

## **Vergaberichtlinien der Gemeinde Ried Zum Kauf von Eigentumswohnungen im „Betreuten Wohnen“ in Ried**



Die Gemeinde Ried baut in der Bachernstraße 20 in Ried ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit Tagespflege. In diesem Gebäude entstehen 31 Wohnungen, die überwiegend zum Kauf angeboten werden. Ziel der Gemeinde ist es, für Senior\*innen ab dem 65. Lebensjahr sowie Personen mit Betreuungsbedarf bedarfsgerechte Wohnformen im Umgriff der Ortsmitte zur Verfügung zu stellen, und damit Alternativen zu oft im Alter überdimensionierten und nicht barrierefreien Eigenheimen anzubieten, ohne das soziale Umfeld aufgeben zu müssen. Aus diesem Grund muss jede Wohnung dauerhaft von mindestens einer Person im Alter von mindestens 65 Jahren bewohnt werden.

Das Betreute Wohnen bietet den Bewohnern Ü 65 die Freiheit, möglichst lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben zu können. Es werden 19 Zwei-Zimmer Wohnungen (62 bis 65 m<sup>2</sup>), 6 Drei-Zimmer Wohnungen (69 bis 83 m<sup>2</sup>) sowie 1 Ein-Zimmer-Wohnung mit 51 m<sup>2</sup> angeboten. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss eine Terrasse. Die Wohnungen sind barrierefrei und haben dem Alter entsprechend durchdachte Grundrisse. Neben einem kleinen Kellerabteil wird auch Teileigentum am großzügigen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss erworben. Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Vorbehaltlich der eingehenden Bewerbungen, sollen die Drei-Zimmer-Wohnungen vorzugsweise an Doppelbewerber (Ehepaar, Wohngemeinschaften) vergeben werden.

Die Betreuung der Wohnanlage erfolgt durch die Sozialstation Augsburg Hochzoll Friedberg und Umgebung gGmbH und ist fester Bestandteil des Wohnkonzeptes. Die Kosten hierfür werden über die monatlichen Nebenkosten abgerechnet. Zu den Grundleistungen gehören soziale Betreuung und Beratung, 24 Stunden Hausnotrufsystem, Vermittlung von notwendigen Dienstleistungen und sonstige Hilfestellungen im Alltag. Darüber hinaus können zahlreiche Wahlleistungen zusätzlich gebucht werden, zum Beispiel Tagespflege, Essen auf Rädern, ambulante Pflege und weitere.

Die betreute Wohnanlage verfolgt ein besonderes Mobilitätskonzept. Für die Wohnanlage stehen insgesamt 28 Stellplätze für Kraftfahrzeuge zur Verfügung. Darüber hinaus wird ein Carsharing-Angebot geschaffen, das den Bewohnern eine flexible, günstige und zugleich ökologische Form der Mobilität ermöglicht. Die Gemeinde möchte bewusst Anreize setzen, um im Alter auf zumeist wenig genutzte eigene Kraftfahrzeuge zu verzichten. Durch die unmittelbare Lage zur Ortsmitte ist sowohl das Ärztehaus, der Lebensmittelmarkt als auch der öffentliche Nahverkehr fußläufig erreichbar.

### **I. Antragsberechtigter Personenkreis:**

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare (nichteheliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften) gelten als gemeinsamer Antragsteller.
- b) Jede antragsberechtigte Person kann nur eine Wohnung erwerben.
- c) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.
- d) Antragsberechtigt sind sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

### **II. Reihenfolge der Bewerber im „Betreuten Wohnen“ Modell**

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Wohnungen erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Wohnung aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb einer Wohnung von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor.

Die Gemeinde Ried geht von nachfolgend aufgeführten Mindestvoraussetzungen aus.

### **A Sozialen und persönliche Kriterien**

#### **Käufer = Bewohner**

Käufer zieht selbst in die Wohnung ein	10 Punkte
--	-----------

#### **Alter des künftigen Bewohners**

65 bis 70 Jahre	10 Punkte
70 bis 75 Jahre	15 Punkte
Ab 75 Jahre	20 Punkte

Bei mehr als einen Bewohner wird nur das höhere Alter berücksichtigt.

