

EINHEIMISCHENMODELL

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM



PFAFFENHOFEN A. D. ILM
Guter Boden für große Vorhaben



VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Stadt Pfaffenhofen hat das Thema Wohnen seit einigen Jahren ganz oben auf der Agenda stehen. Immer mehr Menschen möchten in Pfaffenhofen und seinen Ortsteilen leben. Die Stadt ist ausgezeichnet lebenswert und liegt inmitten der wirtschaftsstärksten Region Deutschlands. So wächst die Kreisstadt; Ende 2018 hatten wir ca. 26.250 Einwohner. Das sind fast 2.200 Menschen mehr als im Jahr 2011.

Trotzdem soll Wohnen in Pfaffenhofen bezahlbar bleiben – und zwar nicht nur für Gutverdiener. Damit dauerhaft genug erschwinglicher Wohnraum für Einheimische und Neubürger zur Verfügung steht, setzen wir ein ganzes Bündel an Maßnahmen um: Neue Baugebiete werden ausgewiesen, mehr Sozialwohnungen gebaut, und wir sind aktiv, um den Anstieg der Mietpreise einzudämmen.

Vor allem aber führen wir unser erfolgreiches Einheimischenmodell weiter. Damit kommen Pfaffenhofener Bürgerinnen und Bürger in den Genuss vergünstigter Bauplätze. Die Vergaberichtlinien haben wir zuletzt im November 2018 angepasst. Damit soll gewährleistet sein, dass wirklich diejenigen gefördert werden, die sich ein Eigenheim in Pfaffenhofen sonst nicht leisten könnten – und die tatsächlich dem Ort besonders verbunden sind.

Zudem sollen künftig aus dem Einheimischenmodell nicht nur Bauparzellen für Häuser zur Verfügung stehen, sondern auch Wohnungen. Daher haben wir uns zum Ziel gesetzt, bei Verdichtungen in der Innenstadt und bei der Umwandlung von Gewerbegebieten zu Wohngebieten die Investoren entsprechend aufzufordern, bezahlbare Wohnungen zu schaffen – sei es zum Kauf oder zur Miete. Der Grundstein hierfür ist gelegt, aktuelle Projekte werden mittelfristig kommen.

Ganz nach dem Motto „Das Einheimischenmodell macht's möglich“ wünsche ich auch Ihnen, dass Sie Ihre Wohnträume in unserer Stadt verwirklichen können.

Ihr Thomas Herker
Erster Bürgermeister der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm



DAS EINHEIMISCHENMODELL MACHT'S MÖGLICH

Das Erfolgsmodell Einheimischenmodell geht weiter: Mit ihm sollen Familien zu einem Eigenheim kommen, die es sich auf dem freien Markt nicht leisten können und vielleicht wegziehen müssten.

1991 hat die Stadt Pfaffenhofen ihr Einheimischenmodell (EHM) eingeführt – und war damit Vorbild für andere Kommunen. Etwa 150 Familien haben bislang davon profitiert, rund 270 Vormerkungen liegen aktuell vor. Der Bedarf angesichts der steigenden Immobilienpreise in der Kreisstadt ist gegeben.

50 Prozent der Fläche in einem Baugebiet

Immer wieder hat die Stadt Pfaffenhofen das EHM ausgeweitet und die Regeln zukunftsfähig gemacht. Generell wird neues Bauland nur ausgewiesen, wenn die Grundbesitzer 50 Prozent der Fläche für soziale Zwecke, sprich für das EHM, zur Verfügung stellen. Die Stadt kauft zunächst diesen Grund. Der Preis dafür ergibt sich durch ein Verkehrswertgutachten eines amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (in der Regel entspricht dies dem Preis für Bauerwartungsland). Nach der baulichen Entwicklung des Gebiets ist es der Stadt möglich, diese Flächen an ortsverbundene Personen abzugeben, damit diese ihr eigenes Haus bauen können. Die Richtlinien ermöglichen es der Stadt aber auch, Grundstücke aus dem EHM mit Eigentumswohnungen oder Sozialwohnungen zu bebauen.

Vergünstigte Preise

Ziel ist es, dass Grundstücke im Einheimischenmodell in etwa halb so viel kosten wie frei am Markt gehandelte Grundstücke.

