



Richtlinie zur Vergabe von Eigentumswohnungen, Baugrundstücken und Reihenhäusern für selbst genutztes Wohneigentum im Gemeindegebiet von Langkampfen

Präambel

Diese Richtlinie baut auf die „Richtlinien der Vertragsraumordnung in der Gemeinde Langkampfen“ auf, die am 12.03.2021 vom Gemeinderat beschlossen wurden. Die darin beschriebenen Ziele sollen mithilfe dieser Richtlinie umgesetzt werden, insbesondere das Ziel der Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum und die Zurückdrängung der Spekulation mit Grund und Boden. Ohne diese Richtlinie wäre ein erheblicher Teil der in der Gemeinde verwurzelten Bevölkerung nicht in der Lage, ein Eigenheim für den Eigenbedarf zu erwerben.

Die Vergabe von Wohnimmobilien und Baugrundstücken in Langkampfen knüpft an die gesellschaftliche, familiäre und soziale Bindung der potentiellen KäuferInnen zu Langkampfen an („Einheimischenmodell“). Bei Einheimischenmodellen ist sicherzustellen, dass sie nicht gegen das EU-Recht auf Freizügigkeit der Arbeitnehmer und das EU-Recht auf Niederlassungsfreiheit verstoßen, es sich also nicht um eine unionsrechtswidrige Diskriminierung von „Auswärtigen“ handelt. Das soll durch die Verknüpfung der Vergabe mit sozioökonomischen Zielen und mit geeigneten Auswahlkriterien erreicht werden.

Ziele

- Schutz der ortsansässigen Bevölkerung: Weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Leuten und Familien, soll der Erwerb von angemessenem Wohnraum in ihrer Heimatgemeinde ermöglicht werden.
- Auf diese Weise sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben. Die Aufrechterhaltung des ehrenamtlichen Engagements, von Feuerwehren, Sozial- und Hilfsorganisationen, die Bewahrung lokalen Wissens und die Aufrechterhaltung zwischenmenschlicher und innerfamiliärer Beziehungen sollen dadurch gefördert und erhalten werden.
- Die erzwungene Abwanderung der einheimischen Bevölkerung soll wirksam verhindert werden. Eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde soll ermöglicht werden.

Anwendungsbereich

Diese Richtlinie ist anzuwenden auf:

- Grundstücke, die die Gemeinde Langkampfen zum Verkauf anbietet oder für die sie ein Baurecht vergibt.
- Vergünstigte Baugrundstücke, Reihenhäuser und Wohnungen, für die sich die Gemeinde das Vergaberecht zu den Bedingungen des Pkt. V der Vertragsraumordnungsrichtlinien ausbedungen hat.
- Projekte des Tiroler Bodenfonds, soweit sich die Gemeinde Langkampfen das Vergaberecht ausbedungen hat.

Ausschluss von InteressentInnen

Von der Vergabe einer Wohnung, eines Baugrundstückes oder eines Reihenhauses im Eigentum ausgeschlossen sind:

- Personen, die sich durch wissentlich irreführende oder falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil erschleichen wollen.
- Personen, die aus rein spekulativen Gründen Wohnraum erwerben wollen.
- Personen, die in Langkampfen keinen Hauptwohnsitz begründen wollen.
- Personen, die ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung nicht binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgeben wollen.
- Personen, die gegen personenbezogene Voraussetzungen nach den Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Tirol verstoßen.

Bewerbungsverfahren

Jedermann kann sich bei der Gemeinde Langkampfen in eine Interessentenliste für Wohneigentum zum Eigenbedarf eintragen lassen. Dabei ist das prinzipielle Interesse, aufgeteilt auf verschiedene Kategorien (Reihenaus, Baugrundstück, Eigentumswohnung ...) und Ausstattungskriterien (Wohnungsgröße, Garten ...) bekanntzugeben. Anhand dieser Liste versucht die Gemeinde, mit Bau- und Widmungswerbern eine bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Wohnraum sicherzustellen bzw. steuernd einzugreifen.

