

# Öffentlich geförderter Wohnungsbau Handlungsmöglichkeiten für Neufahrn

Bericht über Sachstand, Aktivitäten und Möglichkeiten in Neufahrn  
Stand Juli 2016

## Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	2
2. Ausgangslage .....	2
3. Bedarfszahlen zu Einkommens- und Bevölkerungsgruppen .....	4
4. Qualität, Umfang und Kosten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.....	4
5. Aktuelle Beschlusslagen .....	7
6. Standortvorschläge .....	9
7. Sonstige Handlungsmöglichkeiten .....	14
8. Weitere Akteure .....	19
9. Einheimischen Modelle.....	21
10. Zusammenfassung .....	21
11. Vorschläge zu möglichen Beschlüssen.....	22
 Anlagen .....	 26

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau Handlungsmöglichkeiten für Neufahrn

### 1. Einführung

In dem Bericht soll -nicht abschließend- aufgezeigt werden, welche Handlungsmöglichkeiten dem Gemeinderat zur Verfügung stehen, um den geförderten Wohnungsbau kurzfristig anzugehen und damit dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken.<sup>1</sup> Folgende Punkte in einer konzeptionellen Herangehensweise sind von Bedeutung:

- Priorität: Die Schaffung von zusätzlichem „bezahlbarem“ Wohnraum auf einige Jahre hinaus steht an oberster Stelle für die Kommunen gerade in unserer Region.
- Ziel: Eine „Lösung“ der Wohnraumfrage ist utopisch, eine spürbare Entspannung ist aber als Ziel möglich.
- Gelegenheit: Durch die aktuelle großzügige Förderung, v.a. den „Bayernpakt“, ergibt sich nun die Möglichkeit, Maßnahmen deutlich kostenreduziert finanzieren zu können.
- Konzept: Für konkretes Handeln greifen verschieden Themen ineinander, die in einem Konzept zusammen zu sehen bzw. zu führen sind.
- Inhalt: Das „Drehbuch“ soll die Konzeption für „öffentlich geförderten Wohnungsbau“ in unserer Gemeinde sein, welches in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden soll.
- Politische Entscheidung: Soweit der Gemeinderat dem Konzept zustimmt, soll es als Handlungsgrundlage für die nächsten Jahre dienen, um erste mögliche bzw. nötige Maßnahmen auf den Weg zu bringen.

---

<sup>1</sup> Informationsbrief des Bayerischen Städtetages Mai 2015 „Impulse zur Schaffung von mehr Wohnraum nötig“

## 2. Ausgangslage

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine kommunale Aufgabe. Wohnungsbau ist als zentrale Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge in der Bayerischen Verfassung verankert. Die Kommunen können dies eigenständig, aber auch partnerschaftlich über Wohnungsbaugesellschaften erledigen. Die Gemeinde Neufahrn ist seit 1998 nicht mehr Mitglied der „Wohnungsbau GmbH des Landkreises Freising“. Sonstige partnerschaftliche Bindungen gibt es nicht.

Aktuell gibt es in Neufahrn 59 „Sozialwohnungen“, die u.a. von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben GmbH unterhalten werden. Die zwischenzeitlich abgelaufene Sozialbindung wurde durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel wieder „aktiviert“. Soweit die Darlehen vorzeitig getilgt würden, -die Möglichkeit besteht jederzeit, - gibt es noch eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren, bis die Wohnungen aus der Bindung fallen. Die Bindungsfrist der gemeindeeigenen 17 ehemaligen „Sozialwohnungen“ ist dagegen im Jahr 2012 ausgelaufen.

Seit 2010 sind laut Immobilienverband IVD Süd die Mieten bei Bestandswohnungen um 23,5 % gestiegen.<sup>2</sup> Ca. 12,52 € pro m<sup>2</sup> beträgt lt. *Immobilienportal Immowelt* die durchschnittliche Kaltmiete in Neufahrn im Jahr 2015. Die Hypovereinsbank sieht in ihrer aktuellen Expertise die Kaltmieten in Neufahrn zwischen 10,50 € und 13,00 €/m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Bezahlbarer Wohnraum für bestimmte Personen und Personengruppen im unteren Einkommensbereich ist so gut wie nicht mehr vorhanden.

