



Gemeinde Tutzing

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES HAUPT-, FINANZ- UND WERKAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 15.09.2020  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:40 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg  
Elisabeth Dörrenberg  
Ludwig Horn  
Dr. Franz Matheis  
Bernd Pfitzner  
Georg Schuster  
Verena von Jordan-Marstrander  
Dr. Thomas von Mitschke-Collande  
Flora Weichmann

### Schriftführer/in

Kathrin Bernwieser  
Marcus Grätz

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Kathrin Bernwieser  
Schriftführer/in

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift
- 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
- 3 Richtlinien zur Vergabe der Wohnungen "Am Kallerbach" **2020/103**
- 4 Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Haupt-, Finanz- und Werkausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Haupt-, Finanz- und Werkausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift**

Die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 14.07.2020 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen    Ja: 10    Nein: 0    Anwesend: 10    Befangen: 0**

### **TOP 2      Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

**Beschluss:**

Frau erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald gibt die Tagesordnungspunkte aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 14.07.2020 bekannt, welche zur Bekanntgabe geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 3      Richtlinien zur Vergabe der Wohnungen "Am Kallerbach"**

**Beschluss:**

Der Haupt-, Finanz- und Werkausschuss erlässt folgende Richtlinien:

# **Richtlinien zur Vergabe der Wohnungen „Am Kallerbach“**

Der Haupt-, Finanz- und Werkausschuss hat die nachstehenden Richtlinien für die Wohnungen „Am Kallerbach“ in seiner Sitzung am 15.09.2020 beschlossen.

## **1. Allgemeines**

In der Gemeinde Tutzing steigt – ebenso wie in den umliegenden Gemeinden im Landkreis Starnberg – die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr viel stärker als Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden sind. Um dem entgegen zu wirken, hat der „Verband Wohnen Starnberg“ ein weiteres Wohnbauprojekt „Am Kallerbach“ begonnen, das voraussichtlich im Juli 2021 bezugsfertig sein soll. Die 70 neuen Wohnungen werden im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm mit Fördermitteln des Freistaats Bayern gefördert.

Der gesamte Wohnungsbestand soll künftig transparent an festgelegte Zielgruppen nach feststehenden Kriterien vermietet werden. Der Gemeinde Tutzing steht in diesem Zusammenhang die Vergabe von insgesamt 56 Wohnungen zu. Ein Anspruch auf Vergabe der Wohnungen besteht nicht und wird durch diese Vergaberichtlinien auch nicht begründet.

Insgesamt werden 52 Wohnungen an Bewerber mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) des Landkreises Starnberg und 18 Wohnungen an Bewerber ohne WBS vergeben.

## 2. Zielgruppen

Die Wohnungen werden insbesondere an folgende Zielgruppen vergeben:

1. Personen mit niedrigem Einkommen oder besonderem Wohnraumbedarf aus Tutzing
2. Personen mit besonderem Bezug zur Gemeinde Tutzing
3. Härtefälle und anerkannte Flüchtlinge

Die entstehenden Wohnungen werden an berechtigte Bewerber nach einem Punktesystem vergeben. Die Vergabe erfolgt als Angelegenheit der laufenden Verwaltung unter Einbeziehung der vom Gemeinderat bestellten Vertreter.

## 3. Vergabekriterien

- 3.1 Berechtigt für die Wohnungen ohne Wohnberechtigungsschein sind alle volljährigen Personen, die bei Antragstellung die Stufe 5 der in Ziffer 8.7 dieser Richtlinien festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.
- 3.2 Berechtigt für die Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein „Am Kallerbach“ sind alle volljährigen Wohnungssuchenden, die bei Antragstellung einen gültigen Wohnberechtigungsschein des Landkreises Starnberg vorweisen können. Dieser muss auch zum Bezugsdatum (voraussichtlich 01.07.2021) noch gültig sein.

## 4. Vermögen

Das Vermögen, das der Bewerber und sein Ehegatte oder Partner besitzt, darf die Freigrenze für verwertbares Vermögen nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG (derzeit mindestens 60.000 € für den Antragsteller zzgl. 30.000 € für jede weitere im Haushalt lebende Person) nicht übersteigen; maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Bewerbers und seines Ehegatten oder Partners.

## 5. Pflegebedürftigkeit / Behinderung

Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende pflegebedürftige Person (gem. §§ 14, 15 SGB XI; auch Antragsteller) wird berücksichtigt. Eine Behinderung (gem. § 2 SGB IX) von wenigstens 50 Grad (oder gleichgestellt) des Antragstellers oder einer in Haushaltsgemeinschaft lebenden Person wird ebenfalls berücksichtigt.