Vergabe nach Punkten

Die vorhandenen Grundstücke werden nach einem Punktesystem vergeben. Dabei spielen neben dem Finanziellen vor allem auch die persönliche und familiäre Situation eine Rolle, z. B. Kinder oder pflegebedürftige Angehörige im Haushalt.

Um den sozialen Aspekt zu betonen, gibt es Ausschlusskriterien: Wer sich für ein Grundstück interessiert, darf nur maximal 51.000 Euro als Einzelperson bzw. pro Haushalt 102.000 Euro verdienen und ein Vermögen von höchstens 100.000 Euro als Einzelperson bzw. 175.000 Euro pro Familie besitzen.

Es können sich nicht nur Pfaffenhofenerinnen und Pfaffenhofener für ein Grundstück bewerben, sondern auch Personen, die ihren Hauptwohnsitz woanders haben. Allerdings sind die Chancen für Auswärtige, wirklich zum Zug zu kommen, äußerst gering. Ihnen fehlen die vielen Pluspunkte, die allen einheimischen Mitbewerbern einen großen Vorsprung verschaffen.

INFO

Weitere Informationen und Downloads finden Sie unter www.pfaffenhofen.de/einheimischenmodell





INTERESSIERT AM EINHEIMISCHENMODELL? DAS SOLLTEN SIE WISSEN

KRITERIEN

Wer kann sich bewerben?

Es kann sich jeder bewerben, der volljährig und geschäftsfähig ist.

Muss man zwingend in Pfaffenhofen wohnen bzw. mit Hauptwohnsitz gemeldet sein?

Eine Ortsansässigkeit zum Bewerbungsstichtag ist keine Zulassungsvoraussetzung. Eine bevorzugte Behandlung von Ur-Pfaffenhofener Bürgerinnen und Bürgern würde nicht den Vorgaben der Europäischen Union entsprechen. Für die Dauer des Hauptwohnsitzes gibt es eine Punktestaffelung. Je länger man im Stadtgebiet wohnt, desto mehr Punkte gibt es, gedeckelt auf maximal 300 Punkte. Das hat zur Folge, dass man bessere Chancen hat, wenn man schon lange hier wohnt.

Kann man sich auch bewerben, wenn nur ein Partner in Pfaffenhofen wohnt?

Ja, das ist kein Problem. Bei der Antragstellung bzw. im späteren Bewerbungsbogen müssen jedoch alle Personen angegeben werden, die künftig in dem Haus wohnen werden.

Spielen mein Einkommen und mein Vermögen bei der Bewerbung eine Rolle?

Ja, das sind Hauptkriterien. Das Einheimischenmodell sieht Einkommens- und Vermögensgrenzen vor: Ein Alleinstehender kann sich nicht bewerben, wenn er mehr als 51.000 € Einkünfte im Jahr hat und/oder ein Vermögen von mehr als 100.000 € mitbringt. Bewerben sich Partner oder Ehepaare, dürfen die Einkünfte doppelt so hoch sein, also 102.000 €, und das Vermögen kann 175.000 € betragen. Für jedes kindergeldberechtigte und im Haushalt gemeldete Kind erhöht sich die Einkommensobergrenze um den geltenden Kinderfreibetrag. Ziel ist es, durch diese Einkommens- und Vermögensgrenzen die „schwächeren“ 50 Prozent der Gesellschaft zu erreichen.

Was ist unter „Einkünfte“ zu verstehen?

Sie geben den „Gesamtbetrag der Einkünfte“ aus Ihrem Steuerbescheid an. Es zählt nicht nur Ihr Einkommen, sondern – sofern vorhanden – auch Kapitalerträge, Einkünfte aus Gewerbebetrieb,

Vermietung etc. Zur Orientierung: Falls Sie Arbeitnehmer sind und keine weiteren Einkünfte haben, entsprechen Ihre Einkünfte dem Bruttolohn abzüglich Werbungskosten.

Was zählt zu meinem Vermögen?

Zum Vermögen zählt alles, was man tatsächlich, also ohne Belastung Dritter, besitzt: Sparvermögen, Aktien, Bausparguthaben, aber auch Autos oder Kunstgegenstände. Im Bewerbungsbogen sind Angaben über das Vermögen zum Stichtag zu machen. Je nach Vermögensstatus werden Punkte vergeben: je höher das Vermögen, desto weniger Punkte. (0 Punkte bei 175.000 € – gestaffelt bis zu 50 Punkte bei weniger als 75.000 € Vermögen).