Preiswerten oder bezahlbaren Wohnraum zu schaffen gehört damit zu den aktuell größten kommunalen Herausforderungen. Die vermeintliche Lagegunst der Gemeinde Neufahrn im Ballungsraum stellt gleichzeitig eine Belastung für die Einkommensschwachen und -schwächsten in unserer Gemeinde dar. Hohe Baukosten, steigende Baulandpreise und ein deutliches Nachfrageplus gegenüber dem Angebot macht den Wohnungsbau und damit den Wohnraum teuer. „Alte“ Sozialwohnungen fallen aus der Bindung. Zusätzliche Aufgaben, wie die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen, sind kurz- bis mittelfristig zu bewältigen. Mietnebenkosten werden steigen. All dies führt dazu, dass die Miete für viele unserer Mitbürger und Mitbürgerinnen absehbar nicht mehr bezahlbar sein wird.

---

<sup>2</sup> Süddeutsche Zeitung -Lokale Nachrichten Freising- vom 08.06.2015 „*Flucht in den Norden*“

<sup>3</sup> Münchner Merkur -Freisinger Tagblatt- vom 07.07.2016 „*Der Immobilienmarkt im Landkreis*“

Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene bedarf eines Gesamtkonzeptes, welches den Wohnungsneubau, den Wohnungsbestand und die Wohnungsaufsicht beinhaltet. Die Gemeinde sollte alle Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen, um dem sozialen Druck entgegen zu wirken und der Herausforderung gerecht zu werden.

### **3. Bedarfszahlen zu Einkommens- und Bevölkerungsgruppen**

Im langjährigen Mittel werden durchschnittlich 60 Wohnberechtigungsscheine vom Landratsamt Freising ausgestellt. Von August 2015 bis 31. Juli 2016 wurden 55 Wohnberechtigungsscheine beantragt. Von diesen lagen 38 Wohnungssuchende im Bereich der Einkommensgruppe I, 1 in II und 2 in Einkommensgruppe III. 8 wurden abgelehnt und 6 Anträge waren im Erhebungszeitraum noch nicht bearbeitet. Einkommensstufen bzw. Einkommensgrenzen können der Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr mit Stand Januar 2016 entnommen werden. Der Quadratmeterpreis für die Miete („zumutbare Miete“) ist ebenfalls nach Einkommensklassen gestaffelt.

Präzise Angaben zu bestimmten nachfragenden Personengruppen (Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, Behinderte oder ältere Personen) liegen im Landratsamt Freising nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum insoweit alle Personengruppen und Bevölkerungsschichten betrifft.

**Nach Auskunft des Landratsamtes Freising ist mit einer erheblichen Dunkelziffer zu rechnen, also mit Personen, die keinen Antrag stellen, da diesen bekannt ist bzw. die Information vom Amt selbst erhalten, dass auf absehbare Zeit keine Wohnungen zur Verfügung stehen.**

### **4. Qualität, Umfang und Kosten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus**

#### **4.1. Qualität**

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird vom Freistaat Bayern unterstützt bzw. gefördert. Die Genehmigungsstellen (Regierung von Oberbayern) legen Wert auf Qualität des Wohnungsbaus und auf attraktive Lagen des Grundstücks. Mögliche Standorte in Neufahrn wurden mit der Regierung von Oberbayern diskutiert, Fördermöglichkeiten

besprochen. „Billig-Lösungen“ werden nicht gefördert. Auch kleinere Anlagen mit z.B. 12 Wohneinheiten -mit attraktiven Grundrissen auf 3 Vollgeschossen- werden als geeignet betrachtet. Öffentlich geförderter Wohnungsbau muss damit nicht zwingend Geschossigkeit oder Unattraktivität bedeuten und lässt sich auch städtebaulich in Wohnstrukturen mit Doppel- und Reihenhäusern vernünftig einbinden. Aber selbst der Bau von Reihenhäusern z.B. für kinderreiche Familien mit geringem Einkommen wird gefördert.

