichtigung dessen auf ein ihr vertraglich eingeräumtes Recht ganz oder teilweise verzichten, wenn die Geltendmachung des betreffenden Rechtes aufgrund besonderer Umstände grob unbillig wäre.

In diese Ermessensausübung hat die Gemeinde insbesondere persönliche Gründe für die Veräußerung oder Nutzungsüberlassung (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Tod eines Angehörigen oder Verlust des Arbeitsplatzes sowie Versetzung an einen anderen Arbeitsplatz, sofern die Fahrzeit zum neuen Arbeitsplatz nicht zumutbar ist) zu Gunsten der Bewerber einzustellen.

6.2. Bei Punktegleichheit entscheiden soziales Engagement und ehrenamtliche Tätigkeiten.

6.3 Der Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn behält sich eine endgültige Entscheidung und somit auch eine Ablehnung von Bewerbern vor, die die vorgenannten Voraussetzungen grundsätzlich erfüllen. Ein klagbarer Anspruch auf Stattgabe des Antrages (Bewerbung) gegen die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn gegen diese Ermessensentscheidung ist nur mit der Behauptung zulässig, dass die Gemeinde Pfaffenhofen gegen ihre Verpflichtungen aus vorstehender Nr. 6.1 schuldhaft verstoßen hat.

6.4 Ein Antrag kann insbesondere schon dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint oder wenn der Bewerber eine Minus- bzw. nur eine geringe Punkteanzahl aufweist.

7. Schlussbestimmungen:

7.1. Die Beratung zur Vergabe der Grundstücke durch den Gemeinderat erfolgt nach der Auswertung aller Anträge durch die Verwaltung in nichtöffentlicher Sitzung. Die Bekanntgabe erfolgt in einer der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzungen. Erläuterungen können nur insoweit gegeben werden, als persönliche oder vertrauliche Informationen des betroffenen Personenkreises davon nicht gegen deren Willen offenbart werden.

7.2. Wünscht ein Antragsteller das ihm zugeteilte Grundstück nicht, bleibt ihm das Grundstück nach Abschluss der Vergabe zwei Wochen reserviert. Er hat damit die

Möglichkeit mit einem anderen Antragsteller zu tauschen. Macht er nach dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke nach dem ersten Vergabedurchgang werden gem. vorstehendem Verfahren an die nachfolgenden Bewerber vergeben.

- 7.3. Jeder Bewerber kann selbstverständlich vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens, jedoch nur bis zum Vortag der Beurkundung des Notarvertrages, seine Bewerbung zurückziehen.

Der Zuschlag der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn auf den gestellten Antrag (Bewerbung) kann auch unter schriftlichen Vorbehalt erfolgen.

Die vorstehenden Vergaberichtlinien bzw. Änderungen wurden vom Gemeinderat am 12. Juli 2010 beschlossen.

Pfaffenhofen a.d. Glonn, den 15. Juli 2010

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Helmut Zech
1. Bürgermeister