

Einheimischen Modell der Gemeinde Polling zur Baulandsicherung (Pollinger Modell)

I. Grundlage

1. Die Gemeinde Polling wendet mit Wirkung vom 19.06.1991 ein Einheimischen Modell (Pollinger Modell) zur Sicherung von Bauland an.
2. Der Erlass eines Bebauungsplanes oder die Einräumung eines Baurechts erfolgt grundsätzlich nur noch für Flächen, die im Rahmen dieses Modells in das Eigentum der Gemeinde übergehen oder dem Eigentümer nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Verwertung verbleiben. Die betreffenden Grundstückseigentümer, die ihr Eigentum auf die Gemeinde übertragen, haben das Pollinger Modell notariell anzuerkennen.

Die betreffenden Grundstücke sind vor Erlass eines Bebauungsplanes oder der Erteilung einer Baugenehmigung der Gemeinde lastenfrei zu übertragen sofern diese Lasten nicht von der Gemeinde übernommen werden. Die Flächen die nach Nr. III.1 und 2. im Eigentum des bisherigen Eigentümers verbleiben, werden hiervon nicht berührt.

Anfallende Gebühren übernimmt die Gemeinde, soweit die Gemeinde Grundstücksflächen erhält.

II. Ankaufspreis

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Polling setzt die Ankaufspreise bzw. die Übereignungsmodalitäten durch Beschluss fest.

Die Festsetzung der Preise bzw. Übereignungsmodalitäten richtet sich nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke (z.B. Untergrundverhältnisse). Es bleibt dem Gemeinderat unbenommen, den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau einzuschalten.

2. Der Ankaufspreis wird von der Gemeinde entrichtet, wenn das betreffende Grundstück an einen Berechtigten des Pollinger Modells veräußert wird (siehe IV. 1.); spätestens jedoch nach 5 Jahren nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes.
3. Nach Fälligkeit des Kaufpreises ist auf Wunsch auch ratenweise Entrichtung möglich. Der Kaufpreis ist ab diesem Zeitpunkt mit 4 % p.a. zu verzinsen.
4. Dem bisherigen Eigentümer verbleibt bis zu einer Bebauung der Grundstücksflächen das landwirtschaftliche Nutzungsrecht.

III. Eigenbedarf bzw. Flächen zur Verwertung des bisherigen Eigentümers

Eigenbedarf kann für den Grundstückseigentümer, dessen Ehegatten sowie für seine Kinder und Enkel anerkannt werden. Die Bestimmungen des Pollinger Modells gelten auch für diese Personen als Rechtsnachfolger in vollem Umfang. Der Gemeinde ist für diese Flächen ein Ankaufsrecht einzuräumen. Dies gilt auch für die Flächen nach der folgenden Nr. 2.

1. Dem Verkäufer kann grundsätzlich nach Abdeckung des Eigenbedarfs noch maximal ein Drittel der Nettobaulandfläche zum eigenen freien Verkauf, in aller Regel, an Berechtigte nach

Nr. IV.1 verbleiben. Sonderregelungen (z.B. durch Ankauf sind möglich, vor allem dann, wenn keine annehmbaren Bauplatzgrößen erzielt werden (eine Bauplatzgröße von ca. 450² m sollte mindestens für eine Bebauung vorhanden sein) diese Flächen müssen innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder einer entsprechenden Satzung, gem. § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB, § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz, der Bebauung zugeführt werden.

2. Flächen zur Verwertung durch den bisherigen Eigentümer

Für Flächen die dem Eigentümer zur Verwertung verbleiben ist der Gemeinde Polling ein Ankaufsrecht einzuräumen, wenn diese Flächen nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft einer Bebauung zugeführt wurden. Dies gilt entsprechend für eventuelle Rechtsnachfolger.

Der Gemeinderat kann einer einmaligen Verlängerung dieser Frist aus wichtigem Grund zustimmen.

IV. Personenkreis

1. Einheimische im Sinne dieser Richtlinien sind Personen, die in Polling seit mindestens 8 Jahren ihren Hauptwohnsitz haben und sich auch hier nachweislich aufhalten.

Weiterhin Personen, die in Polling seit mindestens 10 Jahren ihren Beruf ausüben. Ebenso ist als Einheimische/r anzusehen, wer in Polling in den letzten 25 Jahren mindestens 10 Jahre wohnhaft war.

2. Flächen, die im Rahmen dieser Richtlinien Bauland wurden (Nr. III.2.) dürfen nur an den unter Nr. 1 dieses Abschnittes genannten Personenkreis weiter veräußert werden.
3. Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die der Bauwerber/in von der Gemeinde erworben hat, dürfen nicht weiter veräußert werden, sie sind an die Gemeinde zurückzugeben. Über den Rückkaufspreis entscheidet der Gemeinderat.

Diese Regelung gilt nicht, wenn seit der Beurkundung mehr als 15 Jahre vergangen sind.

V. Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken

1. Der Bewerber/die Bewerberin muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Weiterhin darf er/sie oder der Ehegatte nicht Eigentümer von Wohnraum oder Baugrund sein. Erbpacht und dingliches Wohnungsrecht entspricht in diesem Falle dem Eigentum.

Wer vorher ausreichend Wohneigentum hatte und dieses ohne soziale oder persönliche Not veräußert hat (z.B. Scheidung, Krankheit) ist nicht Berechtigter im Sinne dieses Abschnitts; ausgenommen hiervon sind jedoch kleinere Eigentumswohnungen bis zu 60 m², bei Ein- und Zweipersonenhaushalten. Pro Kind erhöht sich die zulässige Fläche um 12 m², ausgehend vom Ursprungswert.

2. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises

- 2.1 Jede/r Bewerber/in erhält aufgrund seiner persönlichen Verhältnisse nach sozialen Gesichtspunkten anhand eines Bonussystems Punkte.

Der / die Bewerber/in mit der höchsten Punktzahl führt eine Rangliste an, die ihn/sie zur Auswahl eines Grundstückes berechtigt. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

- 2.2 Der/Die Bewerber/in erhält, wenn er/sie im Bereich der Einheitsgemeinde Polling wohnhaft ist oder war, bzw. seinen/ihren Beruf ausgeübt hat,

für jedes Jahr der Wohnsitznahme	1 Punkt
für jedes kindergeldberechtigzte Kind	20 Punkte
Ehepaare	50 Punkte
für jedes Jahr der Berufsausübung in der Gemeinde Polling	0,5 Punkt

Als Einkommensbemessungsgrenze wird der Durchschnitt des steuerlichen bereinigten Bruttoeinkommens der letzten 3 Jahre (bezogen auf das Jahr vor der Antragstellung) soweit dieser repräsentativ ist, festgesetzt. Es darf

bei Alleinstehenden	40.000,-- €
und bei verheirateten Bewerbern	70.000,-- €

nicht übersteigen.

3. Sonstige Voraussetzungen

- 3.1 Der Bewerber/die Bewerberin muss sich verpflichten, das Wohngebäude innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages bezugsfertig zu erstellen und in unmittelbarem Anschluss daran eine Wohneinheit selbst zu bewohnen.

Eine Verlängerung dieser Frist ist in begründeten Ausnahmefällen möglich (z.B. Krankheit, unverschuldete finanzielle Notlage).

- 3.2 Sollte ein/e Käufer/Käuferin, der/die nach den gültigen Richtlinien des Pollinger Modells ein Grundstück von der Gemeinde Polling erworben hat, aus einer persönlichen Notlage dazu gezwungen sein dieses oder Teile daraus zu veräußern, so behält sich die Gemeinde Polling den Rückkauf des Grundstücks vor. Eine Veräußerung durch den Käufer kann nur nach Genehmigung durch die Gemeinde an eine ebenfalls nach dem Modell berechnigte Person erfolgen.

Es gelten die Konditionen des Ursprungsvertrages.

Macht die Gemeinde von ihrem vorgenannten Recht keinen Gebrauch hat sie, analog zu den im jeweiligen Kaufvertrag festgesetzten Sätzen, Anspruch auf eine Nachentschädigung in Höhe der Differenz zum jeweils gültigen Bodenrichtwert des freien Grundstückmarktes.

- 3.3 Mit dem Kauf eines Grundstücks nach dem Pollinger Modell, verpflichtet sich der Erwerber/die Erwerberin, die Pflege der öffentlichen Grünflächen vor seinem/ihrer Grundstück auf Länge seines Grundstücksanteils zu übernehmen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Käufer/die Käuferin, die der Verkehrsberuhigung dienenden Grünflächen vor seinem/Ihrer Grundstück bis zur Straßenmitte zu pflegen.
- 3.4 Der Bewerber/die Bewerberin hat eine Erklärung über die persönlichen Verhältnisse gemäß der Ziffern 2.2 und 3.1 abzugeben und deren Richtigkeit zu versichern. Bei bewusster oder offensichtlicher Irreführung wird der Bewerber/die Bewerberin aus der Rangliste gestrichen. Die Angaben haben sich auf die jetzigen Verhältnisse bzw. beim Einkommen auf das durchschnittliche bereinigte Einkommen der letzten 3 Jahre zu beziehen, soweit dieses repräsentativ ist.
- 3.5 Zur Vermeidung der missbräuchlichen Verwendung der persönlichen Daten dürfen die Erklärungen des Bewerbers/der Bewerberin nur vom 1. Bürgermeister, Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung und von den Gemeinderäten eingesehen werden. Die Erklärungen sind unter Verschluss zu halten und dürfen nur zur Erstellung der Rangliste verwendet werden.
- 3.6 Die Gemeinde behält sich im übrigen in besonders begründeten Fällen vor (z.B. aus Gründen des allgemeinen öffentlichen Wohls-Arztansiedlung oder in sozialen Härtefällen: Unterbringung von kinderreichen Familien, Schwerbehinderung eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds o. ä.), Grundstücke auch abweichend von der Rangliste zu vergeben.
- 3.7 Der Bewerber/die Bewerberin akzeptiert, dass die Gemeinde den Kaufvertrag rückgängig machen kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken oder anderen Manipulationen erworben wird bzw. wurde.
- 3.8 Der Kaufpreis ist vor der notariellen Beurkundung zu entrichten.
- 3.9 Der Bewerber/die Bewerberin erkennt die vorstehenden Richtlinien an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde sind ausgeschlossen.
- 3.10 Alle auf Grund dieser Richtlinien zu treffenden Entscheidungen werden ausnahmslos durch den Gemeinderat getroffen.

Polling, den 11.08.2010

Gemeinde Polling

Helmut Böhm
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am 16.08.2010 in der Verwaltung der Gemeinde Polling zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 13.08.2010 angeheftet 24.09.2010 wieder abgenommen.

Polling, den

Helmut Böhm, 1. Bürgermeister