#### **4.2. Umfang**

Betrachtet werden in erster Linie die Fördermöglichkeiten im Bereich des **Wohnungspakts Bayern**.

Seit Oktober 2015 gibt es den Wohnungspakt Bayern, der bis 2019 läuft und auf insgesamt 3 Säulen ruht. Zweck der sozialen Wohnraumförderung ist zum einen die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt und zum anderen dient sie als Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern, aber ebenso für die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum.

##### **4.2.1.**

Im Staatlichen Sofortprogramm baut der Freistaat Bayern.

##### **4.2.2.**

Die zweite Säule des Wohnungspakts Bayern stellt das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm dar. Der Freistaat Bayern unterstützt die Kommunen selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Hierfür stehen bis zum Jahr 2019 für 6.000 Wohnungen 600 Mill. € zur Verfügung und zwar für alle Bedürftigen. Die Gemeinde muss während der 20 jährigen Bindungsfrist Eigentümer der Wohnungen bleiben. Das Paket ist deswegen attraktiv, da 30 % der förderfähigen Kosten als Zuschuss und 60 % als zinsvergünstigtes Darlehen ausgegeben werden. Das Darlehen selbst kann mit 10, 20 oder 30 jähriger Laufzeit und unterschiedlichen Zinsbindungen ausgegeben werden. Die Zinssätze liegen bei 0,0 (!), 0,5 bzw. 0,99 % p.a.. Der Eigenanteil der Gemeinde von 10 % kann auch in Form eines bereits im Eigentum der Gemeinde befindliches Grundstück eingebracht werden. Diese Förderform ist attraktiv und vom Ansatz her ist die Umsetzung aufgrund der Befristung (31.12.2019) so schnell wie möglich anzugehen.

Die Gemeinde hat das alleinige Auswahl- und Belegungsrecht, was die Mieter anbelangt und setzt die Miethöhe grundsätzlich selbst fest.

Die genauen Voraussetzungen der Antragsberechtigungen, der förderfähigen Maßnahmen, der Belegung, Miethöhen und Einkommensgrenzen sind beispielhaft dem beigefügten Bericht (**Anlage 1**) aus der „*KommunalPraxis 3/2016*“ von Daniel Klaus, *Baudirektor in der Obersten Baubehörde*, zu entnehmen.

#### **4.2.3.**

Die Staatliche „Sozial“-Wohnraumförderung gliedert sich in die Einkommensorientierte (EOF) und Aufwendungsorientierte (AOF) Förderung.

Die Gemeinde muss nicht selbst bauen. Bauträger übernehmen in der Regel diese Aufgabe. **Zusätzlich zu den nachfolgenden Regelförderungen EOF und AOF wird ab 01.01.2016 ein Zuschuss von 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt.**

##### a) EOF

Besteht aus der Grundförderung mit einem Darlehen für den Bauträger zur Schaffung Mietwohnraum. Der Bauträger verpflichtet sich auf 25 Jahre „Sozialmieter“ mit vorher bestimmten Einkommensgrenzen aufzunehmen und die Miete auf die ortsübliche Miete zu begrenzen.

Die gleichzeitige Zusatzförderung (laufender Zuschuss) zur Wohnkostenentlastung erhält der begünstigte Haushalt.

Der Bauträger erhält 2 Darlehen auf 25 Jahre fest, ein objektabhängiges Darlehen (Zins derzeit 0,5 %) und ein belegungsabhängiges Darlehen (fester Zinssatz 2,75 %). Die Gegenleistung wird eine Höchstmiete vereinbart. Aus den Zinseinnahmen (2,75 %) wird ein einkommensabhängiger Zuschuss für die Miethaushalte gewährt. Der Zuschuss soll den Betrag zwischen der vereinbarten Höchstmiete und der nach dem Einkommen zumutbaren Miete auffangen<sup>4</sup>.