## 6. Punktegleichstand

Im Falle eines Punktegleichstandes sollen die Bewerber vorrangig berücksichtigt werden, die durch den Umzug 1. eine öffentlich geförderte Wohnung in Tutzing oder 2. eine größere oder kleinere freifinanzierte Wohnung freimachen. Ansonsten entscheidet bei Punktegleichstand die jeweils höhere Kinderzahl, sowie das Ehrenamt.

## 7. Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgröße ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des Antragstellers (Haushaltsgemeinschaft) leben. Die maximal angemessene Größe wird wie folgt festgelegt:

1-Personen-Haushalt	höchstens 50 m <sup>2</sup>	oder	max. 2 Wohnräume
2-Personen-Haushalt	höchstens 56 m <sup>2</sup>	oder	max. 2 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	höchstens 75 m <sup>2</sup>	oder	max. 3 Wohnräume



Bewerber, welche Angehörige bei der Kinderbetreuung unterstützen	bis zu 5 Punkte
--	-----------------

4. Behinderung  
(max. Punktezahl 15 Punkte)

ab 50 % Behinderung	5 Punkte
ab 80 % Behinderung	7 Punkte
100 % Behinderung	10 Punkte
Merkzeichen G	3 Punkte
Merkzeichen Bl	3 Punkte
Merkzeichen H	3 Punkte
Merkzeichen B	3 Punkte

5. Beruf  
(max. Punktezahl 15 Punkte)

Berufe im sozialen Bereich	8 Punkte
Gemeindemitarbeiter	6 Punkte
Berufe in Tutzing	8 Punkte
Berufe im Nachbarort	3 Punkte

6. Ausbildung  
(max. Punktezahl 10 Punkte)

In Ausbildung befindliche Bewerber in Erstausbildung	Bis zu 10 Punkte
--	------------------

7. Ehrenamt  
(max. Punktezahl 15 Punkte)

Aktive Mitgliedschaft bei der Freiwilligen Feuerwehr Tutzing oder Traubing (Sofern externe Bewerber glaubhaft darlegen, dass sie bislang in einer der genannten Organisationen aktiv sind und dann in Tutzing aktiv sein werden, können auch hierfür Punkte vergeben werden; Ausbildungsnachweise sind vorzulegen)	10 Punkte
Aktive Mitgliedschaft bei BRK, Wasserwacht etc (Sofern externe Bewerber glaubhaft darlegen, dass sie bislang in einer der genannten Organisationen aktiv sind und dann in Tutzing aktiv sein werden, können auch hierfür Punkte vergeben werden; Ausbildungsnachweise sind vorzulegen)	je 7 Punkte
Aktive Unterstützung im sozialen und kommunalen Bereich (z. B. Nachbarschaftshilfe, Helferkreis, Tafel, Pfarrgemeinderat)	je 4 Punkte
Aktive verantwortliche Mitgliedschaft in Vereinen:	
Vorstand in einem Verein (Vorsitz, Schriftführer, Kassier, Ehrenmitglied,	Je 2 Punkte

Ehrenvorsitzender):	
Übungsleiter, Trainer:	Je 5 Punkte
Führungskraft (FW, BRK, Wasserwacht):	Je 5 Punkte

Bei Personen, die aus Gesundheits- oder Altersgründen nicht mehr aktiv im Feuerwehrdienst oder ähnlichem stehen, können auch Punkte vergeben werden, solange die ehrenamtliche Tätigkeit nachvollzogen werden kann. Dies Personen sollen dadurch für ihre Lebensleistung belohnt werden.

8. Härtefälle  
(max. Punktezahl 30 Punkte)

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Tutzing in begründeten Fällen vor, einen Härtefall anzunehmen. Beispiele für angenommene Härtefälle sind (Aufzählung nicht abschließend):

Nichtbewohnbarkeit der Wohnungen (z. B. Abrisshäuser)	Bis zu 30 Punkte
Drohende Räumung der Wohnung	Bis zu 30 Punkte
Akuter Bedarf an neuer Wohnung wegen Behinderung	Bis zu 30 Punkte
Sofern Wohnberechtigtenschein Aussicht auf Erfolg hätte, aber kein Antrag gestellt wird	Abzug von bis zu 20 Punkten

Bei der Punktevergabe wird u. a. berücksichtigt, wenn bereits passende Wohnungsvorschläge nicht ausreichend begründet abgelehnt wurden

