Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum in der Gemeinde Haselbach

(Familienmodell Haselbach)

Zielsetzung

Die Gemeinde Haselbach verfolgt mit dem Familienmodell das Ziel, jungen Familien Bauland bereitzustellen und gleichzeitig den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Die generell hohe Nachfrage nach Bauland bei gleichzeitig geringer Verfügbarkeit von Baugrundstücken in der Umgebung der Gemeinde führt zu einem hohen Nachfragedruck bei der Ausweisung neuer Bauparzellen. Ohne das Familienmodell wären zahlreiche Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde daher nicht in der Lage, bei der von der Gemeinde beabsichtigten Ausweisung des Baugebiets Schmelling II Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Haselbach zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Modell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Haselbach leben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist es damit ausdrücklich nicht, Ortsfremde von der Integration in der Gemeinde auszuschließen. Vielmehr soll durch eine demografische Durchmischung des neu zu schaffenden Wohnquartiers mit ortsansässigen und ortsfremden Bewohnern mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der dem ländlichen Raum eigene Charakter der sozialen Kohäsion über alle Bevölkerungssegmente hinweg erhalten bleiben. Diesem Ziel dienen auch die Vorgaben für die Vergabe von Grundstücken für Mehrparteienhäuser, die die Schaffung von Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderung begünstigen sollen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Haselbach hat daher beschlossen, im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets Schmelling II zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines aus-

reichenden Wohnangebots für Personen der örtlichen Bevölkerung mit einem besonderen Wohnbaulandbedarf, verfügbares Bauland transparent und in nichtdiskriminierender Weise auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien orientieren sich an den von der Bayerischen Staatsregierung und dem Bundesumweltministerium mit der Europäischen Kommission ausgehandelten Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells. Auf die Anwendung von Einkommens- und Vermögensobergrenzen wird verzichtet, da keine finanziell vergünstigte Abgabe von Grundstücken an Bewerber vorgesehen ist. Der Gemeinderat sieht es als kontraproduktiv an, angesichts der steigenden Kosten für die Errichtung von Wohnraum – im Vergleich zu den in der Gemeinde Haselbach nach wie vor vergleichsweise geringen Grundstückspreisen – ausgerechnet solche Bewerber auszuschließen, die eine gesicherte Finanzierung ihres Bauvorhabens vorweisen können.

Die Gemeinde Haselbach legt für die Ausschreibung des Baugebiets Schmelling II den **15. Mai 2021** als Stichtag für Bewerbungen fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse an diesem Stichtag. Berücksichtigt werden Bewerbungen, die bis zu diesem Stichtag bei der Gemeinde eingegangen sind. Die Gemeinde informiert die ihr bereits bekannten Interessenten über die ihr bekannten Kontaktmöglichkeiten sowie die Öffentlichkeit über die ortsüblichen Veröffentlichungswege über die Vergabefristen.

I. Antragsberechtigung

Bei der Vergabe von Bauparzellen für Einfamilienhäuser werden ausschließlich Anträge von volljährigen, geschäftsfähigen Personen berücksichtigt. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragssteller.

II. Punktekatalog und Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Davon unberührt bleibt die Notwendigkeit der Erfüllung der Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I.

1. Punktekatalog

a. Familienverhältnisse
   Je Kind unter 18 Jahren (Nachweis der Kindergeldberechtigung) **25 Punkte**

   Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

b. Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand des Antragsstellers gehörenden Familienmitglieds (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)
   Behinderungsgrad über 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 **10 Punkte**
   Behinderungsgrad über 80% oder Pflegegrad 4 oder 5 **20 Punkte**

c. Gemeinnütziges Engagement[1] in einem Verein oder einer vergleichbaren Gruppierung, je volles Jahr (max. 5 Jahre) **5 Punkte**

[1] Voraussetzung für die Anrechnung ist die Mitgliedschaft in einem Verein oder einer anderweitigen Gruppierung, die die Kriterien für die Anerkennung als gemeinnützige Körperschaft nach §§ 52 ff AO erfüllt.

Die unter Buchst. a. bis c. erreichten Punkte fließen bis zu einer Summe von 50 Punkten in die Bewertung ein. Darüber hinaus erreichte Punkte werden für die Vergabe nicht berücksichtigt.

d. Ortsansässigkeit
   Hauptwohnsitz des Antragsstellers oder seines Ehe-/Lebensgemeinschaftspartners (lt. Einwohnermeldeamt) in der Gemeinde Haselbach (auch frühere Zeiträume) je volles Jahr (max. 5 Jahre) **10 Punkte**

   Hauptwohnsitz eines Verwandten ersten Grades (lt. Einwohnermeldeamt) in der Gemeinde Haselbach (auch frühere Zeiträume) je volles Jahr (max. 5 Jahre) **5 Punkte**

   Hauptwohnsitz des Antragsstellers oder seines Ehe-/Lebensgemeinschaftspartners (lt. vorzulegender Meldebescheinigung) in einer unmittelbar an das Gebiet der Gemeinde Haselbach angrenzenden Gemeinde (auch frühere Zeiträume) je volles Jahr (max. 5 Jahre) **5 Punkte**

Die unter Buchst. d. erreichten Punkte fließen bis zu einer Summe von 50 Punkten in die Bewertung ein. Darüber hinaus erreichte Punkte werden für die Vergabe nicht berücksichtigt

e. Wohneigentum
   Antragssteller und/oder Ehe-/Lebenspartner verfügt über Wohneigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum: **minus 50 Punkte**

   Außer Betracht bleiben hierbei Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zugunsten Dritter belastet sind. Die Punkte werden von der nach Buchst. a bis d endgültig erreichten Summe abgezogen. Bewerber mit Wohneigentum im Sinne dieses Abschnitts können damit eine Summe von höchstens 50 Punkten erreichen.

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der
   a. die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern aufweist;
   b. sein Interesse am Erwerb eines Grundstücks zum Bau selbstgenutzten Wohneigentums zuerst gegenüber der Gemeinde bekundet hat;

c. im Losverfahren zum Zug kommt.

III. Grundstücksvergabe

1. Für Parzellen für Einfamilienhäuser erhalten die Bewerber in der Reihenfolge der erreichten Punktzahlen ein Auswahlrecht. Soweit von mehreren Bewerbern gleiche Punktzahlen erreicht werden, gilt Abschnitt II, Ziffer 2 sinngemäß.
2. Für Parzellen für Doppelhäuser gilt Ziffer 1 sinngemäß.
3. Parzellen für Mehrfamilienhäuser (WA 3 des in der Gemeinderatssitzung vom 25. März 2021 gebilligten Bebauungsplanentwurfs) werden nicht nach diesem Punktemodell, sondern im Wege einer Konzeptvergabe vergeben. Interessenten an einem Baugrundstück für Mehrfamilienhausbebauung legen dazu der Gemeinde bis zum **31. August 2021** ein Konzept vor, das insbesondere die folgenden Punkte berücksichtigt:
    - Form und Größe der geplanten Bebauung. Ein detaillierter Bauplan ist nicht vorzulegen.
    - Realisierung von Nachhaltigkeitszielen, insbesondere Verringerung von Treibhausgasemissionen, Anpassung an Folgen des Klimawandels und Verwendung nachhaltiger Baustoffe.
    - Realisierung von sozialen Zielen, insbesondere Zugänglichkeit für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, Familienfreundlichkeit, generationenübergreifendes Zusammenleben.

Der Gemeinderat entscheidet wählt unter den eingereichten Konzepten diejenigen aus, die diese Kriterien am besten verwirklichen.