

Vergaberichtlinien An den Eichen

(2. Änderung vom 16.09.2024, Text gilt ab 20.09.2024)

Die Stadt Penzberg schafft mit dem Neubaugebiet „An den Eichen“ bezahlbaren Wohnraum. Die insgesamt entstehenden 149 Wohnungen werden im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) durch den Freistaat Bayern gefördert und unterliegen den darin enthaltenen Richtlinien bezüglich der Belegung der Wohnungen.

Der Stadt Penzberg ist in erster Linie daran gelegen, bei der Vergabe der Wohnungen den örtlichen Bedarf der einkommensschwächeren Bürger sowie spezifische soziale Aspekte zu berücksichtigen. Dabei sollen sozial stabile, ausgewogene Bewohnerstrukturen in einem ansprechenden Wohnumfeld geschaffen und erhalten werden.

1. Allgemeines

Die Vergabeentscheidung für die Wohnungen orientiert sich an den unten genannten Vergabekriterien, insbesondere an der Höhe der Punktzahl, die gemäß den nachfolgenden Regelungen errechnet wird. Die Bestimmungen des Förderbescheides sind Grundlage dieser Richtlinien. Die Stadt Penzberg ist bei der Vergabe der Wohnungen frei, insbesondere können die Wohnungen auch unabhängig von den genannten Kriterien an Antragstellende aus sozialen Gründen oder im Sinne des Allgemeinwohls frei vergeben werden. Dies gilt insbesondere für die Vergabe der rollstuhlgerechten Wohnungen. Über die Vergabe wird auf dem Verwaltungsweg entschieden. Fehlbelegung und Unterbelegung von Wohnraum ist zu vermeiden und eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu etablieren.

Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird durch diese Vergaberichtlinien auch nicht begründet. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Antragsberechtigte Personen können sich auf die Wohnungen nach öffentlicher Ausschreibung mit einem von der Stadt Penzberg entworfenen Formular bewerben.

Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften haben sich gemeinsam zu bewerben und müssen beide im Mietvertrag aufgenommen werden.

2. Aufteilung der Wohnungen in Töpfe

- Topf 1 - Mitarbeitergewinnung für den Gemeinbedarf
Diese Wohnungen werden vorrangig von sozialen Einrichtungen, sowie Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, zur Mitarbeitergewinnung innerhalb der Einkommensgrenzen und Wohnflächengrenzen auf Antrag und nach Prüfung angemietet
- Topf 2 - Rollstuhlgerechte Wohnungen
- Topf 3 - Sonstige Wohnungen

3. Antragsberechtigter Personenkreis für den Topf 2: „Rollstuhlgerechte Wohnungen“

Alle Personen, die unter den antragsberechtigten Personenkreis nach Nr. 4 der Vergaberichtlinien fallen, und selbst Rollstuhlfahrer sind bzw. ein Haushaltsmitglied gem. § 18 BayWoFG¹ Rollstuhlfahrer ist.

¹ Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz

4. Antragsberechtigter Personenkreis für den Topf 3 (Sonstige Wohnungen)

- a) Alle volljährigen Wohnungssuchenden, die über kein Wohneigentum oder Teileigentum, kein bebautes oder baureifes Grundstück, über kein Erbbau-, Nießbrauchs- bzw. Wohnrecht verfügen. Für Haushaltsangehörige im Sinne des §18 WoFG gilt dies entsprechend unabhängig von der Wohnungsgröße.
- b) Personen, die ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Penzberg haben oder eine hauptberufliche Tätigkeit seit mindestens 6 Monaten in Penzberg nachweisen können.
- c) Personen, deren Angehörige bis zum 3. Grad in Penzberg wohnen und deren Zuzug nach Penzberg aufgrund von Pflege- oder Betreuungssituation notwendig ist.

Für eine Antragsberechtigung müssen die Kriterien a) und b) oder a) und c) erfüllt sein.

5. 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:

Alleinstehende	circa 50 m ² oder bis zu zwei Wohnräume
Zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit einem Kind	circa 65 m ² oder mindestens zwei Wohnräume
Drei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit zwei Kindern	circa 75 m ² oder mindestens drei Wohnräume
Vier Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit drei Kindern	Circa 90 m ² oder mindestens vier Wohnräume

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig.