Ich habe bereits Eigentum (Grundstück, Wohnung, Teileigentum etc.) – was dann?

Der Antragsteller und dessen Partner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen sein.

Hat der Antragsteller Immobilienvermögen, muss er sich vertraglich dazu verpflichten, dieses innerhalb von sechs Monaten ab Bezugsfertigkeit des erworbenen Objekts zu verkaufen.

Kann ich mich zwei Mal auf ein Grundstück im Einheimischenmodell bewerben?

Nein.

Wer hat die besten Chancen?

Familien stehen im Vordergrund: Am meisten profitieren langjährig hier wohnende Pfaffenhofener Bürgerinnen und Bürger mit durchschnittlichem Einkommen und Vermögen sowie mit Kindern, für die noch ein Kindergeldanspruch besteht. Für jedes Kind gibt es – je nach Altersstufe – 20 bis 50 Punkte.

Habe ich Vorteile, wenn in meinem künftigen EHM-Haus auch pflegebedürftige oder behinderte Familienangehörige wohnen?

Ja, auch für Mitbewohner der engsten Familie, die pflegebedürftig oder wegen einer Behinderung benachteiligt sind, gibt es Pluspunkte.



Ich übe ein Ehrenamt aus. Wie wird dies berücksichtigt?

Ein Ehrenamt kann mit 10 Punkten bewertet werden, wenn Sie es seit mindestens fünf Jahren regelmäßig mit mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Gebiet der Stadt Pfaffenhofen für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ausüben. Ehrenamt bedeutet, dass Sie eine freiwillige Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich

aus Idealismus und ohne Bezahlung wahrnehmen. Rein repräsentative Tätigkeiten zählen nicht dazu. Ein Ehrenamt kann auch vorliegen, wenn für die Tätigkeit eine Erstattung von Unkosten oder Aufwendungen, z. B. Verdienstausfall, Fahrtkosten etc. erfolgt, sofern diese Kosten tatsächlich nachweisbar sind. Der Verein oder die Organisation muss die Ehrenamtstätigkeit schriftlich bestätigen.

BEWERBUNGSVERFAHREN

Welche Unterlagen brauche ich für die Bewerbung?

Der Bewerbungsbogen muss vollständig ausgefüllt sein. Wichtig: Bitte fügen Sie Ihrer Bewerbung alle geforderten Unterlagen bei! Sofern Unterlagen fehlen, scheidet Ihre Bewerbung aus. Eine Checkliste aller erforderlichen Unterlagen liegt dem Bewerbungsbogen bei.

Wie erfahre ich, wann die Bewerbungsphase beginnt?

Sobald die Ausschreibung anläuft, bekommen alle vorgemerkten Personen die Bewerbungsunterlagen automatisch per Post zugeschickt. Zudem wird der Beginn der Ausschreibung in der Tagespresse und auf den städtischen Informationskanälen (Website, pafunddu.de etc.) bekannt gegeben.

Wie lange habe ich Zeit für eine Bewerbung?

Die Bewerbungsunterlagen sind innerhalb einer Frist, in der Regel bis acht Wochen ab Ausschreibungsbeginn bei der Stadtverwaltung schriftlich einzureichen. Nach Ende der Frist (= Stichtag) werden die eingereichten Bewerbungen von der Stadtverwaltung ausgewertet.

Wie erfahre ich, ob ich zum Zuge gekommen bin?

Nach der Auswertung wird Ihnen schriftlich mitgeteilt, wie viele Punkte Sie erreicht haben und auf welchem Rang unter den Bewerbern Sie stehen. Wenn Ihre Bewerbung erfolgreich ist, findet im Anschluss ein Zuteilungstermin statt, zu dem Sie von der Stadtverwaltung eingeladen werden. Danach haben Sie ein paar Tage Zeit, sich endgültig zu entscheiden. Erst mit einer verbindlichen Zusage wird der Notarvertrag vorbereitet.

DER ERSTE SCHRITT: IHRE INTERESSENSBEKUNDUNG

Zunächst unkompliziert Interesse bekunden; wenn es konkret wird, bewerben. So ist das Verfahren beim Einheimischenmodell:

Wer das Einheimischenmodell nutzen will, kann sich jederzeit als Interessent bei der Stadtverwaltung melden. Als registrierter Interessent profitieren Sie von einem besonderen Service: Wenn Bauland zu vergeben ist, erhalten Sie von der Stadtverwaltung eine Nachricht zum Bewerbungsstart und eine Informationsmappe mit dem Bewerbungsbogen, Infos zum Baugebiet, dem Bauleitplan und natürlich Angaben zu den Grundstückskosten.

