

Anlage

Gegenüberstellung der Vergaberichtlinien 2017 / 2024

**Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Friedberg
(Baulandmodell Friedberg)**

2017	2024
<p><u>Präambel</u></p> <p>Die Stadt Friedberg verfolgt mit den Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt und neu hinzukommender Menschen zu stärken und zu festigen, ausgewogene Einwohnerstrukturen herzustellen und jungen Familien eine Bleibeperspektive in der Stadt zu bieten. Ohne diese Richtlinien wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Stadt Friedberg grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Augsburg an und befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München. Aktuelle Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostizieren für die Stadt eine „stark zunehmende“ Bevölkerungszahl. Dabei ergibt sich das Wachstum allein aus einem positiven Wanderungssaldo, während die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ ist. Ein Teil der am Ort verwurzelten Bevölkerung kann den Druck neu hinzukommender und oft zahlungskräftiger Menschen nicht standhalten und ist gezwungen, die Heimatstadt zu verlassen. Mit den Leitlinien soll diesem Trend entgegengewirkt werden und vorwiegend Familien mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt ermöglicht werden. Neben der Förderung einkommensschwächerer Personengruppen wird durch die Richtlinien die Integration neu hinzukommender Menschen durch ortskundige und in der örtlichen Gemeinschaft verwurzelte Bürgerinnen und Bürger gefördert.</p> <p>Der Europäische Gerichtshof hat in einer grundlegenden Entscheidung aus dem Jahre 2013 anerkannt, dass die Zielsetzung, den</p>	<p><u>Präambel</u></p> <p>Die Stadt Friedberg verfolgt mit den Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt sowie neu hinzukommender Menschen zu stärken bzw. zu festigen, ausgewogene Einwohnerstrukturen herzustellen und jungen Familien eine Bleibe-perspektive in der Stadt zu bieten. Ohne diese Richtlinien wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Stadt Friedberg grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Augsburg an und befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München. Aktuelle Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostizieren für die Stadt eine „stark zunehmende“ Bevölkerungszahl. Dabei ergibt sich das Wachstum allein aus einem positiven Wanderungssaldo, während die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ ist. Ein Teil der am Ort verwurzelten Bevölkerung kann den Druck neu hinzukommender und oft zahlungskräftiger Menschen nicht standhalten und ist gezwungen, die Heimatstadt zu verlassen. Mit den Leitlinien soll diesem Trend entgegengewirkt werden und vorwiegend Familien mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt ermöglicht werden. Neben der Förderung einkommensschwächerer Personengruppen werden durch die Richtlinien die Integration neu hinzukommender Menschen durch ortskundige und in der örtlichen Gemeinschaft verwurzelte Bürgerinnen und Bürger gefördert.</p>

Immobilienbedarf der am wenigsten begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells hat der Stadtrat der Stadt Friedberg beschlossen, verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld von der Stadt festgelegten Umfang zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Stadt legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen für ein Einheimischenmodell nach den nachfolgenden Richtlinien zur Verfügung stehen sollen. Sie legt bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtags.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen. Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider Antragsteller maßgebend. Beide Teile müssen dann einen Miteigentumsanteil erwerben.

Der Europäische Gerichtshof hat in einer grundlegenden Entscheidung aus dem Jahre 2013 anerkannt, dass die Zielsetzung, den Immobilienbedarf der weniger begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells hat der Stadtrat der Stadt Friedberg am 29.06.2017 erste Richtlinien beschlossen, verfügbares Bauland in einem von der Stadt festgelegten Umfang zu vergeben. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Anpassungsmöglichkeiten werden die Richtlinien aktualisiert.

Die Stadt legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen für das Baulandmodell nach den nachfolgenden Richtlinien zur Verfügung stehen sollen. Sie legt bei Ausschreibung der Parzellen den jeweiligen Kaufpreis (Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal, Wasser, naturschutz-rechtliche Ausgleichsflächen sowie sämtliche Anschlusskosten sind vom Erwerber zusätzlich zu bezahlen), den fiktiven Marktwert zur Berechnung der Vermögensobergrenze (als Durchschnittsberechnung) sowie den Bewerbungsstichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtags.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen. Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider Antragsteller maßgebend. Beide Teile müssen dann einen Miteigentumsanteil erwerben (der geringere Anteil muss jedoch mindestens 10 % betragen).

<p style="text-align: center;"><u>I. Wohnbaugrundstücke</u></p> <p>Der jeweilige Kaufpreis beim Verkauf an zuteilungsberechtigte Einheimischenbewerber wird jeweils durch einen Stadtratsbeschluss festgelegt. Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal, Wasser, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sowie sämtliche Grundstücksanschlusskosten (u.a. Kaltwärmenetz) sind vom Erwerber zusätzlich zu bezahlen. Der Kaufpreis für nicht subventionierte Grundstücke liegt um 50 € je m² höher zzgl. vorgenannter Erschließungskosten.</p>	<p style="text-align: center;"><u>I. Wohnbaugrundstücke</u></p> <p style="text-align: center;">----- (fällt weg)</p>
<p style="text-align: center;"><u>II. Antragsberechtigung</u></p> <p>Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die nachfolgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. - Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/-innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als ein Antragsteller. <p>1. Unterschreiten der Einkommensobergrenze</p> <p>Das Brutto-Gesamtjahreseinkommen eines Antragstellers darf einen Betrag von 45.000 € nicht übersteigen. Wird ein Antrag von einem Paar gemeinsam gestellt, ist die doppelte Einkommensgrenze von 90.000 € maßgebend. Bewirbt sich ein Antragsteller oder bewerben sich Paare mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern, erhöht sich die Einkommensobergrenze für jedes Kind um 7.000 €.</p> <p>Maßgebend ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.</p>	<p style="text-align: center;"><u>I. Antragsberechtigung</u></p> <p>Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die nachfolgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. - Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/-innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz LPartG) gelten als ein gemeinsamer Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. <p>1. Unterschreiten der Einkommensobergrenze</p> <p>Der Gesamtbetrag der Einkünfte eines Antragstellers darf einen Betrag von 60.000 € nicht übersteigen. Wird ein Antrag von einem Paar gemeinsam gestellt, ist die doppelte Einkommensgrenze von 120.000 € maßgebend. Bewirbt sich ein Antragsteller oder bewerben sich Paare mit einem oder mehreren im Haushalt</p>

Das Brutto-Gesamtjahreseinkommen ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den letzten Einkommenssteuerbescheid (vor dem Dreijahreszeitraum) zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

2. Unterschreiten der Vermögensobergrenze

Das Vermögen des Antragstellers darf insgesamt den nicht subventionierten Grundstückswert der gemäß dieser Richtlinien veräußerten Fläche nicht überschreiten.

Bewirbt sich ein Alleinstehender, darf dessen Vermögen 70 % des Grundstückswerts der gemäß dieser Richtlinien veräußerten Fläche nicht überschreiten. Für jedes im Haushalt lebende Kind erhöht sich die Vermögensobergrenze für Alleinstehende um 10 % (max. 100 % des nicht subventionierten Grundstückswerts).

Bei der Ermittlung des Vermögens ist das gemeinsame Vermögen des oder der Antragsteller (Partner) maßgebend.

Zum Vermögen zählen insbesondere Immobilien (sofern Immobilienbesitz nicht zum Ausschluss führt) oder Miteigentumsanteile daran, Wertpapiere, Aktien, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände (Zweitwagen bei Alleinstehenden, Drittwagen bei Paaren).

Der Antragsteller/die Antragsteller muss/müssen über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

lebenden Kindern, erhöht sich die Einkommensobergrenze für jedes Kind um 9.000,-- €.

Maßgebend ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte lt. § 2 Abs. 3 EStG ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den letzten Einkommenssteuerbescheid (vor dem Dreijahreszeitraum) bzw. aktuelle Nachweise mittels Lohnsteuerbescheinigungen zurückgegriffen werden. Das Auswahlermessen, welche Unterlagen ersatzweise vorgelegt werden müssen, liegt bei der Stadt Friedberg. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

2. Unterschreiten der Vermögensobergrenze

Das Vermögen des Antragstellers (Alleinstehende sowie Paare) darf insgesamt den nicht subventionierten Grundstückswert der gemäß dieser Richtlinien veräußerten Fläche nicht überschreiten, höchstens jedoch 300.000 € betragen. Bei einer zu vergebenden Eigentumswohnung darf das vorhandene Vermögen höchstens 200.000 € betragen.

Bei der Ermittlung des Vermögens ist das gemeinsame Vermögen des oder der Antragsteller/s (Partner/-innen) maßgebend.

Zum Vermögen zählen insbesondere Immobilien (sofern Immobilienbesitz nicht zum Ausschluss führt) oder Miteigentumsanteile und sonstige persönliche Rechte daran (z.B. Nießbrauch), Wertpapiere, Aktien, Bankguthaben,

3. Immobilieneigentum

Der Antragsteller/die Antragsteller darf/dürfen kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Stadtgebiet haben. Wohnungseigentum innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes sowie ein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum außerhalb des Stadtgebiets wird dem Vermögen hinzugerechnet.

4. Nachweis der Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens mittels eines Finanzierungsplans bis zur Beurkundung

Bausparvermögen, Kapitallebensversicherung (Rückkaufswert), Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände, Zweitwagen bei Alleinstehenden bzw. Drittwagen bei Paaren sowie jeweils weitere Kfz. Zur Finanzierung des Immobilieneigentums aufgenommene Darlehen werden bei der Vermögensberechnung abgezogen.

Der Antragsteller/die Antragsteller muss/müssen über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

3. Immobilieneigentum

Der Antragsteller/die Antragsteller darf/dürfen kein zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum (= Baugrundstück) oder zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht (jeweils innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes) haben.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken darf innerhalb des Stadtgebietes eine Eigentumswohnung mit einer baurechtlichen Wohnfläche von maximal 90 m² vorhanden sein, bei der Vergabe einer Geschosswohnung von maximal 75 m².

Wohneigentum innerhalb des Stadtgebietes bis 90 bzw. 75 m² baurechtlicher Wohnfläche sowie Wohneigentum außerhalb des Stadtgebietes wird grundsätzlich dem Vermögen hinzugerechnet.

Außer Betracht bleiben jedoch Immobilien oder Grundstücke, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind, hier ist das belastete Objekt wiederum dem Vermögen zuzurechnen.

4. Nachweis der Finanzierbarkeit

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs incl. des Bauvorhabens ist mittels Finanzierungsplans eines

	Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens spätestens bis zur Beurkundung des Grundstückskaufvertrages vorzulegen.				
<p style="text-align: center;">III. <u>Auswahlkriterien</u></p> <p>Die Reihenfolge der Bewerberinnen und Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Bewerberinnen und Bewerber mit einer höheren Punktezahl dürfen – im Rahmen der Verfügbarkeit – vor den Bewerberinnen und Bewerbern mit geringerer Punktezahl auf eine Parzelle zugreifen. In die Auswahlentscheidung gelangen nur Bewerberinnen und Bewerber, die die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer II erfüllt haben.</p> <p><u>Punktesystem</u></p> <p>1. Ansässigkeit / Hauptwohnsitz</p> <p>Für jedes über das 5. Jahr hinaus gehende Jahr der Gemeindezugehörigkeit werden 2 Punkte gewährt. Dabei sind maximal 30 Punkte zu erreichen.</p> <p>Bei der Bewertung der Punkte für Ortsansässigkeit ist bei Paaren die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen.</p> <p>2. Familienstand (persönliche oder familiäre Situation)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">a) Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">15 Punkte</td> </tr> <tr> <td>b) Alleinerziehend</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">15 Punkte</td> </tr> </table>	a) Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft	15 Punkte	b) Alleinerziehend	15 Punkte	<p style="text-align: center;">II. <u>Auswahlkriterien</u></p> <p>Jeder Bewerber/-in bzw. Paar kann sich maximal für 3 Bauplatzparzellen bewerben.</p> <p>Die Reihenfolge der Bewerberinnen und Bewerber bei der Zuteilung der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem für jedes einzelne Grundstück. Bewerberinnen und Bewerber mit einer höheren Punktezahl erhalten – im Rahmen der Verfügbarkeit – vor den Bewerberinnen und Bewerbern mit geringerer Punktezahl den Zuschlag. In die Auswahlentscheidung gelangen nur Bewerberinnen und Bewerber, welche die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.</p> <p>Sollte ein Bewerber keinen seiner 3 gewünschten Bauplätze aufgrund zu geringer Punktezahl zugeteilt bekommen und ein oder mehrere Bauplätze im vorgenannten Verfahren übrig bleiben, wird die Vergabe dieses/r Grundstücke/s anhand einer Gesamtliste an die Interessenten im Verfahren nochmals angeboten (Zuteilung nach Punkten vgl. oben).</p> <p>Die Entscheidung über die Annahme des Zuschlagsangebotes ist innerhalb von 4 Wochen nach Versand der Zuteilungsnachricht (= Datum des Bescheides) schriftlich gegenüber der Stadt Friedberg zu bekunden.</p>
a) Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft	15 Punkte				
b) Alleinerziehend	15 Punkte				

<p>c) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben</p> <ul style="list-style-type: none"> - für eine bestehende Schwangerschaft (Nachweis: ärztliches Attest) 12 Punkte - für jedes Kind bis zu 12 Jahren 12 Punkte - für jedes Kind im Alter von 13 bis 18 Jahren 10 Punkte 	<p><u>Punktesystem</u></p> <p>1. Ansässigkeit / Hauptwohnsitz</p> <p>Für jedes Jahr der Gemeindezugehörigkeit (lt. Einwohnermeldedaten, auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Bewerbungstichtag werden berücksichtigt) werden 6 Punkte gewährt.</p> <p>Dabei werden maximal insgesamt 30 Punkte für den Antragsteller und seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner vergeben.</p>
<p>d) Personen mit Behinderung (Nachweis Schwerbehindertenausweis) und / oder Personen, die im Haushalt des Antragsstellers leben und versorgt werden müssen (Pflegegeldbescheid)</p> <ul style="list-style-type: none"> Pflegebedürftige der Pflegestufe 1 4 Punkte Pflegebedürftige der Pflegestufe 2 6 Punkte Pflegebedürftige der Pflegestufe 3 8 Punkte Pflegebedürftige der Pflegestufe 4 10 Punkte Pflegebedürftige der Pflegestufe 5 12 Punkte 50 bis 75 % Behinderung 7 Punkte 75 bis 100 % Behinderung 10 Punkte 	<p>2. Familienstand (persönliche oder familiäre Situation)</p> <p>a) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben</p> <ul style="list-style-type: none"> - für eine bestehende Schwangerschaft (Nachweis: ärztliches Attest) 25 Punkte - für jedes Kind bis zu 12 Jahren 25 Punkte - für jedes Kind im Alter von 13 bis 18 Jahren 20 Punkte <p>Dabei werden maximal 100 Punkte vergeben.</p>
<p>Die Punktevergabe erfolgt entweder für die Pflegebedürftigkeit oder für die Behinderung, eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.</p> <p>e) Pro aufgenommenen Elternteil 5 Punkte</p>	<p>b) Personen mit Behinderung (Nachweis Schwerbehindertenausweis) und / oder Personen, die im Haushalt des Antragsstellers leben und versorgt werden müssen (Pflegegeldbescheid)</p> <ul style="list-style-type: none"> Pflegebedürftige der Pflegestufe 1 5 Punkte Pflegebedürftige der Pflegestufe 2 10 Punkte

f) Freimacher einer gemeindeeigenen oder sozial geförderten Wohnung
5 Punkte

3. Einkommens- und Vermögensverhältnisse

a) Einkommen:

Das Gesamteinkommen des Antragstellers sowie seines Ehe-/Lebenspartners wird nachfolgender Formel bewertet, wobei das Ergebnis der Formel die Punktezahl ergibt.

90.000 € (zzgl. Kinderfreibeträge) - Durchschnittseinkommen (über 3 Jahre) :
1.000 € = Punktezahl

Eine Rundung ist im Rahmen der Berechnung nicht vorgesehen, der errechnete Wert wird bis zu 3 Stellen nach dem Komma dargestellt. Bei Einzelpersonen als Antragsteller wird statt des Teilers 1.000 der Teiler 250 sowie die Einkommensgrenze nach Ziff. II.1. angesetzt.

b) Vermögen:

Ausgangswert für die Anrechnung des Vermögens bei Erwerb eines Grundstücks bzw. eines bebauten Grundstücks im Einheimischenmodell ist das Gesamtvermögen des Antragstellers sowie seines Ehe-/Lebenspartners (siehe II.2. +3.). Steht das konkrete Grundstück zur Vergabe an den/die Antragsteller noch nicht fest, ist der durchschnittliche Wert aller städtischen Grundstücke im jeweiligen Einheimischengebiet zu ermitteln und der Vermögensgrenze zu Grunde zulegen.

Für je volle 5.000,- € unterhalb dieser Grenze wird in Anrechnung gebracht 1 Punkt

Pflegebedürftige der Pflegestufe 3 15 Punkte

Pflegebedürftige der Pflegestufe 4 20 Punkte

Pflegebedürftige der Pflegestufe 5 25 Punkte

50 bis 75 % Behinderung 10 Punkte

75 bis 100 % Behinderung 20 Punkte

Die Punktevergabe erfolgt entweder für die Pflegebedürftigkeit oder für die Behinderung, eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

3. Einkommensverhältnisse:

Für die Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse werden Punkte wie folgt vergeben:

Paare und Familien
bis 70.000 € 50 Punkte

bis 80.000 € 40 Punkte

bis 90.000 € 30 Punkte

bis 100.000 € 20 Punkte

bis 110.000 € 10 Punkte

4. Beschäftigungs- und Ausbildungsverhältnis:

Für jedes Jahr über das 5. Jahr hinausgehende Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung im Stadtgebiet
1 Punkt

5. Gesamtpunktzahl:

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Alleinstehende/r

bis 40.000 €	40 Punkte
bis 45.000 €	30 Punkte
bis 50.000 €	20 Punkte
bis 55.000 €	10 Punkte

4. Beschäftigungs- und Ausbildungsverhältnis:

Für jedes **aktuelle** Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung des Antragstellers und/oder seines/r Partners/in im Stadtgebiet Friedberg werden 4 Punkte vergeben. Frühere Zeiten werden nicht angerechnet.

Dabei können insgesamt maximal 20 Punkte erzielt werden.

5. Ehrenamt:

Aktuelle ehrenamtliche, aktive Tätigkeit bei einer sog. Blaulichtorganisation (z.B. Feuerwehr oder Rettungsdienst)

- für den Antragsteller je volles Jahr 2 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 2 Punkte

Dabei werden insgesamt maximal 10 Punkte vergeben.

	<p>6. Gesamtpunktzahl:</p> <p>Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/in in der Reihenfolge den Vorzug, der/die</p> <p>6.1. größere Zahl an haushaltsangerhörigen minderjährigen Kindern vorweist 6.2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist, 6.3. bei dann immer noch vorliegender Punktegleichheit im Losverfahren zum Zuge kommt.</p>
<p style="text-align: center;"><u>IV. Sicherungen der Bindungen im Rahmen der vertraglichen Regelungen</u></p> <p>Die Sicherung der Bindungen zum Einheimischenmodell erfolgt in notariellen Kaufverträgen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert. 2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Bezüglich des Rahmens für die Bauausführung werden fallbezogen in der Regel 3 Jahre ab Beurkundung vereinbart. Bei einem Verstoß kann die Stadt eine Rückübertragung geltend machen. 3. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich das Grundstück, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Baufertigstellung). <p>Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem</p>	<p style="text-align: center;"><u>III. Sicherungen der Bindungen durch vertragliche Regelungen</u></p> <p>Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach dem städtischen Mustervertrag. Die Stadt behält sich vor, den Vertrag an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Kaufvertrag.</p> <p>Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Bezüglich des Rahmens für die Bauausführung werden in der Regel 2 Jahre (Baubeginn) bzw. 4 Jahre (Baufertigstellung), jeweils ab Beurkundung, vereinbart. Eine hiervon abweichende Frist kann der Stadtrat in seinem Grundsatzbeschluss für das jeweilige Baugebiet festlegen. Bei einem Verstoß kann die Stadt eine Rückübertragung geltend machen. 2. Der/die Antragsteller/-innen bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Baufertigstellung).

vergünstigten Kaufpreis und der Bodenwertsteigerung des zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Unverbindliches Berechnungsbeispiel bei Verkauf nach 7 Jahren:

	Grundstück	Wert	Kaufpreis/Betrag
Vergünstigter Kaufpreis des Antragstellers in 2017	220 m ²	320 €/m ²	70.400 €
Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (aktueller Bodenrichtwert)	220 m ²	400 €/m ²	88.000 €
Differenzbetrag			17.400 €
Anteil am Differenzbetrag pro Jahr (1/10 Jahre Laufzeit)			1.740 €
Rückerstattungsbetrag für die Restlaufzeit von 3 Jahren		3 Jahre x 1.740 €	5.220 €

3. Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem vergünstigten Kaufpreis lt. Vertragsurkunde und der Bodenwertsteigerung des zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt. Eine Minderung des Kaufpreisanspruches erfolgt nicht, soweit unrichtige Angaben vor Vertragsschluss gegenüber der Stadt Friedberg gemacht wurden.

Unverbindliches Berechnungsbeispiel bei Verkauf nach 7 Jahren:

	Grundstück	Wert	Kaufpreis/Betrag
Vergünstigter Kaufpreis des Antragstellers lt. Kaufurkunde	350 m ²	500 €/m ²	175.000 €
Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (aktueller Bodenrichtwert)	350 m ²	900 €/m ²	315.000 €
Differenzbetrag			140.000 €
Anteil am Differenzbetrag pro Jahr (1/10 Jahre Laufzeit)			14.000 €
Rückerstattungsbetrag für die Restlaufzeit von 3 Jahren		3 Jahre x 14.000,- €	42.000,-- €

4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem Ablauf von 10 Jahren nach Baufertigstellung (z.B. Wegzug, Vergrößerung der Familie, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Stadt zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des Einheimischenmodells eingehalten werden.

5. Die Verpflichtung, eine Kaufpreisanzahlung unter den vorstehend aufgeführten Voraussetzungen zu leisten, wird nicht begründet, wenn das Grundstück ganz oder teilweise

- von beliebigen Personen durch Erbfolge oder
- von Ehegatten durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder
- nach Ablauf von 5 Jahren ab Bauvollendung durch Rechtsgeschäft unter Lebenden von gesetzlichen Erben 1. Ordnung nach § 1924 BGB erworben wird.

Die aufgeführten Verpflichtungen zur Anzahlung sollen gleichlautend auch für Rechtsnachfolger gelten, wenn bei diesen eine der Voraussetzungen eintritt.

6. Der Erwerber sichert der Stadt Friedberg zu, das Wohnhaus innerhalb der Frist für die 10-jährige Eigennutzung nicht zu vermieten oder an Dritte zur Nutzung zu überlassen. Eine Vermietung an den Ehegatten zu einer baurechtlich zulässigen Nutzung wird durch die Stadt gestattet.

Sofern der Erwerber oder sein Partner aufgrund beruflicher Gründe (schriftlicher Nachweis durch Arbeitgeber) auf Dauer oder zeitlich befristet das Wohnhaus nicht selbst nutzen kann, wird in analoger Anwendung der Berechnungsgrundlagen nach IV Ziffer 3 für den Zeitraum der Vermietung des Wohnhauses eine Ausgleichszahlung berechnet (unverbindliches Rechenbeispiel für eine 2-jährige befristete Vermietung würde somit beim Beispiel lt. IV Ziffer 3 eine Ausgleichszahlung von 3.480 € fällig).

4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor Ablauf von 10 Jahren nach Baufertigstellung (z.B. Wegzug, Vergrößerung der Familie, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Stadt zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des Baulandmodells bei der Weiterveräußerung eingehalten werden.

5. Die Verpflichtung, eine Kaufpreisanzahlung unter den vorstehend aufgeführten Voraussetzungen zu leisten, wird nicht begründet, wenn das Grundstück ganz oder teilweise

- von beliebigen Personen durch Erbfolge oder
- von Ehegatten durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder
- nach Ablauf von 5 Jahren ab Bauvollendung durch Rechtsgeschäft unter Lebenden von gesetzlichen Erben 1. Ordnung nach § 1924 BGB erworben wird.

Die aufgeführten Verpflichtungen (Anzahlung, Eigennutzung, Baufristen) sollen gleichlautend auch für Rechtsnachfolger gelten, wenn bei diesen eine der Voraussetzungen eintritt.

6. Der Erwerber sichert der Stadt Friedberg zu, das Wohnhaus innerhalb der Frist für die 10-jährige Eigennutzung nicht zu vermieten oder an Dritte zur Nutzung zu überlassen. Eine Vermietung an den Ehegatten zu einer baurechtlich zulässigen Nutzung wird durch die Stadt gestattet.

Sofern der Erwerber oder sein Partner aufgrund beruflicher Gründe (schriftlicher Nachweis durch Arbeitgeber) auf Dauer oder zeitlich befristet das Wohnhaus nicht selbst nutzen kann/können, kann in analoger Anwendung der Berechnungsgrundlagen nach IV Ziffer 3. für den Zeitraum der Vermietung des Wohnhauses eine 50 % - Ausgleichszahlung berechnet werden (unverbindliches

7. Die Stadt lässt sich ein Wiederkaufsrecht einräumen. Die Stadt kann die Übertragung des Grundstücks gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Wertsteigerungersatz, Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) abzüglich des Wertes der auf dem bebauten Grundstück ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen (Wiederkaufsrecht gemäß § 456 BGB), ohne dass dem Käufer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht. Alle mit der Übertragung zusammenhängenden Nebenkosten einschließlich einer bei der Übertragung eventuell anfallenden Grunderwerbssteuer sind vom Käufer zu tragen. Dieses Recht wird durch Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.
8. Das Wiederkaufsrecht der Stadt ist durch Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.
9. Zur weiteren Sicherung ist ein dingliches Vorkaufsrecht für die Stadt Friedberg auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der amtlichen Beurkundung einzutragen.

Rechenbeispiel für eine 2-jährige befristete Vermietung würde somit beim Beispiel lt. III. Ziffer 3 eine Ausgleichszahlung von $28.000 : 2 = 14.000,-$ € fällig).

7. Zur Sicherung der städtischen Ansprüche aus den Bindungspflichten der Ziffern 1 bis 6 wird im Grundbuch zugunsten der Stadt Friedberg eine Grundschuld in Höhe des halben Grundstückskaufpreises eingetragen. Zur Unterlassung der Vermietung kann zusätzlich eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (Bestellungszustimmung wird vertraglich vereinbart).
8. Die Stadt lässt sich ein Wiederkaufsrecht für das unbebaute Grundstück einräumen. Sie kann die Übertragung des Grundstücks gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Wertsteigerungersatz, Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem bebauten Grundstück ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen (Wiederkaufsrecht gemäß § 456 BGB), ohne dass dem Käufer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht.

Voraussetzung für die Ausübung ist die Nicht-Einhaltung der Baubeginnsfrist oder die Veräußerung des unbebauten Grundstücks durch den/die Erwerber. Alle mit der Übertragung zusammenhängenden Nebenkosten einschließlich einer bei der Übertragung eventuell anfallenden Grunderwerbssteuer sind vom Käufer zu tragen. Dieses Recht wird durch Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

	<p>9. Zur weiteren Sicherung ist ein dingliches Vorkaufsrecht für die Stadt Friedberg auf die Dauer von 30 Jahren ab dem Tag der amtlichen Beurkundung einzutragen.</p> <p>10. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt bzgl. der eingetragenen Rechte (Grundschild, Rückauflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht) hinter Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen (Finanzierungsnachweis siehe I. Ziffer 4.!).</p>
<p style="text-align: center;"><u>V. Sonstiges</u></p> <p>1. Rechtsanspruch:</p> <p>Der/Die Antragsteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Stadtrat der Stadt Friedberg gesetzt hat, ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Friedberg sind ausgeschlossen.</p> <p>2. Angabe der Daten:</p> <p>Der/ Die Antragsteller erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punktermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.</p>	<p style="text-align: center;"><u>IV. Sonstiges</u></p> <p>1. Rechtsanspruch:</p> <p>Der / die Antragsteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Stadtrat der Stadt Friedberg erlassen hat, ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Friedberg, z.B. auf den Erwerb eines Grundstücks, sind ausgeschlossen.</p> <p>2. Verfahren:</p> <p>Das Finanzreferat wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Ausschreibung erfolgt über den Friedberger Stadtboten sowie den Internetauftritt der Stadt Friedberg. Das weitere Auswahlverfahren richtet sich nach den Ziffern I und II.</p> <p>Eine Vormerkliste für Grundstücksbewerber wird nicht geführt.</p>

3. Inkrafttreten:

Die Vergabekriterien treten zum 1. August 2017 in Kraft und ersetzen die bisher bestehenden Regelungen.

Die Richtlinien für die Gewährung von freiwilligen Zuschüssen der Stadt Friedberg vom 01.01.2016 werden in Teil E Ziff. 2 entsprechend angepasst.

Friedberg, 29. Juni 2017

Roland Eichmann

Erster Bürgermeister

3. Angabe der Daten:

Der/die Antragsteller erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden.

Falsche oder unvollständige Angaben, die mitentscheidend für die Vergabe waren, führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes.

Der Stadt Friedberg stehen bei Bekanntwerden der Tatsachen innerhalb der Bindungsfrist von 10 Jahren sämtliche Ansprüche bzgl. Wiederkaufsrecht und Aufzahlungsforderung (siehe Abschnitt III) gegenüber dem Erwerber zu.

4. Inkrafttreten:

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.04.2024 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Friedberg, den _____

Roland Eichmann

Erster Bürgermeister