Kommt ein Widmungs- bzw. Bauprojekt aus dem Anwendungsbereich dieser Richtlinie zur Umsetzung, beginnt das eigentliche Vergabeverfahren. Die Gemeinde Langkampfen legt für jedes Verfahren einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse am Stichtag.

Jedes konkrete Projekt wird öffentlich durch die Gemeinde Langkampfen bekanntgemacht. Dies kann durch eine öffentliche Informationsveranstaltung oder eine Aussendung erfolgen. Die Personen, die sich auf der Interessentenliste befinden, werden von der Gemeinde Langkampfen schriftlich über das konkrete Projekt informiert. Im Vergabeverfahren genießen Personen, die vorab auf der Interessentenliste eingetragen waren, keinen Vorrang.

Jedermann kann sich für ausgeschriebene Projekte bewerben. Von einer Bewerbung ausgeschlossen sind lediglich Personen, die die Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Tirol in der jeweils gültigen Fassung nicht erfüllen (z. B. Überschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen, Nichterfüllung personenbezogener Voraussetzungen ...). Bewerbungen sind schriftlich unter Anschluss aller notwendigen Unterlagen beim Gemeindeamt einzubringen. Die Rahmenbedingungen für „Anbringen“ an die Gemeinde Langkampfen sind zu beachten.

Bewerbungen können für jede zu vergebende Wohnung / Reihenhaus / Baugrundstück separat abgegeben werden. Für jede Einheit wird eine separate Punkteliste geführt. Mehrfachbewerbungen sind möglich.

Vergabeverfahren

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Die Vergabe erfolgt aufgrund eines Punktesystems anhand der Vergabekriterien.
- Die Kriterien werden auf der Homepage der Gemeinde Langkampfen veröffentlicht.
- Der Verstoß gegen Vergaberichtlinien (z. B. Verlegung des Hauptwohnsitzes aus der Gemeinde innerhalb der festgelegten Frist) wird mit Sanktionen belegt.

- Die Vergabe anhand des Punktesystems erfolgt durch den Gemeinderat von Langkampfen.
- Bewerber mit einer höheren Punkteanzahl können sich das Wunschobjekt als erstes aussuchen, dann die nächstgereichte Person usw. Die Punktezahl ist jedoch nur eine Richtschnur. Daraus lässt sich kein Rechtsanspruch auf den Erwerb einer Wohnimmobilie von der Gemeinde Langkampfen ableiten.

Bis zur Beurkundung des Kaufvertrages für eine bestimmte Wohnimmobilie ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen, woraus die Höhe des eingebrachten Eigenkapitals und die Darlehenssumme ersichtlich sind.

Vergabekriterien

1. Vermögens- bzw. Einkommensobergrenzen:

- a) Der Bewerber darf nicht über ein bebaubares Grundstück oder eine Wohnimmobilie im Eigentum verfügen.
- b) Das Einkommen des Bewerbers darf eine bestimmte Grenze nicht überschreiten.

Für die Beurteilung dieser Vermögens- und Einkommensgrenzen werden ausschließlich und vollinhaltlich die Regelungen der Wohnbauförderung Tirol herangezogen. Alle Personen, die den Zuschlag zu einer Wohnimmobilie bzw. einem Baugrundstück bekommen, müssen um Wohnbauförderung beim Land Tirol ansuchen und diese auch zuerkannt bekommen. Die Prüfung der Einhaltung dieser Grenzen erfolgt über die Abteilung Wohnbauförderung des Landes Tirol. Bei Paaren wird das Vermögen zusammengerechnet.

Je mehr die Einkommensobergrenzen der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Tirol (Punkt 2.2.2) unterschritten werden, desto mehr Punkte werden vergeben.