Die Interessensbekundung ist aber keine Voraussetzung für eine spätere Bewerbung. Die Unterlagen sind während der Ausschreibungsphase online abrufbar.

INFO

Formular zur Interessensbekundung/Bewerbungsunterlagen: www.pfaffenhofen.de/einheimischenmodell. Detaillierte Auskünfte: Sachgebiet Grundstückswesen bei der Stadtverwaltung, E-Mail: grundstueckswesen@stadt-pfaffenhofen.de

GRUNDSTÜCKE & HAUSBAU

Wie groß sind die Parzellen?

Dies kommt auf das Bebauungsplangebiet an. Je nach Baugebiet versucht man, Parzellen in einer Größe von etwa 300 bis 600 Quadratmeter zu schaffen für die Bebauung mit Doppelhaushälften bzw. Einfamilienhäusern.

Kann ich in der Bewerbung ein Wunsch-Grundstück angeben?

Sie bewerben sich auf keine bestimmte Bauparzelle, sondern zunächst auf alle der Stadt zur Verfügung stehenden Parzellen (ein Lageplan wird Ihnen zur Verfügung gestellt). Derjenige Bewerber, der die meisten Punkte erreicht hat, bekommt das erste Wahlrecht.

Was darf ich bauen?

Für die Bebauung ist ein Fachplaner zu Rate zu ziehen, da die Vorschriften aus dem Bebauungsplan einzuhalten sind. Ein Bebauungsplan gibt z. B. vor, ob ein Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhauses gebaut werden kann, ebenso die Dachform, die Grundflächengröße etc. Genauer können Sie bei einer Bauherrenberatung in der Stadtverwaltung erfragen.

Wann kann ich mit dem Bau beginnen?

Wenn das Grundstück vollständig erschlossen, der Kaufvertrag mit Zahlung des Kaufpreises abgewickelt ist und Sie einen genehmigten Bauantrag in Händen halten. Für die rechtzeitige Haus-Planung, Finanzierung, Bauantragseinreichung, Baufirmen-Beschaffung etc. sind Sie selbst verantwortlich.

KAUFPREIS, KOSTEN & VERTRAG

Welchen Kaufpreis verlangt die Stadt?

Der Kaufpreis für das jeweilige Baugebiet ergibt sich aus den Erläuterungen im jeweiligen Exposé. In der Regel wird der Kaufpreis etwa halb so viel betragen wie am freien Markt.

Welche Kosten kommen noch dazu?

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen an:

- a) Erwerbsnebenkosten, wie Gebühren für Notar, Grundbucheintragungen, Grunderwerbsteuer (Bayern 3,5%), evtl. Grundstücksvermessungen;
- b) Kostenbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), d. h. Beiträge für Kanal- und Wasseranschluss;
- c) ggf. Fernwärmeanschluss;
- d) Erschließungskosten für die Erschließung von Straßen und öffentlichen Flächen (diese sind aus dem Exposé ersichtlich).

Habe ich mit Bau-Gründungskosten zu rechnen?

Zu etwaigen Gründungskosten, ausgelöst durch die Bodenbeschaffenheit des Untergrunds, hat sich der Bauherr immer selbst zu informieren, z. B. bei Fachplanern, Statikern, Gutachtern.

Werden im Notarvertrag besondere Vertragsregelungen aufgenommen?

Ja. Durch den Erwerb einer vergünstigten Bauparzelle verpflichten Sie sich gegenüber der Stadt dazu, die Immobilie mindestens 15 Jahre ab Einzug selbst zu bewohnen. Hierzu zählt auch ein privilegierter Personenkreis, der in den Richtlinien genau beschrieben ist. Sollte hiergegen verstoßen werden, ist die Stadt berechtigt, die Immobilie wieder zurückzufordern.

Weiter wird im Notarvertrag verankert, dass Sie vier Jahre nach dem Tag der notariellen Kaufvertragsbeurkundung in Ihre Immobilie eingezogen sein müssen. Sollte dies nicht passieren, kann die Stadt die Immobilie bzw. das Grundstück ebenfalls zurück verlangen.

