

Vergaberichtlinie für Wohnbauland im Rahmen des Einheimischenmodells der Stadt Angermünde

Präambel

Die Stadt Angermünde plant, in den kommenden Jahren die Entwicklung von Wohnbauland vorzunehmen. Dabei steht im Vordergrund, dass Personen der örtlichen Bevölkerung mit geringen oder mittleren Einkommen und Vermögen der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht wird. Das ist erforderlich, da in den vergangenen Jahren die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken das Angebot deutlich überstieg. Bislang wurde dem Bewerber das Grundstück veräußert, der das Höchstangebot aus einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung abgegeben hat. Hierbei wurden Preise deutlich über dem Bodenrichtwert erzielt.

Es besteht ein allgemeines Interesse, die soziale Struktur der Stadt Angermünde zu sichern und der einheimischen Bevölkerung einen Vorteil bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Angermünde zu verschaffen. Zudem wird das Ehrenamt, vor allem in der Feuerwehr der Stadt Angermünde, besonders berücksichtigt.

Mit der Vergaberichtlinie für Wohnbauland soll den ortsansässigen Bürgern mit geringem oder mittleren Einkommen, die sich in der freiwilligen Feuerwehr oder in anderen Ehrenämtern engagieren, die bevorzugte Möglichkeit gegeben werden, ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Angermünde zu erwerben.

Das Modell dient des Weiteren dazu, langfristig und dauerhaft Einwohner an die Stadt Angermünde zu binden, den sozialen und familiären Zusammenhalt zu verstetigen sowie die Gemeinschaft zu stärken. Des Weiteren soll insbesondere jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben werden, in ihrer Heimat sesshaft zu bleiben oder wieder zu werden. Dadurch kann Wegzug sowie eine Überalterung in der Stadt verhindert werden.

Die Auswahl der Erwerber von Wohnbaugrundstücken erfolgt anhand der nachfolgenden Vergaberichtlinien in einem offenen und transparenten Verfahren. Dies bezieht sich nicht auf datenschutzbezogene Auskünfte. Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den im Weiteren konkretisierten Vergabekriterien. Dabei dient die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben für die Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017 als Grundlage.

1. Antragsberechtigte Bewerber

1.1 Begriffsbestimmung

Antragsberechtigt ist jede volljährige natürliche Person. Ist ein Ehepartner, Lebenspartner oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft vorhanden, ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Die Antragsberechtigten werden in der Folge „der Bewerber“ genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt.

1.2 Vermögensobergrenze

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe von 200.000 € verfügen. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Fonds, Immobilien und sonstige Geldwerte.

Übersteigt das Vermögen des Bewerbers die Obergrenze von 200.000 €, ist er nicht antragsberechtigt.

1.3 Einkommensobergrenze

Der Bewerber darf maximal über ein jährliches Einkommen nach § 2 Abs. 4 EStG¹

- bei einem Antragsteller in Höhe von 50.000 €,
- bei zwei Antragstellern in Höhe von 100.000 € verfügen.

Der Betrag erhöht sich um 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind. Maßgeblich ist der Durchschnittswert des zu versteuernden Einkommens der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.

Übersteigt das Einkommen des Bewerbers die o. g. Obergrenze, ist er nicht antragsberechtigt.

1.4 Weitere Maßgaben

Mit dem Bewerbungsverfahren ist eine In-Aussicht-Stellung der Kauf- und Baufinanzierung durch einer in Deutschland ansässigen Bank vorzulegen (Festlegung einer Finanzierungsobergrenze durch die Bank). Alternative Finanzierungsmöglichkeiten, z. B. Familienfinanzierung, sind durch eine privatrechtliche Vereinbarung nachzuweisen. Der entsprechende Liquiditätsnachweis des Dritten ist ebenfalls durch eine in Deutschland ansässige Bank zu bestätigen.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten und oder eines bebaubaren Grundstücks in der Stadt Angermünde sein. Sind die Eltern des Bewerbers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer mindestens eines weiteren mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks auf dem Gebiet der Stadt Angermünde, ist der Bewerber nicht antragsberechtigt. Diesbezügliche Ausnahmen sind zu begründen und können zugelassen werden.

