

09.01.2020

Abs.: Freie Wähler Taufkirchen · Gemeinderatsfraktion
P. Hofbauer · Sattlerweg 8 · 82024 Taufkirchen

Gemeinde Taufkirchen
Herrn
1. Bürgermeister Ulrich Sander
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

Antrag ‚Richtlinie zur Vergabe von vergünstigten Mietwohnungen an Einheimische der Gemeinde Taufkirchen‘ für die Gemeinderatssitzung am Donnerstag den 23.01.2020

Der Gemeinderat möge beschließen, der Verwaltung folgenden Prüfauftrag zu erteilen:

1. **Ist die Vergabe von gemeindlichen Wohnungen nach den in der Anlage 1 (Richtlinie zur Vergabe von vergünstigten Mietwohnungen an Einheimische der Gemeinde Taufkirchen) definierten Voraussetzungen grundsätzlich möglich?**
2. **Sind die bepunkteten Auswahlkriterien grundsätzlich zulässig (hierbei soll jedes Kriterium einzeln sowie die Bepunktung der Kriterien im Verhältnis geprüft werden)?**
3. **Kann die Anwendung der o.g. Vergaberichtlinie für gemeindliche Wohnungen bei Bauprojekten im Einzelfall (bezogen auf entsprechende Bauvorhaben) beschlossen werden?**
4. **Kann im Zuge der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) die Anwendung der o.g. Vergaberichtlinie mit den Einschränkungen, dass**
 - a. **die Anwendungspflicht der Vergaberichtlinie zeitlich begrenzt (z.B. auf 30 Jahre) wird,**
 - b. **die Wohnungen unter der ortsüblichen Kaltmiete (z.B. 70 % der ortsüblichen Kaltmiete) vergeben werden,**
 - c. **die Vergaberichtlinie auf eine festzulegende Anzahl der Wohnungen (maximal 30 %) und**
 - d. **die Vergabe durch die Gemeinde Taufkirchen (Belegungsrecht) erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit einem Bauherren für dessen Bauvorhaben vereinbart werden?**

Das Prüfergebnis ist dem Gemeinderat unverzüglich vorzulegen, spätestens jedoch nach sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Begründung:

Vor dem Hintergrund der teils exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise zielt die Vergaberichtlinie darauf ab, den weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien sowie Einwohnern mit einem starken Bezug zum Ort, einen angemessenen Wohnraum in ihrer Heimatgemeinde zu einer erschwinglichen Miete bereitzustellen.

Auf diese Weise soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben und einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden (Quelle: Bayerisches StM für Wohnen, Bau und Verkehr. *Leitlinien für Einheimischenmodell*, <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/einheimischenmodell/index.php>).

Abhängig vom Prüfergebnis werden die Freien Wähler (FW) einen detaillierten Kriterienkatalog erarbeiten und dem Gemeinderat in einem weiteren Antrag vorlegen. Der Antrag wird mit ausreichender Frist im Vorfeld an die Fraktionen verteilt, sodass Änderungen zur Verbesserung des Kriterienkatalogs oder der Punkteverteilung von den Fraktionen vorgeschlagen und in den Antrag gegebenenfalls eingepflegt werden können.

Zudem wird als gesonderter Punkt beantragt werden, dass die Vergabe der Wohnungen nach der Vergaberichtlinie im Sinne eines transparenten Verfahrens durch den Sozialausschuss zu erfolgen hat. Auch eine Umbenennung des Sozialausschusses in ‚Wohnungs- und Sozialausschuss‘ wird im Zuge dessen beantragt werden.

Kostendeckung des Antrags:

Die Kosten für den Prüfauftrag werden mit der Kostenstelle 6000.6550 (Rechtsberatungskosten) gedeckt, wobei sie auf eine maximale Höhe von 5.000,00 EUR beschränkt werden.



Peter Hofbauer
Freie Wähler-Fraktion

Anlagen:

- Richtlinie zur Vergabe von vergünstigten Mietwohnungen an Einheimische der Gemeinde Taufkirchen

Richtlinie zur Vergabe von vergünstigten Mietwohnungen an Einheimische der Gemeinde Taufkirchen

Präambel

Vor dem Hintergrund der teils exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise zielt die Vergaberichtlinie darauf ab, den weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien sowie Einwohnern mit einem starken Bezug zum Ort, einen angemessenen Wohnraum in ihrer Heimatgemeinde zu einer erschwinglichen Miete bereitzustellen. Auf diese Weise soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben und einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

Zielgruppe

Taufkirchner Bürger/innen mit besonderen ortsbezogenen Merkmalen, z.B. Ehrenamt in der Gemeinde, Mitarbeiter/innen der sozialen Einrichtungen, Mitarbeiter/innen der Gemeindeverwaltung, Ortsansässigkeit, etc..

Anwendbarkeit

Die Anwendung dieser Richtlinie wird im Einzelfall durch den Gemeinderat (u.a. auch durch den Bauausschuss) beschlossen. Die Richtlinie ist grundsätzlich anwendbar auf:

- Bestandswohnungen der Gemeinde Taufkirchen,
- neu zu errichtende Gemeindewohnungen sowie
- auf neue Bauvorhaben Dritter im Sinne der SoBoN, wobei die Anwendung der Vergaberichtlinie zeitlich auf max. 30 Jahre begrenzt, die Wohnungsmiete auf maximal 70 % der ortsüblichen Kaltmiete gesenkt und der Anteil der betreffenden Wohnungen bezogen auf deren Wohnfläche bzw. der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen auf max. 30 % begrenzt werden kann. Die vereinbarten Konditionen sind in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Voraussetzungen

Der/die Bewerber/in muss einen Hauptwohnsitz in Taufkirchen gemeldet oder mindestens 5 Jahre in Taufkirchen gewohnt haben. Ausgenommen hiervon sind Bewerber mit einem Beschäftigungsverhältnis bei sozialen Trägern von Kinderbetreuungs- bzw. Altenpflegeeinrichtungen mit Beschäftigung im Gemeindegebiet Taufkirchen.