6. Einkommensgrenzen

Feste Einkommensgrenzen für die Vergabe bestehen nicht. Das Einkommen ist jedoch ein Kriterium im Bewertungssystem. Die Einkommensgrenzen richten sich nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (Vgl. Art. 11 BayWoFG).

- Das Familieneinkommen wird insgesamt von allen im Haushalt lebenden Personen geprüft. Es ist das zu versteuernde Einkommen der letzten zwei Jahre nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt durch die Einkommensteuerbescheide der letzten zwei Jahre oder falls keine Einkommensteuerbescheide vorgelegt werden können, durch Einkommensnachweise des Arbeitgebers der letzten 12 Monate. Können die Einkommenssteuerbescheide nicht vorgelegt werden, ist eine eidesstattliche Erklärung dahingehend abzugeben, dass über kein weiteres Einkommen verfügt wird (z.B. aus Kapitalvermögen, geringfügiger Beschäftigung, Miet- oder Pachteinahmen).
- Kindesunterhalt wird nicht hinzugerechnet.
- Ehegatten-Unterhaltszahlungen sowie Einkommen minderjähriger und volljähriger kindergeldberechtigter Kinder werden mitberücksichtigt.
- Die Stadt behält sich vor, weitere Finanzierungsnachweise anzufordern.

7. Bewertungssystem

Die Stadt Penzberg ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Sie wird sich jedoch grundsätzlich an untenstehendem Bewertungssystem orientieren. Die Reihenfolge der Vergabe orientiert sich zusätzlich an einem Punktesystem, bei dem nach Abzug der Minuspunkte die Anzahl der Pluspunkte ausschlaggebend ist. **Die Wohnungserstvergabe, der nicht über die ausgewerteten Bewerbungsverfahren vergebenen Wohnungen, erfolgt primär nach Bewerbungseingang.**

Maßgebliche Auswahlkriterien:

- a) Ständiger Hauptwohnsitz in Penzberg und/oder seit mindestens 6 Monaten Hauptberuf in Penzberg.
Bei Berufstätigkeit in Penzberg ist ein entsprechender Nachweis des Arbeitsgebers zu erbringen, der die Betriebszugehörigkeit und die Dauer des Arbeitsverhältnisses bestätigt. Hier können maximal 10 Punkte erzielt werden, gestaffelt nach Jahren.
- b) Mitarbeiter sozialer / gemeinbedarfsorientierter Einrichtungen **in** Penzberg (Krankenhaus, Seniorenheime, Kindertagesstätten/Kinderhaus, städt. Personal, Polizei, Feuerwehr, BRK)² erhalten bei Nachweis bis zu maximal 6 Punkte, gestaffelt nach Jahren.
- c) Aktive ehrenamtliche Tätigkeit wird bei Nachweis mit bis maximal 6 Punkte berücksichtigt.
- d) Das Freimachen einer größeren Wohnung, die sich im Eigentum der Stadt Penzberg befindet oder für die die Stadt Penzberg über ein Belegungsrecht verfügt, wird mit 5 Punkten bewertet.
- e) Kinder werden einzeln, aufgeteilt in Altersgruppen, mit bis zu 10 Punkten je Kind berücksichtigt. Schwangerschaften, die anhand des Mutterpasses nachgewiesen werden und den vierten Schwangerschaftsmonat erreicht haben, werden berücksichtigt.
- f) Eine Pflegebedürftigkeit oder Behinderung werden nach Pflegegrad bzw. Grad der Behinderung mit einer Höchstpunktzahl von 10 Punkten bewertet. Hier sind die Nachweise mit der Pflegestufe oder dem Grad der Behinderung einzureichen.
- g) Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen werden Minuspunkte vergeben. Bewerbungen mit einer Überschreitung des Einkommens von über 50 % werden nicht berücksichtigt.³

8. Inkrafttreten

Die geänderten Richtlinien treten am 20.09.2024 in Kraft. Änderungen bleiben vorbehalten.

² Abschließende Aufzählung

³ Siehe hierzu Nr. 6 der Vergaberichtlinien