

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 15.12.2025

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Csilla Keller-Theuermann
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 17 anwesend. Johannes Kneidl Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter Stefan Winter
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 24.11.2025 wird ohne Einwand genehmigt.

17 : 0

1 **Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.-Nr. 549/3, Gemarkung Einsbach, Brucker Straße 24, 85254 Einsbach**

Sachverhalt:

Mit vorliegendem Bauantrag wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss der Doppelgarage beabsichtigt.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen und richtet sich somit nach der Umgebungsbebauung.

Die auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen befindlichen Gebäude wurden bereits abgebrochen. Das Grundstück ist über die Zufahrt von der Brucker Straße erschlossen. Die Bauherrin plant nunmehr, die Zuwegung zu den neuen Gebäudlichkeiten über den Selacher Weg zu erschließen.

Gemäß § 6 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist jeweils eine Grundstückszufahrt pro Grundstück erlaubt. Grenzt ein Grundstück an zwei öffentliche Straßen an und bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit, kann auf Antrag von jeder Straße eine Zufahrt zugelassen werden. Da nunmehr die Zufahrt über den Selacher Weg erfolgen soll, wäre die Zufahrt über die Brucker Straße zu schließen. Einen Antrag auf eine zweite Grundstückszufahrt wurde nicht gestellt.

Die Stellplätze werden nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Bauantrag zu. Die Grundstückszufahrt von der Brucker Straße ist zu beseitigen.

Abstimmungsergebnis: 15:2

2 **Vergaberichtlinien für die Vergabe von Wohnungen nach dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)**

Sachverhalt:

Nach Vorberatung in der letzten nichtöffentlichen Sitzung liegt der folgende Entwurf der Vergaberichtlinien mit Stand vom 24.11.2025 vor:

„



Gemeinde
Sulzemoos

Vergaberichtlinien für die Vergabe von geförderten Wohnungen der Gemeinde Sulzemoos nach dem „Kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern“

Stand: 24.11.2025

Die Gemeinde Sulzemoos schafft im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms durch den Freistaat Bayern bezahlbaren Wohnraum. Bei der Vergabe der Mietwohnungen berücksichtigt die Gemeinde Sulzemoos den örtlichen Bedarf der Gemeindebürger und Gemeindebürgerinnen sowie spezifische soziale Aspekte.

Gemeinde Sulzemoos

Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird auch durch diese Vergaberichtlinien nicht begründet.

1. Antragsberechtigung:

- a) Alle Personen, die bei Antragstellung seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sulzemoos haben oder die schon einmal mindestens 10 zusammenhängende Jahre in der Gemeinde Sulzemoos ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz hatten,
- b) alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Gemeinde Sulzemoos mit mindestens 40% der regelmäßigen Arbeitszeit (vgl. § 6 Abs. 1 TVöD),
- c) alle Personen, die bei Antragstellung aktuell eine zusammenhängende, mindestens 5-jährige hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Sulzemoos nachweisen können,

sind antragsberechtigt, sofern sie über kein Wohneigentum, oder Teileigentum, kein bebautes oder baureifes Grundstück, über kein Erbbau-, Nießbrauchs- bzw. Wohnrecht verfügen. Für Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG gilt dies entsprechend, unabhängig von der Wohnungsgröße.

2. Einkommensgrenzen (jährlich)

Die Einkommensgrenzen orientieren sich nach Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Diese betragen (Stand 2025)

für einen Einpersonenhaushalt	28.300,00 €
für einen Zweipersonenhaushalt	43.200,00 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	10.700,00 €

Die Einkommensgrenzen erhöhen sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG um weitere 3.200,00 € (Stand 2025). Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer Schwangerschaft zu erwarten ist.

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen (vgl. § 16 SGB IV). Das Gesamteinkommen des Haushalts ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung (vgl. § 20 ff WoFG).

3. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße soll der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen angemessen sein. Die angemessene Wohnfläche orientiert sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023, Punkt 12.2). Dies ist bei den folgenden Wohnungsgrößen stets der Fall:

Einpersonenhaushalt	bis maximal 50 m ²
Zweipersonenhaushalt	bis maximal 65 m ²
für jede weitere Person	zuzüglich 15 m ²

In begründeten Fällen, insbesondere bei pflegebedürftigen oder behinderten Haushaltsangehörigen, können auch Anträge für eine größere Wohnung gestellt werden.

4. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Die Gemeinde Sulzemoos ist bei der Vergabe von Wohnungen frei, wenn die Antragstellenden die Voraussetzung nach Ziffer 1 erfüllen. Sollten für eine Wohnung mehrere Antragsteller einen Antrag einreichen, orientiert sich die Vergabe an nachfolgendem Punkteverfahren.

Antragsteller gemäß Nummer 1 a) dieser Richtlinie
Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sulzemoos

pro Jahr 2 Punkte,
maximal 30 Punkte

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 15.12.2025

Öffentlicher Teil

Antragsteller gemäß Nummer 1 b) dieser Richtlinie
Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Gemeinde Sulzemoos

pro Jahr 2 Punkte,
maximal 20 Punkte

Antragsteller gemäß Nummer 1 c) dieser Richtlinie
Hauptberufliche, zusammenhängende, min. 5-jährige Tätigkeit

pro Jahr 1 Punkt,
maximal 20 Punkte

Pflegefall/Behinderung (gilt auch für Haushaltsangehörige des Antragstellenden):

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| • Pflegegrad 1 | 6 Punkte |
| • Pflegegrad 2 oder GdB ab 50 | 12 Punkte |
| • Pflegegrad 3 oder GdB ab 80 | 18 Punkte |
| • Pflegegrad 4 oder GdB ab 100 | 24 Punkte |
| • Pflegegrad 5 | 30 Punkte |

Menschen mit Behinderungen erhalten grundsätzlich, bei sonst gleichen Voraussetzungen, den Vorrang.

Haushaltseinkommen: Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen nach Ziffer 2 dieser Richtlinie:

ab > 50 %	3 Minuspunkte
ab > 60 %	4 Minuspunkte
ab > 70 %	5 Minuspunkte
ab > 80 %	6 Minuspunkte
ab > 90 %	7 Minuspunkte
ab > 100 %	8 Minuspunkte

Falsche oder unvollständige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

5. Verfahrensablauf

Der Antrag für eine Wohnung kann formlos gestellt werden, hat aber entweder schriftlich oder per E-Mail zu erfolgen. Alle erforderlichen Unterlagen (Schufa-Auskunft, Steuerklärung der letzten beiden Jahre, Arbeitgeberbescheinigung, Pflegebescheid sowie Bescheid der Feststellung des Grades der Behinderung etc.) sind jeweils in Kopie persönlich oder postalisch bei der Gemeinde vorzulegen.

Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.

Die Vergabe einer Mietwohnung, bei Erfüllung der Kriterien gemäß dieser Vergaberichtlinie, erfolgt unter Berücksichtigung des Punktesystems gemäß Ziffer 4 durch den Ersten Bürgermeister. Im Übrigen bleibt dem Gemeinderat vorbehalten, in besonders begründeten Fällen, Vergaben abweichend von den Vorgaben dieser Richtlinie durchzuführen.

6. Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien für die Vergabe von geförderten Wohnungen der Gemeinde Sulzemoos nach dem „Kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern“ treten mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.12.2025 mit Wirkung zum 16.12.2025 in Kraft.

Sulzemoos,

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister“

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 15.12.2025

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Vergaberichtlinien für die Vergabe von geförderten Wohnungen der Gemeinde Sulzemoos nach dem „Kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern“ in der Fassung vom 24.11.2025 ohne Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

3 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert über folgende Themen:

- Vermietung der Wohnungen in Wiedenzhausen, Tulpenweg 9:
Alle Bürgerinnen und Bürger können sich ab sofort bis Ende Januar formlos bewerben. Die erstmalige Entscheidung über die Vergabe trifft der Gemeinderat entsprechend der heute erlassenen Vergaberichtlinien. Die Miete beträgt anfänglich 12,00 € pro Quadratmeter. Die Einkommensverhältnisse der Mieter sollen künftig regelmäßig überprüft werden und die Miete gegebenenfalls auf Höhe der ortsüblichen Miete angehoben werden.
- Zuschussanträge

Der Krieger- und Veteranenverein Sulzemoos erhält nach Antrag vom 01.12.2025, wie in den Jahren 2023 und 2024, einen Zuschuss in Höhe von 200,00 €.

Der Pfarrgemeinderat Einsbach erhält nach Antrag vom 02.12.2025, wie in den Jahren 2023 und 2024, einen Zuschuss in Höhe von 100,00 €.

Kein Beschluss erforderlich.

gez.

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.

Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer