



Prespektive von Südosten



Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Baugebiet Lechfeldwiesen V

PRÄAMBEL

Der Markt Kaufering errichtet nördlich des Berliner Rings zwischen Augsburger Straße und der Hessenstraße 120 barrierefreie Wohnungen, davon 3 Wohnungen mit R-Standard gemäß DIN 18040-2, in sieben Einzelhäusern mit einer gesamten Wohnfläche von 7.703 m². Die äußerlich baugleichen Häuser verfügen jeweils über 4 Geschosse, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse.

Es handelt sich dabei um 24 Einzimmerwohnungen zwischen 36 m² und 45 m², 42 Zweizimmerwohnungen zw. 50 m² und 62 m² (R-Standard 75 m²), 35 Dreizimmerwohnungen zw. 71 m² und 82 m² (R-Standard 87 m² und 91 m²) und 19 Vierzimmerwohnungen zw. 86 m² und 95 m² gemäß KommWFP, jeweils mit umlaufenden Balkonen bzw. Terrassen.

Die 7 Häuser sind an eine Tiefgarage mit 173 PKW-Stellplätzen und 116 Fahrradstellplätzen angebunden. Oberirdisch stehen weitere 18 PKW-Stellplätze und 126 überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung. Beheizt wird der Gebäudekomplex mittels Fernwärme aus dem Biomasseheizkraftwerk Kaufering.

Besonders nachhaltig und ganz im Sinne des Klimaschutzes wird das Projekt in Holz-Hybrid-Bauweise ausgeführt. Die Tiefgarage, die Untergeschosse und Erschließungskerne (Treppenhäuser) werden in Stahlbetonbauweise errichtet, die Geschossdecken, Balkone und tragenden Außenwände erfolgen in Massivholzbauweise, was zu einem guten Wohnklima in den Wohnungen beitragen wird.



Die Planung zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil an Retentionsflächen aufgrund der geringen Versiegelung und hoher Biodiversität aufgrund der geplanten Gründachflächen und der Vielfalt der geplanten Vegetation insgesamt aus.

Das gesamte Gebiet erhält nur eine Zufahrt über die nördliche Hessenstraße und ist ansonsten autofrei, sodass hier ein „*Wohnen im Park*“ mit einem zentralen Treffpunkt „*Aktivitätenband*“, mit einem Gemeinschaftsraum samt kleiner Werkstatt (z.B. für Fahrradreparaturen), Gemeinschaftsflächen -auch für Nachbarn-, einem Seniorenbereich und Spielbereichen für Kinder entstehen wird.

Der Markt Kaufering schafft hier in Zeiten von Wohnungsknappheit dringend benötigten Wohnraum und ermöglicht es durch einen bezahlbaren Mietpreis, dass Bürgerinnen und Bürger jeden Alters mit mittleren und niedrigen Einkommen in Kaufering wohnen können.

Der Markt Kaufering ist Eigentümer und wirtschaftlicher und rechtlicher Träger der Wohnanlage. Das Gesamtprojekt wird gefördert durch den Freistaat Bayern über das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (KommWFP).

Ziel des Marktes Kaufering bei der Vergabe der Wohnungen ist es, vorrangig bereits in Kaufering 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.

Die vielen Gemeinschaftsflächen werden dazu beitragen, dass sich Menschen in verschiedenen Lebensabschnitten in einer Gemeinschaft begegnen können.

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.

Der Markt Kaufering ist bei der Vergabe der Wohnungen jedoch frei. Insbesondere können die Wohnungen auch unabhängig von den genannten Kriterien an Antragsteller mit einem Bezug zum Markt Kaufering, aus sozialen Gründen (z.B. Eigenbedarfskündigung als Härtefall) oder im Sinne des Allgemeinwohls frei vergeben werden. Dies gilt besonders für die Vergabe der rollstuhlgerechten Wohnungen.

Über die Vergabe wird auf dem Verwaltungsweg entschieden. 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 volljährige Person. Bevorzugt berücksichtigt werden,

1. Personen, die bei Antragsstellung ihren Hauptwohnsitz in Kaufering haben,
2. Personen, die mindestens 3 Jahre ununterbrochen ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Kaufering hatten,
3. Personen, die in Kaufering wohnhaft waren und nach Kaufering zurückkehren wollen, sofern der Zeitraum der Abwesenheit nicht mehr als 5 Jahre beträgt,
4. Personen, deren Angehörige bis zum 2. Grad in Kaufering wohnen und deren Zuzug nach Kaufering aufgrund einer Pflege- oder Betreuungssituation notwendig ist,
5. Personen, die bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 2-jährige hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet nachweisen können,
6. Personen, die eine berufliche Aus- oder Weiterbildung in einem Kauferinger Betrieb machen,
7. Bedienstete des Marktes Kaufering oder Bedienstete von sozialen Einrichtungen in Kaufering (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Seniorenstift Kaufering) mit mindestens 50 % der Tarifarbeitszeit - auch zum Zwecke der Personalgewinnung,
8. Personen in Ausübung ehrenamtlicher Tätigkeiten bzw. Vereinstätigkeiten mit Tätigkeitsschwerpunkt im Markt Kaufering und mindestens 2-jähriger aktiver Zugehörigkeit (z.B. Feuerwehr, Malteser, Wasserwacht, VFL),
9. Personen mit einem Bezug zum Markt Kaufering.