Beides wird durch eine entsprechende Grundbucheintragung, eine sogenannte Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt auf Ihrem künftigen Grundstück, gesichert.

Welche Auswirkungen hat die Bindung?

Erst nach rechtzeitigem Bezug (innerhalb von vier Jahren nach Kauf) und nach Ablauf der 15-jährigen Wohnfrist können Sie uneingeschränkt über die Immobilie verfügen.



EXPOSÉ: HEISSMANNING-WEINGARTENFELD

DIE ZUM VERKAUF STEHENDEN GRUNDSTÜCKE SIND IM LAGEPLAN BLAU DARGESTELLT.

BESCHREIBUNG ZUR BEBAUUNG

Die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 154 „Heißmanning-Weingartenfeld“.

Dieser ist online und kostenfrei zugänglich auf der Website der Stadt Pfaffenhofen unter der Rubrik „Wohngebiete“:
www.pfaffenhofen.de/wohngebiete

KAUFPREIS

Der Kaufpreis für das von der Stadt zu verkaufende Baugrundstück beträgt **290,00 €/m²**. Hinzu kommen Straßenerschließungskosten von voraussichtlich **160,00 €/m²** sowie Erschließungskosten für Kanal, Wasser und Fernwärme (siehe nachfolgende Erläuterung).

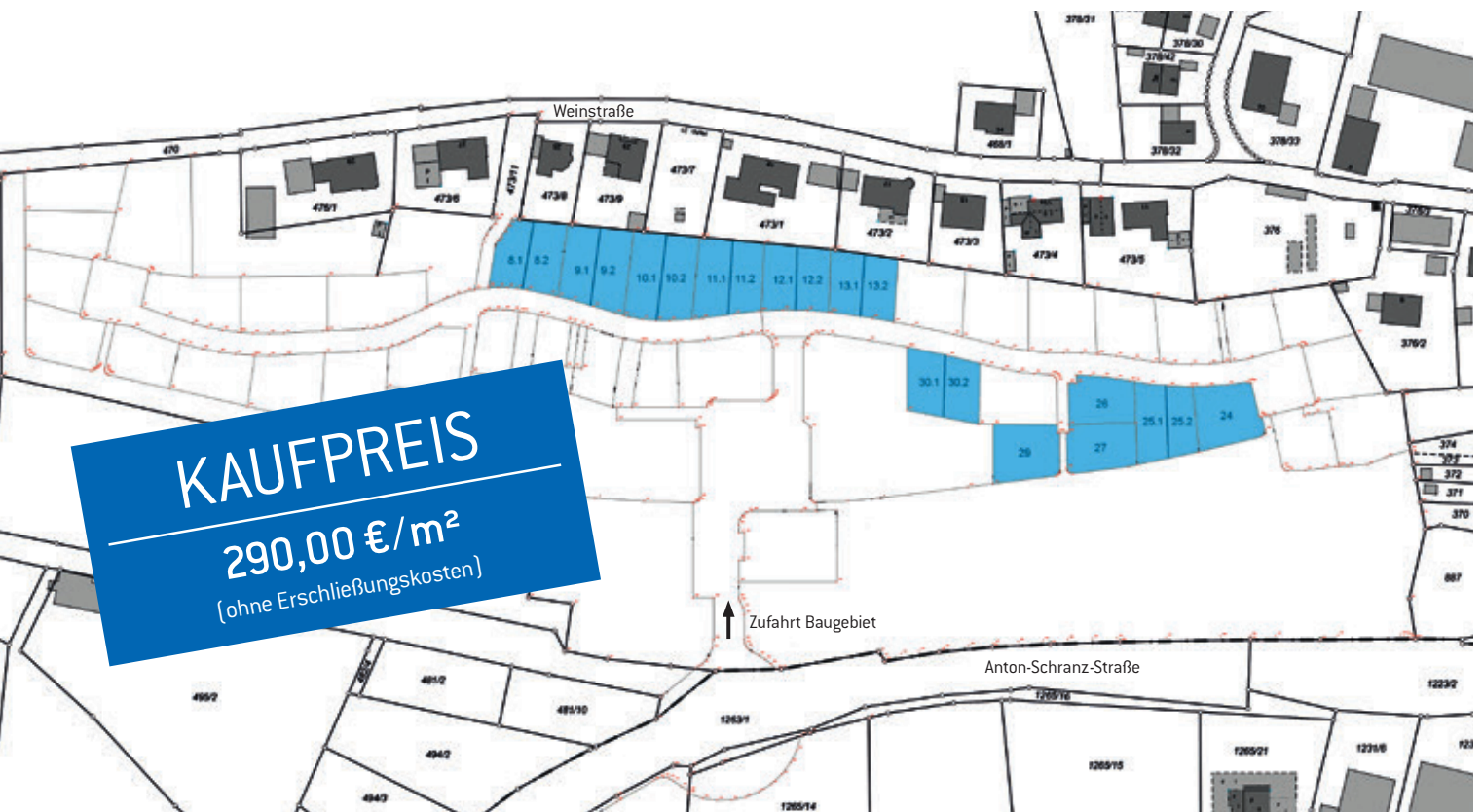
ERSCHLIESSUNG/ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Gesamterschließung des Baugebietes erfolgt durch den Erschließungsträger, TREND Immobilien GmbH & Co. KG, Hauptplatz 41, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Die Erschließung sollte voraussichtlich im Sommer 2019 (bis zu die Endanlage von Grünflächen etc.) abgeschlossen sein.