Der/die Bewerber/in und dessen/deren Partner/in dürfen grundsätzlich über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbaurecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen im Umkreis von 25 Kilometern verfügen.

Anträge und Auswahl der Bewerber

Grundsätzlich sind alle Taufkirchner Bürger/innen antragsberechtigt, die die Voraussetzungen erfüllen. Die Gemeinde Taufkirchen orientiert sich bei der Vergabe der vergünstigten Wohnungen an nachfolgendem Vergabemodell mit dessen Kriterien und Bepunktung. Zur Verfügung stehende Wohnungen werden an Bewerber/innen mit der höchsten Punktzahl durch den Sozialausschuss vergeben.

1. Ortzugehörigkeit (Hauptwohnsitz)

- ab 5 Jahren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Taufkirchen: 10 Punkte
- pro weiterem Jahr: 1 Punkt zusätzlich
- maximal: 40 Punkte

2. Einkommensgrenzen

Abhängig von der im Haushalt lebenden Personen und des zu versteuernden Einkommens aller im Haushalt lebenden Personen werden folgende Plus- bzw. Minuspunkte vergeben:

Tab. 1: Punktevergabe bezogen auf Einkommensgrenzen. – Jahreseinkommen in EUR.

	20 Punkte	15 Punkte	10 Punkte	0 Punkte	-10 Punkte	-15 Punkte
Single	< 29.000	≥ 29.000	≥ 34.000	≥ 38.000	≥ 48.000	≥ 58.000
2 Personen	< 41.800	≥ 41.800	≥ 47.000	≥ 52.200	≥ 62.200	≥ 72.200
3 Personen	< 51.200	≥ 51.200	≥ 56.600	≥ 62.200	≥ 72.200	≥ 82.200
4 Personen	< 60.600	≥ 60.600	≥ 66.200	≥ 71.700	≥ 81.700	≥ 91.700
5 Personen	< 70.100	≥ 70.100	≥ 75.800	≥ 81.500	≥ 91.500	≥ 101.500
zusätzlich je weitere Person	< 8.200	≥ 8.800	≥ 9.300	≥ 9.800	≥ 10.800	≥ 11.800

3. Kinder (für den Erziehungsberechtigten mit Sorgerecht ab dem 3. Schwangerschaftsmonat bis zum 25. Lebensjahr)

- pro Kind: 5 Punkte
- maximal: 20 Punkte

4. Angehörige wohnhaft in Taufkirchen

- ein Elternteil oder Eltern wobei ein Elternteil mindestens 50 Jahre alt ist: 5 Punkte
- ab 50 Jahre je weitere 5 Jahre: 1 Punkt zusätzlich

5. Pflegende Angehörige

- Bei Nachweis eines Pflegegrads für die in der Haushaltsgemeinschaft lebende pflegebedürftige Person: 10 Punkte

6. Ehrenamt und Vereinsmitgliedschaft

Ehrenämter und die Mitgliedschaft in ortsansässigen Vereinen¹ tragen zu einem guten gesellschaftlichen Zusammenleben der Bürger/innen, zur Belebung der Gemeinde, zur Sozial- und Jugendarbeit sowie zur Traditionspflege bei. Die Punkte werden entweder für einen Träger der Bayerischen Ehrenamtskarte oder für die aktuelle oder vergangene Vereinsmitgliedschaft

vergeben. Eine Kombination beider Punktevergabesysteme ist nicht möglich, die Wahl des Systems obliegt den Bewerber/innen:

- Träger der Bayerischen Ehrenamtskarte und aktive ehrenamtliche Tätigkeit: 10 Punkte
- Mindestens dreijährige Mitgliedschaft eines ortsansässigen Vereins¹: 5 Punkte
- Pro weiteren ortsansässigen Verein¹ mit mindestens dreijähriger Mitgliedschaft: 3 Punkte
- Pro weiteres Jahr Mitgliedschaft eines ortsansässigen Vereins¹ pro Verein: 1 Punkt
- maximal: 30 Punkte

¹folgende ortsansässige Vereine können bei der Bepunktung berücksichtigt werden:

- *Freiwillige Feuerwehr Taufkirchen (aktiver Dienst oder passives Mitglied im Verein)*
- *Malteser Hilfsdienst e.V.*
- *Nachbarschaftshilfe e.V.*
- *Taufkirchner Tafel*
- *SV-DJK Taufkirchen e.V.*
- *Burschenverein ‚Fröhlich Frisch Auf‘ Taufkirchen e.V.*
- *Schützengesellschaft ‚Fröhlicher Abend‘ Taufkirchen 1881 e.V.*
- *Krieger- und Soldatengemeinschaft Taufkirchen*
- *Alt- und ehemalige Burschen Taufkirchen e.V.*
- *Förderverein Freunde des Wolfsschneiderhofes e.V.*
- *Blaskapelle Taufkirchen e.V.*

7. Bewerber mit einem Beschäftigungsverhältnis in der Gemeindeverwaltung Taufkirchen oder bei sozialen Trägern von Kinderbetreuungs- bzw. Altenpflegeeinrichtungen mit Beschäftigung im Gemeindegebiet Taufkirchen

- Neubeginn: 5 Punkte
- unbefristeter Vertrag nach Ablauf der Probezeit: 5 Punkte zusätzlich
- jedes volle Beschäftigungsjahr: 1 Punkt zusätzlich
- maximal: 20 Punkte

8. Behinderung

- Behinderung > 50%: 10 Punkte