



Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Kesselboden 9 in 82234 Weßling

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weßling realisiert auf ihrem eigenen Grundstück den kommunalen Wohnungsbau „im Kesselboden“ und errichtet dort 12 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen sowie eine große Grünanlage mit Spielplatz und zahlreichen Aufenthaltsflächen. Zu Zeiten von Wohnungsknappheit verfolgt das Projekt eine vorausschauende und zukunftsfähige Strategie, bezahlbaren Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen zu schaffen. Die Gemeinde bleibt über ihr Kommunalunternehmen wirtschaftliche und rechtliche Trägerin und Eigentümerin. Das Gesamtprojekt wird mit dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm durch den Freistaat Bayern gefördert.

Ziel der Gemeinde Weßling bei der Vergabe von Wohnungen ist es, vorrangig bereits in Weßling wohnenden oder arbeitenden Familien und Einzelpersonen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, soziale Aspekte zu berücksichtigen, soziale Härtefälle zu vermeiden, Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile, ausgewogene Bewohnerstrukturen zu erhalten und ein ansprechendes Wohnumfeld zu bieten. Es entstehen außerdem viele Gemeinschaftsflächen, damit sich Menschen in verschiedenen Lebensabschnitten in einer Gemeinschaft begegnen.

I. Allgemeines

Die Vergabeentscheidung für Wohnungen orientiert sich an den genannten Vergabekriterien, insbesondere an der Höhe der Punktzahl, die gemäß den nachfolgenden Regelungen errechnet wird. Die Bestimmungen des Förderbescheides der Regierung von Oberbayern sind Grundlage dieser Richtlinien.

Die Gemeinde Weßling ist bei der Vergabe der Wohnungen jedoch frei, insbesondere können die Wohnungen auch unabhängig von den genannten Kriterien an AntragstellerInnen mit einem Bezug zur Gemeinde Weßling oder aus sozialen Gründen oder im Sinne des Allgemeinwohls frei vergeben werden. Über die Vergabe wird auf dem Verwaltungsweg entschieden. Ausnahmefälle (Härtefälle) entscheidet das Kommunalunternehmen im Verwaltungsrat. Fehlbelegung und Unterbelegung von Wohnraum ist zu vermeiden, und eine soziale und ausgewogene Bewohnerstruktur 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 Weßling haben,
- 2) Personen, die mindestens 5 Jahre ununterbrochen ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Weßling hatten,
- 3) Personen, deren Angehörige bis zum 3. Grad* in Weßling wohnen und deren Zuzug nach Weßling 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 Weßlinger Betrieb machen,
- 6) Gemeindebedienstete oder Bedienstete von sozialen Einrichtungen in Weßling (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) mit mindestens 50 % der Tarifarbeitszeit - auch zum Zwecke der Personalgewinnung,
- 7) Personen mit einem Bezug zur Gemeinde Weßling.

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, Nefte 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:

- Alleinstehende oder zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit Kind: circa 60 m² bis 70 m² oder mindestens zwei Wohnräume.
- drei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit zwei Kindern: circa 80 m² bis 90 m² oder drei Wohnräume.
- vier Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit drei Kindern oder fünf Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit vier Kindern: circa 100 m² oder vier Wohnräume.

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden.

Für die Wohnungen nach der Erstvergabe werden Wartelisten geführt, jede Bewerbung ist nur 6 Monate gültig und muss dann selbstständig erneuert werden.

Mit jeder Wohnung wird mind. ein PKW-Stellplatz vermietet, 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. Juli 2023 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 per Post oder durch persönliche Abgabe oder per E-Mail an das Kommunalunternehmen nach Maßgabe der formalen Anforderungen zu stellen.
- 2) Für den Nachweis der Voraussetzungen genügen in der Regel die Angaben im Antrag, deren Richtigkeit der AntragstellerIn 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 von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und 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 das gemeindliche Kommunalunternehmen zuständig.

VI. Mietpreis

Der Mietpreis und Betriebskosten werden je Wohnung und Stellplatz gesondert festgesetzt. Maßgeblich ist der Mietvertrag.

VII. Bewertungssystem

Die Gemeinde Weßling ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Sie wird sich jedoch grundsätzlich an folgendem **Bewertungssystem** und an den **in der Ziffer II genannten Kriterien** orientieren. Es kann bei der Vergabe berücksichtigt werden, ob die Bewerberin oder der Bewerber geeignetes Wohneigentum besitzt.

Die Reihenfolge der Vergabe orientiert sich an einem Punktesystem, bei dem nach Abzug der Maluspunkte (Minuspunkte) die Anzahl der Pluspunkte ausschlaggebend ist.

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

Kriterium	Punkte
Alleinerziehend mit Kind(ern)	10 Punkte
Eigenbedarfskündigung	max. 5 Punkte
Ortsansässig in Weßling ab 5 Jahren (<i>nicht kumulierbar mit Punkten für Tätigkeit in Weßling</i>)	5 Punkte (bei Ehepaaren: nur einmal gewertet)
- für jedes weitere Jahr	1 Punkt (max. 15 Punkte)
Hauptberufliche Tätigkeit in Weßling (<i>nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit</i>)	1 Punkte pro Jahr (max. 15 Punkte)
Gemeindebedienstete und Bedienstete sozialer Einrichtungen in Weßling (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) (<i>nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit</i>)	max. 15 Punkte
Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen, ortsansässigen Verein (z. B. Nachbarschaftshilfe etc.)	max. 15 Punkte
Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in der Feuerwehr, THW oder einer Hilfsorganisation (mind. 1 Jahr aktive Tätigkeit)	10 Punkte
Antragstellerinnen und Antragsteller, die das 65. Lebensjahr vollendet haben und seit mindestens 10 Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Weßling haben oder einen vergleichbaren engen Ortsbezug nachweisen können	max. 5 Punkte (bei Ehepaaren: nur einmal gewertet)
Haushaltseinkommen: Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen nach BayWoFG: > 100 % * > 110% > 120% > 130 % > 140 % > 150 % und folgende in gleichen Schritten (* Zur Orientierung, Stand 2023: 100% für 4-Personen-Haushalt = brutto 142.000 EUR pro Jahr)	20 Maluspunkte (Minuspunkte) 22 Maluspunkte 24 Maluspunkte 26 Maluspunkte 28 Maluspunkte 30 Maluspunkte, jew. Erhöhung um 10% weitere 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 pflegeversicherungsberechtigte Antragsteller und Antragsteller mit Körperbehinderung, sowie für pflegeversicherungsberechtigte oder schwerbehinderte Personen, die im Haushalt des Antragstellers leben, werden folgende Punkte vergeben: - Pflegegrad 1 - Pflegegrad 2 - Pflegegrad 3 - Pflegegrad 4	5 Punkte 15 Punkte 20 Punkte 25 Punkte

- Pflegegrad 5 oder bei Schwerbehinderung (ohne Pflegegrad) mit Grad der Behinderung	30 Punkte
- Ab 50 %	5 Punkte
- Ab 80 %	10 Punkte
- Ab 90 %	15 Punkte

VII. Inkrafttreten

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

Kontakt:

Kommunalunternehmen Weßling AöR

Meilinger Weg 24

82234 Weßling

Mail: wohnungsbewerbung@kugw.de

Homepage: www.kugw.de

