GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/059/2016

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Geschäftsleitung	Sczudlek, Eduard	12.09.2016

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	24.10.2016		öffentlich

Öffentlich geförderter Wohnungsbau;
Handlungsmöglichkeiten für Neufahrn

Sachverhalt:

Auf den bereits im Vorfeld übermittelten Bericht mit Anlagen wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschläge:

1. Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt das vorgelegte Konzept für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und zu den Handlungsmöglichkeiten in der Gemeinde Neufahrn zur Kenntnis und bekennt sich grundsätzlich zu der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Mit verschiedenen Maßnahmen soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau aktiviert, bezahlbarer Wohnraum geschaffen aber auch gesichert werden. Bei künftigen Baugebietsentwicklungen soll generell der öffentlich geförderte Wohnungsbau in entsprechender Form berücksichtigt, alternativ sollen „Einheimischen Modelle“ aufgelegt und umgesetzt werden.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvor-schlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**

2. Festlegung einer „Sozialwohnungsmiete“ für die Wohnungen Albert-Einstein-Straße 1 und 3

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt für die ehemaligen „Sozialwohnungen“ Albert-Einstein-Str. 1 und 3 die Festlegung einer „Sozialwohnungsmiete“. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Staffelung der Miete auf der Basis der drei Einkommensgruppen (I bis III) gegen Vorlage eines Einkommensnachweises unter Bezugnahme auf die Vorgaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzunehmen. Eine verträgliche Erhöhung z. B. um € 1,00 pro m² Wohnfläche soll einkalkuliert werden. Bei Mietern mit Einkommen oberhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen soll das gesetzlich mögliche Mieterhöhungsverlangen umgesetzt werden.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvor-schlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**

3. Änderung der Stellplatz-Satzung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, Änderungsvorschläge für die Stellplatz-Satzung vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen. Grundlage der Änderung soll sein, dass im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein deutlich reduzierter Stellplatznachweis pro Wohneinheit ermöglicht werden soll. Die künftige Mieterstruktur sowie die Größe der Wohnung können Maßstab der neuen Beurteilung sein.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvor-schlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**

4. Erlass einer „Satzung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine „Satzung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ vorzubereiten, Erfahrungen von anderen Kommunen abzufragen und dem Gemeinderat zur weiteren Prüfung vorzulegen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvor-schlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**

5. Projekt: Seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 40/4 an der Bahnhofstraße

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, Planungsüberlegungen für die Schaffung von seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 40/4 an der Bahnhofstraße mit einer Fläche von 686 m² erarbeiten zu lassen und dem Gemeinderat zur endgültigen Entscheidung über die Weiterverfolgung des Projektes vorzulegen. Haushaltsmittel für einen Planungsauftrag sind für 2017 vorzusehen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

6. Projekt: Geförderter Wohnungsbau im Plangebiet „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“, Verhandlungen mit der Pfarrpfründestiftung Neufahrn

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Pfarrpfründestiftung Neufahrn sowie der Erzbischöflichen Finanzkammer Gespräche aufzunehmen mit dem Ziel, Möglichkeiten für eine zeitnahe Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf dem süd-östlichen Teilgrundstück im Plangebiet „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ in Erfahrung zu bringen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

7. Projekt: Geförderter Wohnungsbau an der Ganghoferstraße und Ankauf von Miteigentumsanteilen

7.1.
Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 1077/28 sowie auf dem westlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 1077/43 an der Ganghoferstraße aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht öffentlich geförderter Wohnungsbau möglich und kurzfristig umsetzbar ist.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

7.2.
Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Ankauf der Miteigentumsanteile für das Grundstück Fl.Nr. 1077/43 vorzubereiten und Haushaltsmittel für das Jahr 2017 einzuplanen. Ein Gutachten hinsichtlich des Verkehrswertes ist in Auftrag zu geben.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

8. Festlegung einer Konzeptausschreibung für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“ eine Konzeptausschreibung durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, Sozialbindungen als Zielsetzungen zu entwickeln. Mit der Aufbereitung der Ausschreibungsinhalte ist die Kanzlei Meidert & Kollegen zu beauftragen. Die Unterlagen sind dem zuständigen Gremium zur endgültigen Entscheidung vorzulegen. Der Beschluss vom 04.04.2016 wird insoweit abgeändert, dass bei der Vergabe kein Mindestgebot benannt wird.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

9. Prüfauftrag für die Entwicklung neuer Rechtsformen gemeindlichen Handelns auch im Hinblick auf ein Zusammenwirken der Kommune mit privaten Akteuren zur Umsetzung und Betreuung des geförderten Wohnungsbaus

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob und inwieweit bestimmte Rechts- und Gesellschaftsformen für die Zusammenarbeit mit anderen Institutionen zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zweckmäßig und nachhaltig sowie entlastend für die Verwaltung sein können. Das Ergebnis der Prüfung soll dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung, wer den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neufahrn langfristig umsetzt und wer die Betreuung der Bestandswohnungen übernimmt, dienen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

10. Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016

Erarbeitung einer grundsätzlichen Konzeption „SoBoN – Sozialgerechte Bodennutzung“ bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Ausarbeitung einer städtebaulichen Grundlagenvereinbarung, in der Neufahrner Grundsätze für die Baulandentwicklung festgesetzt werden. Diese Grundlagenvereinbarung dient der Transparenz und Kalkulierbarkeit der Kosten und schafft Gleichbehandlung künftiger Planungsbegünstigter.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

11. Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016

Zukunftsfähige Planung für öffentlich geförderten Wohnraum in der Gemeinde Neufahrn als Selbstverpflichtung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat möge beschließen, als Selbstverpflichtung zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums künftig in allen geeigneten Bebauungsplangebieten gemeindeeigene Wohnflächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Als Zielvorgabe werden 30 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau dieser Flächen formuliert. Sofern Planflächen als nicht geeignet angesehen werden oder abweichende Zielvorgaben verfolgt werden, ist dies zu begründen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)