Es können außerdem Bewerberinnen und Bewerber aus sozialen Gründen oder zur Vermeidung eines Härtefalls oder im Sinne des Allgemeinwohls insbesondere auch Bewerberinnen und Bewerber auf die rollstuhlgerechten Wohnungen berücksichtigt werden.

Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften sind die obigen Vorgaben von mindestens einem der beiden Partner zu erfüllen.

Angehörige zweiten Grades sind Verwandte, die zwei Generationen oder zwei Geburten voneinander entfernt sind. Dazu gehören: Großeltern und Enkelkinder, Geschwister, Halbgeschwister.

Alle Bewerberinnen und 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 (gemäß KommWFP)

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

- Alleinstehende:
36 m² bis 56 m² oder bis zwei Wohnräume.
- zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit Kind:
50 m² bis 62 m² oder mindestens zwei Wohnräume, nach R-Standard 75 m².



- drei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit zwei Kindern:
71 m² bis 82 m² oder drei Wohnräume, nach R-Standard 87 m² und 91 m².
- vier Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit drei Kindern:
86 m² bis 95 m² oder vier Wohnräume.

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. Für die drei rollstuhlgerechten Wohnungen gelten diese Einschränkungen nicht.

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 mindestens ein Stellplatz vermietet, soweit nicht unzumutbar. Ab einer Wohnungsgröße von 60m² werden 2 Stellplätze vermietet.

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 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes BayWoFG in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Einkommen bis zur Einkommensgrenze der Stufe III werden ohne Abzug bewertet. Einkommen, die über den Einkommensgrenzen der Stufe III liegen, werden mit Maluspunkten (Minuspunkten) bewertet.

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. Wiedereinsteiger, Rentner), müssen einen adäquaten Einkommensnachweis [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.). Bei anderen Personengruppen (z.B. Studenten) genügt die eidesstattliche Erklärung und ein Nachweis der Finanzierbarkeit durch z.B. BaföG-Bescheid oder Erklärung der Eltern.

V. Verfahrensablauf

1. Der Antrag ist schriftlich oder per E-Mail an die Hausverwaltung nach Maßgabe der formalen Anforderungen zu stellen.
2. Für den Nachweis der Voraussetzungen genügen in der Regel die Angaben im Antrag, deren Richtigkeit nur 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 (z.B. Pflegegrad) sind vom Antragssteller bereits in Kopie beizufügen.
4. Nach Einreichung des Antrags wird dieser von 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 der Markt Kaufeuring zusammen mit der Hausverwaltung zuständig.

VI. Mietpreis

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

VII. Bewertungssystem

Der Markt Kaufeuring ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Er 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 im Haushalt lebenden Kind(ern)	10 Punkte
Ortsansässig in Kaufeuring ab 3 Jahren bzw. Rückkehrer nach II <i>(nicht kumulierbar mit Punkten für Tätigkeiten in Kaufeuring)</i>	5 Punkte (bei Ehepaaren: nur einmal gewertet)
- für jedes weitere Jahr	1 Punkt (max. weitere 15 Punkte)
Hauptberufliche Tätigkeit (mind. 50% der Regelarbeitszeit) in Kaufeuring nach II <i>(nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit)</i>	1 Punkt pro Jahr (max. 15 Punkte)



Gemeindebedienstete (mind. 50 % der Regelarbeitszeit) und Bedienstete sozialer Einrichtungen in Kaufering (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Seniorenstift) <i>(nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit)</i>	1 Punkt pro Jahr (max. 15 Punkte)
Aktive ehrenamtliche Tätigkeit bzw. Vereinstätigkeit (z. B. Feuerwehr, Wasserschutz, Malteser. etc.), auch VFL	1 Punkt pro Jahr (max. 10 Punkte)
Erste Gründung eines Haushalts	5 Punkte
Unangemessene Wohnverhältnisse <i>(angemessene Wohnverhältnisse vgl. Abschnitt III)</i>	5 Punkte
Haushaltseinkommen: Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen nach BayWoFG: > 100 % * > 110% > 120% > 130 % > 140 % > 150 % und folgende in gleichen Schritten <i>(* Zur Orientierung: 100%</i> <i>4-Personen-HH = 102.600 EUR brutto /Jahr</i> <i>3-Personen-HH = 82.600 EUR brutto /Jahr</i> <i>2-Personen-HH = 62.900 EUR brutto /Jahr</i> <i>1-Personen-HH = 41.600 EUR brutto /Jahr)</i>	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 <i>(maximal anhand der angemessenen Wohnverhältnisse nach Abschnitt III)</i>

Seite 7 von 7