#### **Pflege-/Betreuungsbedarf des Bewohners**

Wie ist der Bedarf der Einrichtung/Tagespflege

Pflegegrad 1 (geringfügige Beeinträchtigung)	5 Punkte
Pflegegrad 2 (erhebliche Beeinträchtigung)	10 Punkte
ab Pflegegrad 3	15 Punkte
schwerbehinderte Person ab Schwerbehinderungsgrad 50 %	10 Punkte

**Soziales Umfeld des Bewohners**

**Einbindung in ein soziales Gefüge/altersgerechtes Wohnumfeld**

**Sozialgefüge**

keine nahen Angehörigen (Partner, Kinder) im unmittelbaren Umfeld	5 Punkte
Familienzusammenführung (z. B. Elternteil zieht von auswärts in die Wohnung ein)	5 Punkte
Gemeinsames Ehepaar	5 Punkte
Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Ried	5 Punkte

**Derzeitiges Wohnumfeld des Bewohners**

Komplett barrierefreier Wohnraum	0 Punkte
Nicht barrierefreier Wohnraum	5 Punkte

**B. Ortsbezug**

**Bewohner mit früherem oder aktuellem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ried (insgesamt maximal 30 Punkte)**

Je vollendetes Jahr	1 Punkt
max. zu erreichende Punkte <b>Bewohner</b>	30 Punkte

**Eigentum/Wohnverhältnisse des Bewohners**

**Derzeitigen Wohnumstände, Größe und**

**Bewertung nur für Immobilien in der Gemeinde Ried**

<b>Wohnung bis 70 m<sup>2</sup></b> und Bereitschaft zur Vermietung oder Veräußerung des Eigentums, spätestens 6 Monate nach Bezug	10 Punkte
<b>Wohnung ab 70 m<sup>2</sup></b> und Bereitschaft zur Vermietung oder Veräußerung des Eigentums, spätestens 6 Monate nach Bezug	20 Punkte
<b>Haus mit Grundstück</b> , Grundstücksgröße <b>bis 800 m<sup>2</sup></b> und Bereitschaft zur Vermietung oder Veräußerung des Eigentums spätestens 6 Monate nach Bezug	30 Punkte
<b>Haus mit Grundstück</b> , Grundstücksgröße <b>ab 800 m<sup>2</sup></b> und Bereitschaft zur Vermietung oder Veräußerung des Eigentums, spätestens 6 Monate nach Bezug	40 Punkte

**Mobilität des Bewohners**

mehr als 1 Kraftfahrzeug (Auto, Motorrad, usw.) im Haushalt	-10 Punkte
1 Kraftfahrzeug im Haushalt	0 Punkte
Kein Kraftfahrzeug bei Einzug und dauerhaft	20 Punkte

**C. Kapitalanleger (Käufer ist nicht Bewohner)**

Käufer mit früherem oder aktuellem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ried	20 Punkte
auswärtiger Käufer	10 Punkte

### **III. Vergabemodus**

- Die Bewerbung muss fristgerecht eingereicht werden. Bewerbungen die außerhalb der vom Gemeinderat jeweils festgelegten Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.
- Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach dem vorstehenden Punktekatalog entsprechend die Punkte vergeben.
- Nach Auswertung der Punkte werden die Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht, wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten die Platzziffer 1 erhält.
- Die Wohnungen werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bzgl. der 3-Zimmer-Wohnungen gilt jedoch, dass das Erstzugriffsrecht bei Antragstellern mit 2 Bewohnern liegt. Sofern die 3-Zimmer-Wohnungen nicht gänzlich an Doppelbewerber vergeben werden können, ist auch eine Vergabe an Einzelbewerber anhand der Platzierung möglich. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.

### **IV. Vertragliche Regelungen**

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Die Wohnungen dürfen nur von Menschen ab dem 65. Lebensjahr bewohnt werden. Personen mit Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3 stehen diesen Personen gleich.
3. Der Gemeinde Ried steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls
  - a) im Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden, oder
  - b) die Wohnung nicht von mindestens einer Person bewohnt wird, die das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Der Gemeinderat behält sich die Erteilung einer Ausnahme in Härtefällen (z. B. Sterbefall des Partners) vor.
  - c) das Kaufobjekt innerhalb von 10 Jahren, ab Beurkundung gerechnet, ohne Zustimmung der Gemeinde Ried ganz oder auch teilweise weiterveräußert wird oder das Eigentum hieran sonst wie z. B. auch durch Erbfolge auf andere übergeht; der Übergang an gesetzliche Erben erster und zweiter Ordnung ist hiervon jedoch ausgenommen.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist für die Gemeinde kostenfrei. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer die Wohnung von der Gemeinde Ried erworben hat (Preis aus Notarurkunde), wobei zwischenzeitlich eingetretene Verkehrswertänderungen zu berücksichtigen sind. Sollte die Wohnung bereits fertiggestellt sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen.

Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlage einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg oder einem von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

Ried, 10.02.2023  
gez.  
Erwin Gerstlacher  
Erster Bürgermeister