

Vorbemerkungen für Bauland im Einheimischenmodell

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt München und der günstigen verkehrsmäßigen Erschließung sind die Preise für Wohnbauland auch in der Gemeinde Kranzberg erheblich angestiegen. Die Gemeinde Kranzberg ist deshalb bestrebt, die Nachteile aus der unmittelbaren Nähe der Landeshauptstadt München als Ballungsraum sowie vom Großflughafen München II mit seinen Folgewirkungen für seine Bürger möglichst gering zu halten.

Eine unkontrollierte Vergabe von Bauland würde überwiegend dazu führen, dass die entstehenden Angebote direkt und unmittelbar von der zuziehenden, finanzstärkeren Bevölkerung in Anspruch genommen werden.

Ziel der Gemeinde ist es deshalb, durch eine kontrollierte Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse der Bürger, die schon seit längerer Zeit in der Gemeinde wohnen, bzw. wohnten und die durch die oben angesprochene Entwicklung besonders benachteiligt sind, mit verbessertem Wohnraum in Form von Eigenheimen, bzw. noch bisher überhaupt nicht gedecktem Wohnraum zu befriedigen, indem man ihnen in ihrer Heimatgemeinde zu vergünstigten Preisen Baugrund zur Verfügung stellt.

Gleichzeitig sollen dadurch die Bindungen dieser Bürger an ihre Heimatgemeinde gefestigt und vertieft werden, damit die gewachsene Sozialstruktur geschützt und aufrechterhalten bleibt.

Die Gemeinde Kranzberg führt derzeit Grundstücksverhandlungen, damit in absehbarer Zeit wieder Bauland zur Verfügung steht. In der Gemeinderatsitzung vom 05.12.2017 hat der Gemeinderat das neue Einheimischenmodell erlassen. Im neuen Einheimischenmodell sind die notwendigen EU-Richtlinien berücksichtigt, damit die Gemeinde Kranzberg überhaupt in Zukunft Bauplätze vergünstigt an Berechtigte nach dem Einheimischenmodell verkaufen darf.

Auf den folgenden Seiten können Sie die Richtlinien zum neuen Einheimischenmodell nachlesen. Auf der letzten Seite befindet sich der Interessentenbogen, um sich auf die Warteliste für Baugrundstücke im Einheimischenmodell setzen zu lassen. Wir bitten Sie den Interessentenbogen auch auszufüllen, wenn Sie bereits Ihr Interesse der Gemeinde Kranzberg mitgeteilt haben. Die erhobenen Daten dienen u.a. zur Bedarfsplanung und Ausgestaltung der geplanten Baugebiete.

10.01.2018



Hermann Hammerl
1. Bürgermeister

Einheimischenmodell

- Allgemein

Antragsberechtigt ist jede volljährige Person.

Nicht EU Bürger können einen Antrag stellen, wenn sie eine besondere Verbundenheit zur Gemeinde haben und die weiteren Voraussetzungen erfüllen. Eine solche Verbundenheit ist anzunehmen, wenn sie seit 5 Jahren in der Gemeinde leben oder dort arbeiten.

Jeder Bewerber/Bewerberpaar kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen. In diesem Fall kann er durch die Gemeinde zur Erstattung der durch seine Bewerbung entstandenen Kosten heran gezogen werden. *(Mit der Abgabe des Interessentenbogens entstehen keine Kosten).*

- Punktesystem

1. Wohnsitz

Es wird die Dauer des Hauptwohnsitzes des Bewerbers oder seines Partners berücksichtigt.

Die längere Dauer ist ausschlaggebend.

Die Aufenthaltszeiten mehrerer Personen werden nicht addiert.

Die Aufenthaltsdauer der Kinder ist unerheblich.

Bei der Dauer des Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet werden alle Zeiten in den letzten 20 Jahren berücksichtigt. Diese Zeiten müssen nicht am Stück erfüllt worden sein, sondern können auch mit Unterbrechung addiert werden.

| | | | |
|---------------------------|-------------|---|-----------|
| Ab 1 Jahr | = 5 Punkte | } | 40 Punkte |
| Ab 2 Jahren Hauptwohnsitz | = 10 Punkte | | |
| Ab 3 Jahren Hauptwohnsitz | = 20 Punkte | | |
| Ab 4 Jahren Hauptwohnsitz | = 30 Punkte | | |
| Ab 5 Jahren Hauptwohnsitz | = 40 Punkte | | |

Zusätzlich erhalten Bewerber/ Bewerberpaare 10 Punkte, wenn ein Elternteil seinen 1. Hauptwohnsitz in Kranzberg seit mindestens zwei Jahren hat.

