GEMEINDE WINDACH

Auszug aus der Niederschrift

der Sitzung des Gemeinderates vom 24.05.2022

TOP 5 Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im kommunalen Wohnungsbau Merowingerweg 19 und 21;

Sach- und Rechtslage

Die Gemeinde Windach realisiert auf dem Grundstück Merowingerweg 19 und 21, Fl. Nr. 538, Gem. Unterwindach im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus 15 barrierefreie Wohnungen, sowie eine große Grünanlage mit öffentlichem Spielplatz und privaten sowie öffentlichen Grünflächen (hier „Merowingerweg" genannt).

Für die Vergabe der Wohnungen wurden von den Gemeindewerken Windach folgende Vergaberichtlinien erarbeitet, die vom Gemeinderat zu beschließen sind:

GEMEINDEWERKE WINDACH

Anstalt des öffentlichen Rechts der Gemeinde Windach

Finale Fassung Stand 24.05.2022

Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Merowingerweg 19 und 21

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Windach realisiert auf eigenem Grundstück kommunalen Wohnungsbau „Merowingerweg" und errichtet dort 15 barrierefreie Wohnungen, sowie eine große Grünanlage mit öffentlichem Spielplatz und privaten sowie öffentlichen Grünflächen (hier „Merwoingerweg" genannt).

Zu Zeiten von Wohnungsknappheit, Mietpreisdeckeln und nicht abreißenden Diskussionen zur Wohnungsversorgung, verfolgt das Projekt eine vorausschauende und zukunftsfähige

Strategie mit bezahlbarem Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen. Besonders hervorzuheben ist, dass die BürgerInnen in den kommenden Jahrzehnten in Windach günstige Wohnungen in einem sehr angespannten Wohnumfeld anmieten können und sogleich die Gemeinde über ihr Kommunalunternehmen wirtschaftlicher und rechtlicher Träger und Eigentümer bleibt.
Das Gesamtprojekt ist mit dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm durch den Freistaat Bayern gefördert.
Bei der Vergabe der Wohnungen sind soziale Aspekte zu berücksichtigen, um eine ausgewogene Bewohnersturkur zu erhalten. Weiterhin entstehen viele Gemeinschaftsflächen damit sich verschiedene Lebensabschnitte in einer Gemeinschaft begegnen.

I. Allgemeines

Die Bestimmungen des Förderbescheides mit Anlagen und allgemeinen Nebenbestimmungen sowie die Vorgaben der Förderung sind Maßgabe für diesen Kriterienkatalog und für die Vermietung. Die Gemeinde Windach ist bei der Vergabe der Wohnungen frei, insbesondere können unabhängig von der generellen Antragsberechtigung nach Abschnitt II an Antragsteller mit einem Bezug zur Gemeinde Windach, aus sozialen Gründen oder im Sinne des Allgemeinwohls die Wohnungen frei vergeben werden. Über die Vergabe wird auf dem Verwaltungsweg auf der Grundlage dieser Richtlinie entschieden. Ausnahmefälle (Härtefälle) entscheidet der Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens. Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum ist zu vermeiden und eine soziale und ausgewogene Bewohnerstruktur ist zu erhalten.
Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird auch nicht durch diese Vergaberichtlinien begründet.

Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren und oder Kündigung des Mietverhältnisses führen.

II. Zielgruppe

Antragsberechtigt ist jede natürliche Person. Bevorzugt berücksichtigt werden,

1) Personen, die bei Antragsstellung ihren Hauptwohnsitz in Windach haben,
2) Personen, die mindestens 3 Jahre ununterbrochen ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Windach hatten,
3) Personen, deren Angehörige bis zum 3. Grad in Windach wohnen und deren Zuzug nach Windach aufgrund von Pflege- oder Betreuungssituation notwendig ist,
4) Personen, die bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 2-jährige hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet nachweisen können,
5) Personen, die eine berufliche Aus- oder Weiterbildung in einem Windacher Betrieb machen,
6) Gemeindebedienstete oder Bedienstete von sozialen Einrichtungen in Windach (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) mit mindestens 50 % der Tarifarbeitszeit - auch zum Zwecke der Personalgewinnung,
7) Personen mit einem Bezug zur Gemeinde Windach.

Es können außerdem Bewerberinnen und Bewerber aus sozialen Gründen oder zur Vermeidung eines Härtefalls oder im Sinne des Allgemeinwohls berücksichtigt werden.

Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften sind die obigen Vorgaben von mindestens einem der beiden Partner zu erfüllen.
Angehörige bis zum 3. Grade bedeutet: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, Enkel, Onkel und Tante, Neffe und Nichte, Urgroßeltern und Urenkel.

Alle Bewerber haben eine schriftliche Erklärung abzugeben, dass sie die Wohnung ausschließlich als Hauptwohnsitz, selbst und zu Wohnzwecken nutzen werden, und ob sie über Haus- oder Wohnungseigentum oder ein bebaubares Wohnbaugrundstück verfügen.

III. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt leben. Die angemessene Größe für die Erstvermietung ist wie folgt vorgesehen:

- Alleinstehenden: circa 50 m² oder bis zwei Wohnräume
- zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit Kind: circa 55 m² oder mindestens zwei Wohnräume
- drei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit zwei Kindern: circa 65 m² oder drei Wohnräume
- drei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit zwei Kindern: circa 75 m² oder drei Wohnräume
- vier Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit drei Kindern: circa 90 m² oder vier Wohnräume

Für die Wohnungen werden Wartelisten geführt, jede Bewerbung ist nur 6 Monate gültig und muss dann selbständig erneuert werden.

Zu jeder Wohnung ist mind. ein Stellplatz mitvermietet, soweit nicht unzumutbar.

IV. Einkommensgrenzen

Feste Einkommensgrenzen für die Vergabe bestehen nicht.
Das Einkommen ist jedoch ein Kriterium im Bewertungssystem nach Abschnitt VII.
Es ist nach den Bestimmungen der BayWoFG vom 01. Mai 2018 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Es zählt die Summe der positiven Einkünfte aller Haushaltsangehörigen.
Zum Nachweis des zu versteuernden Einkommens sind Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Kalenderjahre vorzulegen.
Bewerber, die keine Einkommenssteuerbescheide vorlegen können (z.B. Studenten, Wiedereinsteiger, Rentner), müssen mindestens drei Einkommensnachweise des Arbeitgebers (bei Rentnern: Rentenbescheide) vorlegen, eine Bestätigung des Arbeitgebers über das ungekündigte Arbeitsverhältnis (nicht bei Rentnern) und eine eidesstattliche Erklärung, dass sie neben dem Arbeitseinkommen bzw. der Rente kein weiteres Einkommen haben (z.B. aus Kapitalvermögen, geringfügige Beschäftigung, Miet- oder Pachteinnahmen von landwirtschaftlichen Flächen, Gewerbeflächen oder beweglichen Vermögens, usw.).

V. Verfahrensablauf

1) Der Antrag ist schriftlich oder per Mail an das Kommunalunternehmen nach Maßgabe deren formalen Anforderungen zu stellen.
2) Für den Nachweis der Voraussetzungen für eine Wohnungsvermietung genügen in der Regel die Angaben im Antrag, deren Richtigkeit der Antragsteller durch seine Unterschrift oder die des gesetzlichen Vertreters versichert und mit den geforderten Unterlagen belegt. Gegebenenfalls sind die Angaben zu erläutern.
3) Alle erforderlichen Unterlagen sind vom Antragssteller bereits in Kopie beizufügen.
4) Nach Einreichung des Antrags wird dieser vom Kommunalunternehmen in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung überprüft. Der Antrag bleibt nur für die Dauer der Ausschreibung und Vergabe einer Wohnung gültig, für die er gestellt wurde. Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.
5) Für die Vergabe einer Wohnung ist unter Berücksichtigung des Punktesystems das gemeindliche Kommunalunternehmen zuständig.

