

Richtlinien für die Vergabe von 4 Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Altfraunhofen (Ansiedlungsmodell Altfraunhofen)

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Altfraunhofen verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde 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 Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Altfraunhofen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altfraunhofen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für die örtliche Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Altfraunhofen dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Für die 4 zu vergebenden Baugrundstücke am Koanzfeld ist der 29.12.2023 / 12.00 Uhr der Stichtag!

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I. Vergabe nach Bewerbergruppen

Bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken werden die Bauplatzbewerber in folgender Reihenfolge berücksichtigt:

A. Bewerbergruppe 1

Bewerber, die noch kein oder kein ausreichendes Wohneigentum besitzen, Zwecks Erwerb zur Eigennutzung.

B. Bewerbergruppe 2

Alle sonstigen Bewerber.

II. Antragsberechtigung (nur für Bewerbergruppe 1 relevant)

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen.

Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind.

Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

III. Punktekatalog – Reihung (nur für Bewerbergruppe 1 relevant)

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über ein Wertungs- und 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 Punktezahl dient als Richtschnur.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Nachfolgende Wertungskriterien werden dabei herangezogen.
 - a) Familienverhältnisse: Anzahl und Alter Kinder
 - b) Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)
 - c) Ortsansässigkeit Hauptwohnsitz in Altfraunhofen (Daten lt. Einwohnermeldeamt - auch frühere Zeiträume)
 - d) Hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindebereich Altfraunhofen
 - e) Tätigkeit in einem Ehrenamt (Nachweis durch die jeweilige Institution bzw. Verein)

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die
 - 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist,
 - 2.2 im Losverfahren zum Zuge kommt.

IV. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den Musterverträgen der Gemeinde Altfraunhofen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

- a) **Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht** (gilt für beide Bewerbergruppen)
Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Altfraunhofen, auf dem Vertragsobjekt innerhalb von **sieben Jahren** ab Beurkundung an gerechnet ein Wohnhaus einschließlich der erforderlichen Außenanlagen nach Festsetzung des Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten.

Der Erwerber räumt der Gemeinde Altfraunhofen ein Wiederkaufsrecht für den Fall ein, dass er

- die vorstehend übernommene Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt oder
- das Vertragsobjekt ohne Erfüllung der Bauverpflichtung weiter veräußert, es sei denn, die Gemeinde Altfraunhofen stimmt der Veräußerung zu und der Rechtsnachfolger tritt in die Bauverpflichtung des Erwerbers ein.

- b) **Selbstnutzungsverpflichtung** (gilt nur für Bewerbergruppe 1)
Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Altfraunhofen:

- a) das geplante Wohnhaus selbst zu beziehen,
- b) für mindestens zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen und
- c) innerhalb von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit nicht zu veräußern.

Die Verpflichtung zu a) und b) können auch durch Verwandte ersten Grades und/oder den (früheren) Ehegatten des Erwerbers erfüllt werden.

- c) **Zahlungsanspruch**

Für den Fall, dass der Erwerber des Grundstücks die Vorgaben der Bauverpflichtung bzw. der Selbstnutzungsverpflichtung nicht erfüllt, und die Gemeinde Altfraunhofen vom Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch macht, steht der Gemeinde Altfraunhofen ein Zahlungsanspruch zu.

Dieser Zahlungsanspruch ist Bestandteil des jeweiligen notariellen Vertrages.

V. Verkaufspreis

Bewerbergruppe 1

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB sowie Beitrag nach KAG für Kanal) wird vom Gemeinderat auf Grundlage des festgelegten Bodenrichtwertes bestimmt.

Der Verkaufspreis beträgt 370,00 €/m² für die zu vergebenden Baugrundstücke am Koanzfeld

Bewerbergruppe 2

Vergabe nach Höchstgebot

Die Bewerber müssen in den Bewerbungsunterlagen ein Gebot je Quadratmeter Grundstücksfläche angeben. In diesem Verkaufspreis ist bereits enthalten: Grundstück, Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB sowie Beitrag nach KAG für Kanal.

Das Mindestgebot beträgt 370 € je m² Grundstücksfläche.

Bei Gleichgebot: Losentscheid.

VI. Schlussbestimmungen

- a) **Verfahren**

Die Gemeindekämmerei und das Bauamt werden mit der Auswertung der Bewerbungen gemäß vorgenannten Kriterien beauftragt. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Gemeinderat Altfraunhofen.

- b) **Rechtsausschluss**

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

- c) **Inkrafttreten**

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.08.2023 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.