**Pro Prozentpunkt der Unterschreitung der Einkommensgrenzen werden 1,4 Punkte vergeben.
Die maximale Punkteanzahl dafür beträgt 70 Punkte.**

2. Familiäre und soziale Kriterien

Die Anzahl der Kinder und der einziehenden Personen, pflegebedürftige Angehörige, bestehende Behinderungen u. ä. ergeben eine Erhöhung der Punkteanzahl. Kinder werden nur berücksichtigt, wenn dafür Betreuungsverpflichtungen bestehen, daher auch nur minderjährige Kinder.

| | |
|--|-----------------------------|
| Je Kind bis zum vollendeten 18. Lebensjahr: | 15 Punkte |
| Je erwachsene Person ab 18 Jahren: | 5 Punkte |
| Alleinerziehende Person: | zusätzlich 10 Punkte |

Die maximale Punkteanzahl dafür beträgt 50 Punkte.

| | |
|--|-----------|
| Behinderungsgrad über 50 % bzw. Pflegestufe 1 – 3: | 10 Punkte |
| Behinderungsgrad über 80 % bzw. Pflegestufe > 3: | 20 Punkte |

Die maximale Punktezahl für Behinderung/Pflegebedürftigkeit beträgt 20 Punkte.

Die maximale Punkteanzahl für familiäre und soziale Kriterien beträgt 70 Punkte.

3. Ortsansässigkeit und Ehrenamt

- Je länger eine Person ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Langkampfen hat, desto mehr Punkte werden vergeben.
- Ein früherer Hauptwohnsitz in Langkampfen ist zu berücksichtigen, wenn dies zur Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde beiträgt.

Hauptwohnsitz in Langkampfen laufend: 10 Punkte pro vollem Jahr

Hauptwohnsitz in Langkampfen in der Vergangenheit (nicht zum Stichtag): 5 Punkte pro vollem Jahr

Maximale Punktezahl: 100 Punkte

- Übt die Person bzw. jene Personen, die den Hauptwohnsitz begründen würden, für die Gesellschaft relevante (ehrenamtliche) Tätigkeiten in oder für Langkampfen aus, so werden Punkte vergeben.
- Besteht an einem dauerhaften Wohnsitz einer Person in Langkampfen ein öffentliches Interesse, das der Gemeinderat definiert und bestätigt, so werden Zusatzpunkte vergeben.

Ehrenamtliche Tätigkeit und öffentliches Interesse: **Maximale Punktezahl: 20 Punkte**

Beispiele: aktiver Feuerwehrkommandant, Obleute von Kultur-, Sozial- und Sportvereinen, leitende verantwortungsvolle Tätigkeit in einem für die Gemeinde bedeutenden Bereich: 20 Punkte

Langkampfen-Mobil-Fahrer, Lesepaten, Blumenpaten, Funktionäre von Kultur-, Sozial- und Sportvereinen, bedeutende ehrenamtliche Tätigkeiten u. ä. 10 Punkte

Aktive Mitgliedschaft bei Kultur-, Sozial- und Sportvereinen, ehrenamtliche Tätigkeiten für die Öffentlichkeit: 5 Punkte

Öffentliches Interesse an der dauerhaften Ansiedlung einer Person in der Gemeinde, das der Gemeinderat definiert (z. B. Ansiedlung eines Hausarztes ...)

Maximale Punktezahl: 20 Punkte

Für die Ortsansässigkeit, die ehrenamtliche Tätigkeit und für das öffentliche Interesse können maximal 140 Punkte erreicht werden.

In allen Bereichen zusammen können max. 280 Punkte erreicht werden.

Die Vergabe erfolgt aufgrund der erreichten Punkteanzahl und wird durch den Gemeinderat von Langkampfen durchgeführt. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Dieser Richtlinie liegt ein Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2021 zugrunde.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



elektronisch gefertigt und amtssigniert
Informationen unter www.langkampfen.at
Signatur aufgebracht von Andreas Ehrenstrasser, 02.06.2021