VI. Mietpreis

Der Mietpreis und Betriebskosten werden je Wohnung und Stellplatz gesondert festgesetzt. Maßgeblich ist der Mietvertrag. Eine Anpassung erfolgt frühestens erstmals nach drei Jahren und im Übrigen nach BGB.

VII. Bewertungssystem

Die Gemeinde Windach ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Sie wird sich jedoch insbesondere an folgendem **Punkteverfahren** orientieren:

Die Bewertung zur Feststellung der Reihenfolge der Bewerber wird nach einem Punktesystem vorgenommen, bei dem nach Abzug der Maluspunkte die Anzahl der Pluspunkte ausschlaggebend sind.

Die Punkte in folgender Tabelle werden kumuliert, sofern nicht anders vermerkt.

Kriterium	Punkte
Alleinerziehend mit Kind(ern)	10 Punkte
Ortsansässig in Windach ab 3 Jahren	5 Punkte (bei Ehepaaren: nur einmal gewertet)
Für jedes weitere Jahr	1 Punkt (max. 15 Punkte)
Früher in Windach wohnhaft (Rückkehrer)	1 Punkt pro Jahr (max. 15 Punkte)
Hauptberufliche Tätigkeit in Windach *(nicht kumulierbar mit Punkten für Gemeindebedienstete oder soz. Einrichtungen)*	1 Punkt pro Jahr (max. 15 Punkte)
Gemeindebedienstete oder soziale Einrichtungen in Windach innehat (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) *(nicht kumulierbar mit Punkten für hauptberufliche Tätigkeit)*	10 Punkte (max. 15 Punkte)
Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in der Feuerwehr, THW oder einer Hilfsorganisation (mind. 1 Jahr aktive Tätigkeit)	10 Punkte
Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein in Windach (mind. 1 Jahr aktive Tätigkeit)	max. 7 Punkte
Erste Gründung eines Haushalts	2 Punkte
Haushaltseinkommen: Bei Gleichheit oder Überschreitung der Einkommensgrenzen nach BayWoFG: - ab 30 % - > 40 % - > 50 % - > 60 % - > 70 % > 80 und folgende in gleichen Schritten	 4 Maluspunkte 6 Maluspunkte 8 Maluspunkte 10 Maluspunkte 12 Maluspunkte 14 Maluspunkte bzw. jew. Erhöhung um 2 Maluspunkte
Kinder/Angehörige: Es werden für anrechenbare, ständig im Haushalt lebende Kinder (kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt der Antragstellung) folgende Punkte vergeben:	10 Punkte je Kind
Körperbehinderung/Pflegefall: Für Personen mit Köperbehinderung bzw. ein Pflegefall, sowie die im Haushalt des Antragstellers leben und pflegeversicherungsberechtigt sind, werden folgende Punkte vergeben: - Pflegegrad 1 - Pflegegrad 2 - Pflegegrad 3 - Pflegegrad 4 - Pflegegrad 5 <u>oder</u> bei Schwerbehinderung (ohne Pflegegrad) mit Grad der Behinderung - Ab 50 % - Ab 80 % - Ab 90 %	 6 Punkte 12 Punkte 18 Punkte 24 Punkte 30 Punkte 5 Punkte 10 Punkte 15 Punkte

VII. Inkrafttreten

Diese Richtlinien tritt mit Wirkung ihrer Veröffentlichung in Kraft. Änderungen der Richtlinien bleiben vorbehalten.

Beschluss:

1. **Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus für das Objekt Merowingerweg 19 und 21. vom 24.05.2022 ohne Änderungen zu.**

2. **Die Richtlinien sind durch Aushang und Homepage bekannt zu machen.**

   Abstimmungsergebnis: 15 : 0

   GR Frommknecht war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Windach, den 25. Mai 2022

Mich

1. Bürgermeister