



Vergabe von preisgünstigem Wohnbauland

Die Stadt Penzberg verkauft im Baugebiet Birkenstraße West 13 stadteigene Wohnbaugrundstücke vergünstigt an Penzberger Bürgerinnen und Bürger. Dabei sollen bevorzugt einkommensschwächere und weniger vermögende Personen und Familien aus Penzberg gefördert werden (Einheimischen- und Sozialmodell). Im Bereich der Birkenstraße bietet die Stadt zunächst zwei Kategorien von Bauplätzen an. Es wurden neun Grundstücke für Reihenhäuser, sogenannte Dreispänner, und vier Grundstücke für Doppelhaushälften ausgewiesen. Die Bewerbungsphase für die zwei Kategorien erfolgt zu unterschiedlichen Terminen. Dadurch können auch erfolglose Bewerber aus dem ersten Verfahren an der zweiten Vergabe teilnehmen können. Zuerst werden die neun Einheiten für die Dreispänner vergeben, der Bewerbungszeitraum beginnt dabei am 10.09.2018 und endet am 08.10.2018 um 8:00 Uhr. Genauere Informationen zu den Grundstücken, Grundstücksverträgen, Kosten und dem Auswahlverfahren finden Sie im hier folgenden Text oder im Detail in den „Richtlinien der Stadt Penzberg für die Vergabe von preisgünstigem Wohnbauland im Zuge des sogenannten Einheimischen und Sozialmodells für einkommensschwache oder andere benachteiligten Gruppen der örtlichen Bevölkerung“ gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 2/003/2018 vom 30.01.2018 und Nr. 2/044/2018 vom 20.03.2018. Bitte berücksichtigen Sie, dass es sich bei allen hier genannten Zahlen zu Grundstückgrößen und Preisen um vorläufige Schätzungen handelt. Beachten Sie außerdem, dass die Stadtverwaltung aus Gründen der Neutralität nicht bei dem Ausfüllen des Antragsformulars behilflich sein kann.

Grundstücke:

Die Maße und Lage der drei Reihenhäusern, mit jeweils drei nebeneinanderliegenden Einheiten können dem Plan auf Seite 4 entnommen werden. Dabei stellen die blauen Rechtecke die Außenmaße der Gebäude und die bunt eingefärbten Grundstücke die verschiedenen Parteien dar, wobei diese von West nach Ost von 1 bis 9 durchnummeriert sind (vergleiche Anhang 1 „vorläufige Flächenberechnung“ auf Seite 5). Als rot gestrichelte Rechtecke sind die jeweiligen Garagen eingezeichnet. Die Gebäude werden voneinander und nördlich zur Straße hin durch Gemeinschaftsflächen getrennt, welche auf dem Plan hellgrün markiert sind.

Der aktuelle Bodenrichtwert für die erschlossenen Grundstücke beträgt 640 € je Quadratmeter (qm), wobei 110 € je qm für die Erschließungskosten veranschlagt werden. Die Stadt Penzberg verkauft die Grundstücke der Eckhäuser zu 300 € je qm und die Mittelhäuser zu 280 € je qm. Für die Gemeinschaftsflächen werden einheitlich 280 € je qm angesetzt. Darin sind die Erschließungskosten von circa 110 € je qm nicht enthalten, welche über einen Ablösevertrag in den Grundstückskaufverträgen mitgeregelt werden. Die Erschließung soll voraussichtlich Ende 2019 / Anfang 2020 abgeschlossen sein. Erst dann kann das Grundstück betreten und bebaut werden. Die ungefähren Kosten für die einzelnen Grundstücke können der Tabelle im Anhang 2 auf Seite 6

entnommen werden. Berücksichtigen Sie dabei jedoch eventuell zusätzlich anfallende Ausgaben, z.B. für die Niederschlagswasserbeseitigung der überbauten Flächen. Bitte beachten Sie, dass neben den Kosten für das Grundstück noch das Gebäude und Leistungen, z.B. vom Notar und Grundbuchamt, finanziert werden müssen.

Bedingungen:

Der Verkauf der vergünstigten Grundstücke durch die Stadt Penzberg ist an bestimmte Bedingungen für die Antragsteller geknüpft. So behält sich die Gemeinde bei verschiedenen Szenarien ein Ankaufs- oder Wiederkaufsrecht vor, z.B. wenn der Käufer unrichtige Angaben gemacht hat. Gleiches gilt, wenn der Käufer (Baureife vorausgesetzt) mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang begonnen oder das Wohngebäude nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang bezugsfertig errichtet und bezogen hat. Auch wenn der Käufer ab Besitzübergang nicht 20 Jahre mit Hauptwohnsitz auf dem Grundstück wohnt oder innerhalb dieser 20 Jahre das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlässt, kann die Stadt ihr Ankaufsrecht geltend machen. Im Todesfall des Käufers, falls dieser das Grundstück nicht vererbt hat oder seine Erben die im Kaufvertrag auferlegten Pflichten nicht übernehmen, kann die Stadt das Grundstück ankaufen.

Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Für die bereits getätigten Investitionen in das Grundstück wie z.B. Erschließungskosten oder Gebäude ist der Verkehrswert zu zahlen. Statt eines Ankaufs- oder Wiederkaufsrechts kann die Stadt Penzberg vom Käufer verlangen, an einen von der Gemeinde benannten Kaufinteressenten zu veräußern. Alternativ kann die Stadt Penzberg anstelle des Ankaufs- oder Wiederkaufsrechts einen einmaligen Geldbetrag vom Käufer als Ablösesumme verlangen.

Auswahlverfahren/ Kriterien:

Wie bereits erwähnt fördert die Stadt mit der Vergabe besonders vermögens- und einkommensschwächere Familien aus Penzberg. Um dies zu gewährleisten wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, der sowohl die finanzielle und soziale Situation der Bewerber, als auch deren Bezug zur Gemeinde berücksichtigt.

Antragsberechtigte Personen:

Auf ein Wohnbaugrundstück der Stadt können sich grundsätzlich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Antragsberechtigt sind volljährige Einzelpersonen, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften oder sonstige Lebensgemeinschaften, bei denen mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei Ehegatten, Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften nur jeweils ein Antrag gestellt werden kann. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Wohnung sind. Ebenso nicht antragsberechtigt sind Personen aus Haushalten, bei denen die Eltern Wohnraum über den eigenen Wohnraumbedarf hinaus besitzen. Zur Vermeidung von einer Mehrfachbevorzugung sind Personen oder Partner nicht antragsberechtigt, welche bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaumodells der Stadt Penzberg erhalten haben.

Um den sozialen Charakter der Vergabe zu garantieren, gelten nur die Bewerber als antragsberechtigt,

deren Einkommen und Vermögen unterhalb einer bestimmten Grenze liegen. Das durchschnittliche Einkommen der Bewerber (aller Personen, die das Grundstück erwerben wollen) der letzten drei Kalenderjahre darf folgende Summe nicht überschreiten: 51.000 € für Einzelpersonen; 102.000 € für Ehegatten oder Lebenspartner; plus 7.428 € pro im Haushalt lebendes, dort mit Hauptwohnsitz gemeldetes, kindergeldberechtigtes Kind. Der jährliche Gesamtbetrag der Einkünfte des Haushalts ist dem Steuerbescheid zu entnehmen und damit zu belegen.

Als Vermögensobergrenze wurde ein Freibetrag von maximal 50.250 € und für Paare von max. 100.500 € festgesetzt. Das Gesamtvermögen des Haushalts des Bewerbers setzt sich aus Kapitalanlagen und –vermögen, Eigentum oder Teileigentum an Immobilien (Verkehrswerte bei Immobilien gesamt), Erbbaurecht, dinglichem Wohnrecht und sonstigem Vermögen (z.B. Schmuckstücke, Kunstgegenstände und ähnliche Luxusgegenstände, Oldtimer, Patente und Lizenzen, Lebensversicherungen, jegliche Form der Altersvorsorge) zusammen und sind durch entsprechende Nachweise zu belegen. Hierzu zählen beispielsweise Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen, Kontoauszüge, Gutachten, etc.

Zusätzlich zu den Einkommens- und Vermögensverhältnisse muss von Bewerberseite die Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs z.B. durch die Finanzierungsbestätigung einer Bank nachgewiesen werden.

Punktesystem:

Die Stadt Penzberg hat einen Punktekatalog entwickelt, nach dem die Baugrundstücke an die Antragsberechtigten vergeben werden. Mit einer höheren Punktezahl steigt die Wahrscheinlichkeit, ein Grundstück zu erhalten. Gibt es mehr zu berücksichtigende Bewerbungen als zu vergebende Grundstücke, kann der nicht berücksichtigte Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen werden und sich für Kategorie 2 (Doppelhaushälften) bewerben. Sollte es zwischen mehreren Bewerbern zu einem Punktegleichstand kommen, werden diejenigen Haushalte bevorzugt, in welchen die höchste Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen oder Kinder wohnen.

- Der örtliche Bezug zur Stadt wird entweder über den **Hauptwohnsitz**, oder den **Hauptarbeitsplatz** in Penzberg ermittelt: Für jedes Jahr in der Gemeinde werden 6 Punkte vergeben, maximal sind 30 Punkte zu erreichen. Bei Lebenspartnern oder Ehegatten wird nur der Partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.
- Zusätzlich wird ein,e seit mindestens drei Jahren vor der Antragstellung ausgeübte, ununterbrochene **ehrenamtliche Tätigkeit** mit Punkten belohnt. Dabei wird sowohl die Zahl der Jahre der ehrenamtlichen Betätigung als auch die durchschnittliche Stundenzahl pro Monat betrachtet. Für ein Ehrenamt von 3 bis 4 Jahren gibt es 2 Punkte, bis 6 Jahre = 4 Punkte, bis 8 Jahre = 6 Punkte, bis 10 Jahre = 8 Punkte, bei über 10 Jahre = 10 Punkte. Zusätzlich werden bis 20 Stunden pro Monat ehrenamtliches Engagement mit 6 Punkten und über 20 Stunden pro Monat mit 10 Punkten honoriert.
- Das **Einkommen** der Bewerber wird danach bewertet, wie stark dieses unterhalb der von der EU vorgegebenen Obergrenze von 51.000 € bei einem Antragsteller und 102.000 € bei Paaren liegt. Für maximale Punktezahl von 15 Punkten muss das Einkommen eines einzelnen Bewerbers um mehr als 10.000 € unterhalb der Obergrenze liegen, für Paare mehr als 20.000 €. 10 Punkte werden für einzelne Bewerber mit einem Einkommen von mindestens 5.000 € unter der Obergrenze vergeben (10.000 € für Paare). Unterschreitet der einzelne Bewerber die Grenze mit mehr als 2.000 €, werden dafür 5 Punkte verteilt (4.000 € für Paare).