Sofern Sie zur Erschließung Fragen haben, wenden Sie sich bitte direkt an den Erschließungsträger.

Die Erschließungskosten für diese Straßenerschließungsmaßnahmen (sog. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch) betragen voraussichtlich 160 €/m².



ohne Gewähr – Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

In diesem Erschließungskostenbetrag von 160 €/m² **nicht** enthalten sind

- die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (Wasser, Kanal etc.). Diese werden von den Stadtwerken Pfaffenhofen separat per Bescheid abgerechnet. Auskünfte zu anfallenden KAG-Beiträgen bitten wir, direkt bei den Stadtwerken im Servicecenter bzw. beim Kundenbetreuer zu erfragen (Kontaktdaten siehe unten).
- Hausanschlüsse für sämtliche Sparten (Wasser/Kanal/Strom etc.). Diese sind vom Bauherrn bei den jeweiligen Spartenträgern selbst und auf eigene Kosten zu beantragen.
- Gesamtkosten für die Fernwärmeversorgung (siehe nachfolgende Erläuterung).

FERNWÄRMEVERSORGUNG MIT ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG

Eine Besonderheit im Baugebiet ist die Versorgung mit einer umweltfreundlichen Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Baugebiet selbst.

Hierfür wurde durch das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm eigens eine Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgung in diesem Baugebiet Heißmanning-Weingartenfeld erlassen. Diese Satzung ist auf der Webseite der Stadtwerke Pfaffenhofen unter der Rubrik Service/Preise & Satzungen abzurufen: www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/service/preise-satzungen (Abschnitt Fernwärme).

Zu den Fragen, was Fernwärme ist, wie das System und der Anschluss funktionieren und vor allem, welche Kosten daraus entstehen, stehen Ihnen die Stadtwerke mit Rat und Tat zur Seite. Wenden Sie sich hierfür **bitte direkt** an das Kommunalunternehmen.

KONTAKT STADTWERKE

Zu Herstellungsbeiträgen (Kanal/Wasser) und zur Fernwärmeversorgung wenden Sie sich bitte direkt an das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm

Telefon: 08441 4052-0

E-Mail: mail@stadtwerke-pfaffenhofen.de

Oder:

Sie vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin im zentrumsnahen Kundencenter, Münchener Straße 5 (Weilhammer Klamm).

NEBENKOSTEN

Der/Die Käufer trägt/tragen sämtliche Nebenkosten wie Notarkosten für die Vertragsbeurkundung, Grundbuchvollzug und Grunderwerbsteuer. Verwaltungsgebühren von Seiten der Stadt fallen beim Verkauf nicht an.

BESONDERE BODENBESCHAFFENHEIT

Im Zuge der Straßen- und Kanalerschließungsmaßnahmen sind im Gebiet unterschiedliche Bodenbeschaffenheiten bekannt geworden. Der Bauherr hat sich über diese Bodenbeschaffenheit und sich daraus ergebende Mehrkosten (Gründungsmehrkosten) eigenverantwortlich zu informieren. Zur grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit wurde vor Baulandausweisung ein Gutachten erstellt. Dieses ist ebenfalls auf der städtischen Website unter der Rubrik „Wohngebiete“ zum Abruf eingestellt (www.pfaffenhofen.de/wohngebiete).