Maximal 50 Punkte

2. Familiäre Situation

Nur Kinder bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres, die mit den Antragstellern in häuslicher Gemeinschaft leben, werden berücksichtigt.

Kinder, für die eine Unterhaltspflicht besteht, die aber nicht mit den Antragstellern in häuslicher Gemeinschaft leben, werden nicht berücksichtigt.

Auch eine Schwangerschaft wird nach Vorlage des Mutterpasses als ein Kind angerechnet.

| | |
|-------------------|-------------|
| 1 Kind | = 10 Punkte |
| 2 Kinder | = 20 Punkte |
| 3 Kinder | = 30 Punkte |
| 4 und mehr Kinder | = 40 Punkte |

Eine Schwerbehinderung eines Bewerbers oder eines minderjährigen Kindes mit einem Grad der Behinderung ab 50 % wird zusätzlich wie ein Kind angerechnet. Ein Nachweis hat durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises zu erfolgen.

Die Punkte für die Anzahl der Kinder und dem Vorliegen einer Schwerbehinderung ab 50 % können trotzdem nur maximal 40 Punkte in dieser Kategorie erlangt werden.

3. Einkommensverhältnisse

Das Einkommen des Bewerbers mit seinem Partner wird zum Familieneinkommen addiert. Wird die Einkommensgrenze von **51.000 Euro bzw. 102.000 Euro zzgl. Kinderfreibetrag** überschritten, ist der Bewerber vom weiteren Auswahlverfahren auszuschließen.

Einkommensgrenze

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <= 51.000 Euro und > 40.000 Euro | = 5 Punkte für Alleinstehende |
| <= 40.000 Euro | = 10 Punkte für Alleinstehende |
| <= 102.000 Euro und > 70.000 Euro | = 5 Punkte für Paare |
| <= 70.000 Euro | = 10 Punkte für Paare |

Pro minderjähriges Kind ist ein Kinderfreibetrag in Höhe von 7.000 Euro hinzuzuaddieren.

Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte.

Das Jahreseinkommen des Bewerbers und seines Partners sind anhand der letzten 3 Einkommenssteuerbescheide zu belegen. Bei einem nicht verheirateten Bewerberpaar sind die Einkommenssteuerbescheide jeweils von beiden Partnern vorzulegen.

4. Vermögensverhältnisse

Es ist sämtliches Vermögen weltweit anzugeben, das im Eigentum des Bewerbers und des Partners steht. Die Vermögensgrenze ist für alle Bewerber einheitlich, unabhängig davon ob es sich um einen alleinstehenden Bewerber oder ein Bewerberpaar handelt.

Wird die auf das jeweilige Baugebiet bezogene Vermögensgrenze überschritten, ist der Bewerber/das Bewerberpaar vom weiteren Auswahlverfahren auszuschließen.

Zur Feststellung des Vermögens der Antragsteller haben diese der Verwaltung ihre Zustimmung zur Einholung einer uneingeschränkten Kontenauskunft (§§ 93, 93 b AO) zu erteilen. Die Bewerber dürfen außerdem nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein.

Ermittlung der Obergrenze des Vermögens:

Die Obergrenze wird durch den Gemeinderat pro Baugebiet aus dem Durchschnitt des Verkehrswerts der gemeindlichen Bauparzelle im Auswahlverfahren des Einheimischenmodells ermittelt.

Zur Ermittlung des Vermögens werden die Vermögenswerte mit den Schulden saldiert.

Vermögen ist die Gesamtheit der in Geld messbaren Güter einer Person, unabhängig davon, ob sie im Inland oder Ausland vorhanden sind.

Gesamtpunktzahl:

- Vertragsbedingungen

1. Mit dem Wohnhausbau muss spätestens 2 Jahre nach Baureife eines zugeteilten Grundstückes begonnen werden. Zudem muss das Wohnhaus innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig sein und vom Antragsteller bezogen werden.
2. Der Antragsteller verpflichtet sich, das Grundstück bzw. gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichteten Wohngebäudes mindestens 15 Jahre ab Erwerb selbst zu nutzen.
3. Wenn ein Antragsteller die unter den antragsberechtigten Personenkreis genannten Kriterien erfüllt bzw. zu einer vollinhaltlichen Umsetzung bereit ist und deshalb unter dem Vorbehalt weiterer Vergaberunden einen Bauplatz zu vergünstigten Konditionen erhält, wird zur entsprechenden Absicherung eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Kranzberg im Grundbuch eingetragen.
Darin ist u.a. geregelt, dass die Gemeinde Kranzberg ein uneingeschränktes Rückkaufsrecht für den Fall erhält, dass
 - a) der Käufer innerhalb von 2 Jahren nach Baureife des Grundstückes mit dem Bau des Wohnhauses nicht begonnen hat bzw. das Wohngebäude innerhalb von 5 Jahren nach Baureife des Grundstückes nicht bezugsfertig ist.
 - b) der Käufer das neugeschaffene Haus- bzw. Wohnungseigentum nicht mindestens 15 Jahre selbst bewohnt, d. h. dort nicht nur seinen melderechtlichen 1. Wohnsitz, sondern auch seinen gewöhnlichen Aufenthalt nicht dauerhaft begründet. Wenn in dem Gebäude zwei oder mehr selbständige Wohnungen geschaffen werden, hat der Käufer jeweils die größte, d. h. die Hauptwohnung dauerhaft selbst zu bewohnen.
 - c) eine Weiter- bzw. Untervermietung der vom Käufer selbst zu nutzenden Wohnung ist grundsätzlich nicht gestattet. Sofern außergewöhnliche Umstände es erfordern oder rechtfertigen, kann der Gemeinderat in besonderen Fällen eine Ausnahme beschließen.
 - d) im Bewerbungsantrag sowie in allen künftig eventuell noch kommenden Fragebögen bzw. schriftlichen Stellungnahmen von den Baulandinteressierten bzw. Käufern unvollständige oder unrichtige Angaben gemacht werden. Die Einrede des Nichtwissens wird dabei ausgeschlossen, d. h. jeder Antragsteller bzw. Erwerber eines vergünstigten Baugrundstückes hat sich vor der Abgabe der jeweiligen Erklärungen genauestens von der Richtigkeit und dem Wahrheitsgehalt zu überzeugen. Ein eventueller Rückkauf der Gemeinde erfolgt stets zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat, zusätzlich der vom Eigentümer bereits aufgewendeten Anschlusskosten

für Strom, Wasser, Kanal, etc.

- e) Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, wird der Wert des Gebäudes vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising oder einem sonstigen, gerichtlich vereidigten Sachverständigen ermittelt.
4. Anstelle eines Rückkaufes kann der Gemeinderat auch eine sogenannte „Aufpreiszahlung“ verlangen, d.h. der Käufer behält das Baugrundstück sowie das darauf geschaffene Wohnungseigentum. Er hat aber den Differenzbetrag zwischen dem vergünstigten Grundstückskaufpreis nach dem „Kranzberger Baulandmodell“, zu dem er das Grundstück erhalten hat und dem aktuellen Marktwert, welcher vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising oder einem sonstigen, gerichtlich vereidigten Sachverständigen festgelegt wird, zeitanteilig für die unberechtigt erhaltene Kaufpreisvergünstigung nachzuentrichten.

Der Gemeinderat ist in seiner Entscheidung frei, ob er bei einem Verstoß vom Rückkaufsrecht oder von der Aufpreiszahlung Gebrauch macht.

5. Es besteht kein Rechtsanspruch, von der Gemeinde ein bestimmtes Baugrundstück in einem bestimmten Ort oder Gemeindeteil zu erhalten. Im Vollzug der Richtlinien des „Kranzberger Baulandmodells“ versucht die Gemeinde aber, vor allem den Personen, welche die Anspruchsgrundlagen erfüllen, ein geeignetes Baugrundstück zur Eigennutzung zu beschaffen.

Warteliste für Einheimischengrundstücken -Interessentenbogen-

1. Daten

Vor- und Nachname

Vor-und Nachname ((Ehe-)Partner)

Geburtsdatum

Geburtsdatum

Straße, HsNr.

Plz, Ort

Emailadresse

Telefonnummer

Zeitraum: Erster Wohnsitz im Gemeindegebiet Kranzberg (von/bis)

Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder im Haushalt unter 25 Jahren

2. Wünsche zum Baugrundstück

Bevorzugter Ortsteil:
(Mehrfachnennungen möglich)

- Kranzberg
- Thalhausen
- Gremertshausen
- Hohenbercha

Wunschgröße des Grundstückes (in m²)

Mit Abgabe dieses Interessentenbogens werden Sie in eine Warteliste aufgenommen. Wenn Baugrundstücke zur Verfügung stehen, werden Sie von der Gemeinde Kranzberg informiert. Ihre Daten werden auch gemeindeintern zur Bedarfsplanung verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht. Bitte teilen Sie uns auch mit, sollten Sie kein Interesse mehr an einem Baugrundstück haben, so kann die Gemeinde Kranzberg die Warteliste aktuell halten. Vielen Dank.

Bevorzugter Haustyp
(Mehrfachnennungen möglich)

- Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte

Gewünschter Baubeginn

- so schnell wie möglich
- in 2 – 3 Jahren
- in 3 – 5 Jahren
- in 5 – 10 Jahren

Datum, Unterschrift