9. Einkommensbewertung\*  
(max. Punktezahl 2 Punkte)

Haushaltsgröße	Entspricht Wohnberechtigtenschein im Landkreis Starnberg; diese Stufen werden nicht berechnet, sondern durch WBS bescheinigt;			Für die Vergabe der Wohnungen ohne Wohnberechtigtenschein dürfen Bewerber nicht über Stufe 5 liegen;	
	Stufe 1 ** (in Euro)	Stufe 2 ** (in Euro)	Stufe 3 ** (in Euro)	Stufe 4 ** (in Euro) (= Stufe 3 zzgl. 10 %) <b>2 Punkte</b>	Stufe 5 ** (in Euro) (= Stufe 3 zzgl. 20 %) <b>0 Punkte</b>
1-Personenhaushalt	14.000	18.300	22.600	24.860	27.120
2-Personenhaushalt ***	22.000	28.250	34.500	37.950	41.400

\*) *Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (Art. 5 BayWoFG). Bei der Einkommens-Berechnung wird eine Bereinigung/Absetzung bestimmter Beträge vorgenommen und vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen, ohne, dass die Bewerber aus der Vergabe ausscheiden.*

- \*\**) Die Werte der Stufe 3 entsprechen den jeweiligen Werten gemäß der jeweils gültigen Fassung von Art. 11 Abs. 1 BayWoFG; die Werte der Stufen 1 und 2 bestimmen sich nach der Mitteilung der Regierung von Oberbayern*
- \*\*\**) es gibt weitere Freibeträge für alle weiteren Haushaltsangehörigen; Kinder erhalten extra Zuschläge;*

## 9. Verfahrensablauf

- 9.1 Die Ausschreibung der Wohnungen „Am Kallerbach“ erfolgt in ortsüblicher Weise (u. a. auf der Homepage der Gemeinde Tutzing). Innerhalb einer angemessenen Frist können sich Interessierte darauf bewerben.
- 9.2 Die Zuweisung einer Wohnung ist schriftlich zu beantragen. Für den Antrag ist der hierfür vorgesehene bei der Gemeinde Tutzing erhältliche Vordruck (Antrag Wohnungsvergabe Neubau „Am Kallerbach“) zu verwenden. Die Angaben sind durch geeignete Nachweise (insb. Eine Kopie des Personalausweises, Gehaltsabrechnungen und Einkommenssteuerbescheide, Vermögensnachweise) bei Antragsstellung zu belegen. Die Gemeindeverwaltung fertigt keine Kopien. Zudem hat der Antragsteller die Richtigkeit der Angaben mit seiner Unterschrift zu versichern. Gegebenenfalls sind die Angaben zu erläutern. Der Gemeinde Tutzing bleibt es vorbehalten, zu bestimmten Angaben besondere Nachweise zu fordern. Insbesondere wird die Gemeindeverwaltung Abfragen zum Einkommen und Vermögen verlangen. Sämtliche Änderungen und/oder Ergänzungen sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Vorsätzlich unrichtige oder unvollständige Angaben können – auch nachträglich – zu einem Ausschluss aus dem Verfahren oder der Kündigung einer bereits vergebenen Wohnung führen.
- 9.3 Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Gemeindeverwaltung überprüft. Liegen Ausschlusskriterien vor oder sind die Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft findet keine weitere Bearbeitung statt. Dem Antragsteller wird dies schriftlich mitgeteilt.
- 9.4 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist errechnet die Gemeindeverwaltung die individuellen Punkte laut den Regelungen der Richtlinien für die Vergabe der Wohnungen „Am Kallerbach“.
- 9.5 Nach Auswertung wird die Bewerberliste inkl. Wohnungszuweisung an den Verband Wohnen Starnberg weitergeleitet.
- 9.6 Nicht berücksichtigte Bewerber erhalten eine Absage. Bewerber aus anderen Gemeinden werden an die entsprechende Gemeinde verwiesen.
- 9.7 Nach Abschluss der Vergabe der Wohnungen erfolgt die Vernichtung aller eingegangenen Formulare, Nachweise, etc. regelmäßig nach Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§195 BGB). Zudem löscht die Gemeindeverwaltung alle elektronisch für die Bearbeitung erstellten Dateien.

## 10. Auflagen nach Zuteilung

Der Wohnungsberechtigte darf die Wohnung nur zum Zwecke des Eigenbedarfs und nur zu Wohnzwecken für die im Antrag genannten Personen nutzen.

## 11. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 16.09.2020 in Kraft

**einstimmig beschlossen    Ja: 10    Nein: 0    Anwesend: 10    Befangen: 0**

<b>TOP 4    Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes</b>
---

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Haupt-, Finanz- und Werkausschusses.