BEWERBUNGSFRIST UND ABGABE

Die Bewerbungsfrist endet mit Ablauf des 31.03.2019 (Stichtag u. a. auch für die Bepunktung). Dies ist eine Ausschlussfrist, d. h. Bewerbungen, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum des Eingangs in der Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm) können nicht berücksichtigt werden.

ANSPRECHPARTNER BEI DER STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Bauparzellenverkauf

Nicole Steinmetz

Telefon: 08441 78-2078

E-Mail: grundstueckswesen@stadt-pfaffenhofen.de

Bauberatung

Eileen Labun

Telefon: 08441 78-108

E-Mail: eileen.labun@stadt-pfaffenhofen.de

Persönliche Termine sind nur nach Terminvereinbarung möglich.

ANHANG: RICHTLINIEN

FÜR DIE VERGABE VON GEMEINDEEIGENEN WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN UND WOHNUNGEN
AN DIE ÖRTLICHE BEVÖLKERUNG MIT BESONDEREM BEDARF (STAND 15. NOVEMBER 2018)

VORBEMERKUNG

In der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise im Umfeld der benachbarten Ballungsräume möchte die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm aus sozialen Gründen verbilligte Grundstücke und Wohnungen für die Bevölkerung in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen. Damit soll insbesondere ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen aus deren Sicht zu hoher Preise für Wohnungen und Wohngrundstücke im Stadtgebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozioökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter sowie Ortsansässigkeit.

Der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 11.10.2018 die Vergabekriterien für den Verkauf und die Vermietung von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend den nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „Richtlinien“).

1. ANTRAG

1.1

Sobald der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm (nachfolgend: „Stadt“) die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Stadt stellen (nachfolgend: „Antragsteller“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Stadt bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Stadt darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2

Ein Antrag kann von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.

1.3

Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Stadt, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

1.4

Damit die Stadt ermitteln kann, ob ein Bedarf an vergünstigten Grundstücken besteht, können Interessierte bereits vor einem Stadtratsbeschluss und der Antragstellung ihr Interesse an vergünstigtem Bauland schriftlich gegenüber der Stadt anzeigen („Interessensbekundung“). Die Stadt beabsichtigt, die Interessenten über die Vergabe von vergünstigten Grundstücken jeweils zu informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entstünde. Die Stadt kann für die Interessensbekundung ein Formular vorgeben.

2. BERECHTIGUNG

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

2.1

Die Antragsteller müssen volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst wohnen. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. Großeltern).

„Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Personen“ genannt.

2.2

Der Gesamtbetrag der Einkünfte¹ des Antragstellers darf im

¹ Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung € 51.000,- nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte € 102.000,- nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den jeweils geltenden Kinderfreibetrag.

2.3

Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Antragstellers und des Ehepartners/ Lebenspartners sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder darf bei der Antragstellung insgesamt € 175.000,- und bei allein lebenden Einzelpersonen € 100.000,- nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen.

2.4

Der Antragsteller und dessen Partner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken, Wohnungen) sein.

Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das von der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu erwerbende vergünstigte Grundstück oder die vergünstigte Wohnung veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß Ziffer 2.3 nicht überschritten wird. Belastungen auf vorhandenes Immobilienvermögen werden dabei in Abzug gebracht. Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages.

2.5

Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

3. BEWERTUNG DER ANTRÄGE – PUNKTEREGELUNG

3.1 Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 2 berechtigten Antragstellern sind die in Nr. 3.1.1 bis 3.1.8 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2) zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Bonuspunkte	
bis € 80.000,-	bis 10 Punkte
bis € 70.000,-	bis 20 Punkte
bis € 60.000,-	bis 30 Punkte
bis € 50.000,-	bis 40 Punkte
bis € 40.000,-	bis 50 Punkte

Bei einem Einkommen bis € 40.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Einkommen größer als € 40.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeten € 1.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. € 41.000,- ergeben 49 Punkte, € 89.000,- ergeben 1 Punkt).