Nicht antragsberechtigt ist, wenn durch den Bewerber die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offengelegt und nachgewiesen werden bzw. falsche und unvollständige Angaben gemacht werden.

¹ Der Gesamtbetrag der Einkünfte, vermindert um die Sonderausgaben und die außergewöhnlichen Belastungen ist das Einkommen.

2. Vergabekriterien

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Punkte

a) Vermögen

Vermögen, mit nicht mehr als der Obergrenze nach Ziffer 1.2.

20

b) Einkommen

Einkommen, mit nicht mehr als der Obergrenze nach Ziffer 1.3.

20

Unterschreitung der Einkommensobergrenzen um jeweils

2.000 Euro bei einem Antragsteller bzw. 4.000 Euro

bei zwei Antragstellern, jeweils

maximale Punktzahl

+1

50

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

a) Anzahl der Kinder

Zahl der Kinder und Jugendlichen, soweit sie im Haushalt des Bewerbers leben:

Bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres und durch Attest

nachgewiesene Schwangerschaften des Antragstellers je Kind

3

Jugendliche im Alter zwischen dem vollendeten 18. und

dem 25. Lebensjahr je Kind

2

b) Pflegebedürftige Personen

Liegen bei einer Person sowohl eine Pflegebedürftigkeit als auch eine Behinderung vor, so erhält sie die jeweils höhere Punktzahl nach folgender Bemessung:

Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder eines Angehörigen, der seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Bewerbers haben wird (pro Person):

Pflegegrad II

2

Pflegegrad III

3

Pflegegrad IV

4

Pflegegrad V

5

c) Behinderte Personen

Behinderung des Bewerbers oder eines Angehörigen, der seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Bewerbers haben wird (pro Person):

GdB bis 70

2

GdB bis 80

3

GdB bis 90

4

GdB bis 100

5

2.3 Hauptwohnsitz, Arbeitsort und Ehrenamt

a) Hauptwohnsitz

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz im Gebiet der Stadt Angermünde:
für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren

25

4 Jahren

23

3 Jahren	21
2 Jahren	19

haben bzw. hatten. Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

b) Hauptwohnsitz der Eltern

Bewerber, von denen mindestens ein Elternteil in der Stadt Angermünde mit Hauptwohnsitz für die Dauer von mindestens 5 Jahren ununterbrochen gemeldet ist. 5

c) Arbeitsort

Bewerber, die im Amtsbereich Angermünde und Gemeinden bereits für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren	15
4 Jahren	14
3 Jahren	13
2 Jahren	12

erwerbstätig sind. Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

d) Ehrenamt in der Freiwilligen Feuerwehr

Das Ehrenamt kann nur einmal bewertet werden, entweder als Ehrenamt in der Freiwilligen Feuerwehr oder als sonstiges Ehrenamt in der Stadt Angermünde. Maßgebend ist die höhere zu erzielende Punktezahl nach folgender Bemessung:

Bewerber, die ehrenamtlich in der Feuerwehr der Stadt Angermünde für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren	20
4 Jahren	19
3 Jahren	18
2 Jahren	17

tätig sind. Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

e) Sonstiges Ehrenamt

Bewerber, die seit ununterbrochen

5 Jahren	15
4 Jahren	14
3 Jahren	13
2 Jahren	12

eine ehrenamtliche Tätigkeit in der Stadt Angermünde

- als Vorstandsmitglied in einem Verein,
- im aktiven Dienst von Hilfsorganisationen (wie z. B. DRK und THW),
- als Jugendtrainer,
- als Schöffe,
- als kommunalpolitischer Vertreter

nachweislich ausüben. Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

3. Auswertungskriterien

Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der vorgenannten Vergabekriterien gilt das Datum der Antragstellung. Dieser ist auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Angermünde an der entsprechenden Stelle zu vermerken. Entsprechend der Leitlinien für

Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells, die die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben, vom 22. Februar 2017, dürfen die Auswahlkriterien der Zeitdauer und Ehrenamt zu höchstens 50% in die Gesamtbewertung einfließen. Damit darf die Summe der erreichten Punkte im Abschnitt 2.3. maximal der erreichten Punktzahl in den Abschnitten 2.1 und 2.2. betragen (Kappungsgrenze). Erzielen mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet die höhere Punktzahl in den Auswahlkriterien 2.1 und 2.2. Sollte sich auch hier die gleiche Punktzahl ergeben, entscheidet das Los.

4. Kaufpreisermittlung für Wohnbaugrundstücke in der Stadt Angermünde

Ziel der Vergaberichtlinie ist es, dass einkommensschwächere ortsansässige Bürger eine Möglichkeit haben, ein Wohnbaugrundstück in der Stadt Angermünde zu erwerben. Nach § 87 Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg sollen Grundstücke durch die Kommunen nur zu ihrem vollen Wert verkauft werden. Der volle Wert gilt als nachgewiesen, wenn gemäß § 2 Absatz 1 Punkt 3 der Genehmigungsfreistellungsverordnung der Verkauf auf der Grundlage des Bodenrichtwertes erfolgt. Darüber hinaus sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten zu ermitteln. In diese Bewertung fließen die Grundstückswerte aus der Anlagenbuchhaltung und alle Aufwendungen wie Planung, Baufreimachung und Erschließung, die Voraussetzung für einen Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken sind, ein. Der Verkaufspreis soll den Anschaffungs- und Herstellungskosten, mindestens jedoch dem aktuellen Bodenrichtwert entsprechen.

5. Bewerbungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Angermünde entscheidet über jedes Baugebiet neu, ob und in welchem Umfang die Vergabe der Wohnbaugrundstücke nach dieser Vergaberichtlinie erfolgt. Das Bewerbungsverfahren wird mit Benennung des Ortes, wo das Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Angermünde erhältlich ist, und der entsprechenden Abgabefrist für einen Zeitraum von 2 Monaten ortsüblich bekannt gemacht. Der Antrag ist grundsätzlich mit dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Angermünde und den entsprechenden Nachweisen zu stellen. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks im jeweils benannten Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

6. Vergabe der Grundstücke

Das Vergabeverfahren bezieht sich auf die unter Punkt 5 ausgewählten Baugrundstücke des Bebauungsplangebietes. Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Grundstücke erfolgt im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung Angermünde. Die Vergabe der Bauparzellen wird in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl vorgenommen. Die Vergabeentscheidung wird sowohl den erfolgreichen als auch den nicht erfolgreichen Bewerbern schriftlich mitgeteilt. Können im Bewerbungsverfahren nicht alle Grundstücke verkauft werden, erfolgt der Verkauf zum Höchstgebot der durchzuführenden bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung.

7. Sicherung des Förderungszweckes im Kaufvertrag

Im Kaufvertrag ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren. Der Käufer muss sich verpflichten, das Baugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Notartermin) mit einem Wohnhaus im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen und das Baugrundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern. Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt. Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist die Stadt Angermünde zum Wiederkauf des Grundstückes zum gleichen

Kaufpreis berechtigt. Wahlweise kann die Stadt Angermünde einer Weiterveräußerung an einen Dritten mit der entsprechenden Bauverpflichtung unter Zahlung des Mehrerlöses an die Stadt Angermünde zustimmen.

8. Sonstiges

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht nicht. Jeder Bewerber kann seinen Antrag vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens kostenneutral zurückziehen. Mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Angermünde erklärt der Bewerber an Eides statt, dass er alle für die Ermittlung der Punkte maßgeblichen Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß angegeben hat. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren und ziehen ggf. weitere rechtliche Konsequenzen nach sich.

9. Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Angermünde in Kraft.