- Bei der Bewertung des **Gesamtvermögens** des Haushaltes können maximal 15 Punkte erreicht werden, wenn das Gesamtvermögen bis zu 30 Prozent des Grundstückverkehrswertes beträgt. Ab 30,01 bis 60 Prozent des Grundstückverkehrswertes werden 10 Punkte und ab 60,01 bis 80 Prozent noch 5 Punkte vergeben.
- Jedes kindergeldberechtigte und nicht volljährige **Kind**, welches zum Bewerbungsschlussstermin im gemeinsamen Haushalt mit dem Bewerber lebte, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnt, wird mit 5 Punkten bewertet. Maximal können hier 15 Punkte vergeben werden.
- Eine nachgewiesene **Behinderung** oder **Pflegestufe** des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen werden gemäß dem Grad der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit mit Punkten gewichtet. Trifft dies auf mehrere Haushaltsmitglieder zu, so wird die höchste Punktezahl gewertet (GdB von 100 % = 5 Punkte, ab einem GdB von über 70 % = 3 Punkte, ab 50 % = 1 Punkt; Pflegegrad 2 = 1 Punkt, Pflegegrad 3 = 2 Punkte, Pflegegrad 4 = 4 Punkte, Pflegegrad 5 = 5 Punkte).

Hinweise:

Für ihren Antrag benötigen Sie ein Antragsformular, welches sowohl am PC als auch handschriftlich ausgefüllt werden kann. Das Formular erhalten Sie zum Download unter www.penzberg.de oder im Rathaus am Empfang.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig und leserlich ausgefüllte Antragsformulare bearbeitet werden können.

Bitte fügen Sie Ihrer Bewerbung die folgenden Anlagen (in Kopie) bei:

- Auszug Melderegister
- Personenstandsurkunden
- Einkommensnachweise
Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 Jahre, sollten diese nicht vorhanden sein, können testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters vorgelegt werden
- Vermögensnachweise
z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen, Versicherungsbestätigungen (Anwartschaft)
- Nachweis hauptberufliche Tätigkeit in Kopie (soweit zutreffend)
z.B. Arbeitsvertrag, Gewerbeanmeldung, etc.
- Nachweis der ehrenamtlichen Tätigkeit (soweit zutreffend)
bayerische Ehrenamtskarte oder Mitgliedsausweis oder Bestätigung des Vorstands
- Nachweis der Behinderung oder Pflegestufe (soweit zutreffend)
- Kopie des Nachweises der Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs in geeigneter Form
z.B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse

Anhang 1: Karte - Vorläufige Flächenberechnung



PLANNUMMER
Birkenstraße West--01-Bebauungsplan-M500-E-Vermessung

DATUM
01.08.18

Anhang 2:

Birkenstraße - vorläufige Flächenberechnung und Kostenschätzung

	Haus	Garage (A + B)	Gem.-Fläche	Gesamt	Kosten *	Erschließung	Kosten ges.
1	195,11	34,63	43,72	273,46	81.163,60 €	30.080,60 €	111.244,20 €
2	126,57	34,31	43,72	204,60	57.288,00 €	22.506,00 €	79.794,00 €
3	161,35	31,50	43,72	236,57	70.096,60 €	26.022,70 €	96.119,30 €
4	160,86	31,33	43,72	235,91	69.898,60 €	25.950,10 €	95.848,70 €
5	127,07	31,59	43,72	202,38	56.666,40 €	22.261,80 €	78.928,20 €
6	161,20	31,58	43,72	236,50	70.075,60 €	26.015,00 €	96.090,60 €
7	160,86	31,57	43,72	236,15	69.970,60 €	25.976,50 €	95.947,10 €
8	126,53	37,49	43,72	207,74	58.167,20 €	22.851,40 €	81.018,60 €
9	154,62	38,04	43,72	236,38	70.039,60 €	26.001,80 €	96.041,40 €
GF hellgrün	393,50						

Fläche ges. 2069,71 2069,69 603.366,20 €

*Die Gem.-Fläche wird einheitlich mit 280,- €/Qm angesetzt