3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung von

Bonuspunkte	
bis € 75.000,-	50 Punkte
bis € 85.000,-	45 Punkte
bis € 95.000,-	40 Punkte
bis € 105.000,-	35 Punkte
bis € 115.000,-	30 Punkte
bis € 125.000,-	25 Punkte
bis € 135.000,-	20 Punkte
bis € 145.000,-	15 Punkte
bis € 155.000,-	10 Punkte
bis € 165.000,-	5 Punkte
bis € 175.000,-	0 Punkte

Bei einem Gesamtvermögen bis € 75.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Gesamtvermögen größer als € 75.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeten € 2.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. € 77.000,- ergeben 49 Punkte, € 173.000,- ergeben 1 Punkt).

3.1.3 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

bis 10 Jahre	je Kind	50 Punkte
bis 18 Jahre	je Kind	35 Punkte
ab 18 Jahre	je Kind	20 Punkte

3.1.4 Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen

Antragsteller, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige privilegierte Personen mit eigenem Hauptwohnsitz in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm pflegen zum Zeitpunkt der Antragstellung

Pflegegrad 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	35 Punkte
Pflegegrad 5	50 Punkte

3.1.5 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen

Grad der Behinderung 50%	5 Punkte
Grad der Behinderung 60%	10 Punkte
Grad der Behinderung 70%	15 Punkte
Grad der Behinderung 80%	25 Punkte
Grad der Behinderung 90%	35 Punkte
Grad der Behinderung 100%	50 Punkte

3.1.6 Belegung

Belegung sonstige privilegierte Personen (außer Antragsteller),

je Person	10 Punkte
-----------	-----------

3.1.7 Ehrenamt

Ehrenamt seit mindestens fünf Jahren zu regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Hoheitsgebiet von Pfaffenhofen für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts:

10 Punkte

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die oben stehenden Einzelheiten belegt.

3.1.8 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungsstichtag in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre	300 Punkte

3.2

Zur Berechnung von Einkommen und Vermögen gelten die Ziffern 2.2 und 2.3. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im geförderten Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden.

3.3

Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung

werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Stadt jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.

3.4

Wie die Stadt die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten („bezuschlagte Antragsteller“), verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Stadt nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Stadt teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Stadt in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Antragsteller der Stadt eine Finanzierungsbestätigung in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. KÜNFTIGE BINDUNGEN – NUR ANWENDBAR BEI DER VERGABE VON BAUGRUNDSTÜCKEN FÜR SELBSTNUTZER

Folgende Bindungen muss der Erwerber während fünfzehn Jahren nach Bezugsfertigkeit des Objektes („Bindefrist“) beachten:

4.1

Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von vier Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

4.2

Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

4.3

Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Stadt. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Stadt ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Der Antragsteller muss schriftlich bei der Stadt die Zustimmung beantragen. Die Stadt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Antragstellers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Stadt wird dann nach den geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kauf-

preis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich eines Zehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer 4.5 Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Stadt binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

Unabhängig davon ist die Stadt zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4.4

Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Stadt. Dazu ist die Stadt nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4.5

Die Stadt kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/15 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen

- in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 nutzt oder
- ohne Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen überlässt.
- „Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Stadt und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.

4.6

Die Stadt kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen vier Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 bewohnt,
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Stadt veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.1 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Stadt in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert, oder

- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Stadt bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.

Die Stadt kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.

4.7

Die Ansprüche der Stadt auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Stadt jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des Zuwendungswerts verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann bzw. muss die Stadt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

4.8

Die Stadt ist in den Fällen der Ziffer 4.6 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann die Stadt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Stadt wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Stadt ausgeübt werden. In den Fällen, in denen die Stadt ein Rückkaufsrecht hat, kann die Stadt anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Stadt und Antragsteller vereinbartem (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Stadt kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Stadt anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Stadt wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Stadt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

Die Richtlinien wurden am 11.10.2018 im Stadtrat beschlossen und gelten ab 15.11.2018.



Stadtbauamt · Grundstückswesen
Hauptplatz 18 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon: 08441 78-2043
E-Mail: grundstueckswesen@stadt-pfaffenhofen.de

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 1 und 18 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon: 08441 78-0
E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de
www.pfaffenhofen.de
facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm

Bildnachweis: Michael Leopold · GFS Florian Schaiipp · clubfoto/istockphoto.com · halfpoint/istockphoto.com · monkeybusinessimages/istockphoto.com · schulzie/istockphoto.com · aboutlife/shutterstock.com
Herausgeber: Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm · Stand: Januar 2019 · Änderungen vorbehalten