##### b) AOF

Grundförderung bei Mindesteigenkapitaleinsatz von 15 % über Darlehen (0,5 % Zins und 1 % Tilgung) bis 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Bauträger zur Schaffung Mietwohnraum. Die Bewilligungsmiete für Einkommensstufe I liegt zwischen

---

<sup>4</sup> s. „Übersicht über die Wohnraumförderung“ in Bayern, Veröffentlichung durch Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr Stand Januar 2016

3,50 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>. Nach 5 Jahren ist eine Mieterhöhung möglich, nach weiteren 5 Jahren wiederum.

#### **4.3. Kosten**

Die Gesamtkosten (ohne grundstücksbezogene Kosten) pro Quadratmeter Wohnfläche wurden für die erweiterte Variante eines Typengebäudes auf 2.422 € berechnet.<sup>5</sup> In diesen Kosten sind enthalten:

- Kellergeschoß
- Tiefgarage
- Aufzugsanlage
- Außenanlagen
- Standard EnEV 2016
- Baunebenkosten

Im Umfeld von „TOP“-Standorten ist von einem 20 % Zuschlag auszugehen, so dass unter Einbeziehung aller Ausstattungsvarianten (teuerste Lösung) mit Kosten von ca. 2.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu rechnen ist (Stand Ende 2015). Zu berücksichtigen ist, dass die Baukosten bis zu 15 % in 2016 weiter gestiegen sind. Daher muss versucht werden, kostenintensive Faktoren (z.B. Tiefgarage) außen vor zu lassen.

Bei den Kostenschätzungen zu möglichen Bauprojekten wird von einem Pauschalbetrag von 3.000 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen, soweit keine dezidierten Kostenberechnungen vorliegen.

### **5. Aktuelle Beschlusslagen:**

#### **5.1. Zu Baugebiet Neufahrn-Ost**

Der Gemeinderat hat am 21.11.2005 im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Neufahrn-Ost“ beschlossen, *„mit dem großflächigen Wohngebiet sollen Wohnansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen bedient werden. Insoweit sind neben der klassischen Baulandbereitstellung, Maßnahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus ... für Bürger des Gemeindegebietes vorzusehen...“* und weiter: *„Die städtebauliche Planung soll auch den Wohnungsbau für Personengruppen mit besonderem Bedarf, wie für ältere Menschen, als auch für Behinderte berücksichti-*

---

<sup>5</sup> Bauforschungsbericht Nr. 66 der ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. vom 28.08.2014 „Optimierter Wohnungsbau“

gen. Es sollen familiengerechte, große Vier-Zimmer-Wohnungen bereitgestellt werden.“ Eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten wurde bis dato nicht beschlossen. Diese „Eigenverpflichtung“ auf den gemeindeeigenen Grundstücken kann dann erfolgen, wenn festgelegt ist, welche Grundstücke mit welcher Bauqualität der Gemeinde nach der durchgeführten Umlegung zugeteilt worden sind.

## **5.2. Zu Grundstück „Am Bahndamm“ (ehemals „Aurelis-Grundstück)**

Der Gemeinderat hat am 19.01.2015 im Zusammenhang mit der Aufhebung des Beschlusses vom 24.03.2014, das „Aurelis-Grundstück“ für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen, einstimmig beschlossen, „*dieses Grundstück für eine Planung der Gemeinde zur freien Verfügung zu haben*“. Der der Entscheidung zugrunde liegende Antrag war von der Sozialreferentin, Frau Frommhold-Buhl, gestellt worden. Das Grundstück sollte auch in die Überlegungen zur Umsetzung von Einfachstunterkünften und Sozialwohnungen einbezogen werden.<sup>6</sup> Der Gemeinderat hat am 22.05.2015 die Verwaltung beauftragt, „*die Bodensanierung des Aurelis-Grundstücks Am Bahndamm vorzubereiten*“. Der Gemeinderat hat am 22.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ beschlossen.

Angedacht war auf den gemeindeeigenen Grundstücken „sozialen Wohnraum“ und in erster Linie Einfachstunterkünfte in begrenzter Zahl zu schaffen. Die Bereitstellung dieser „Unterkünfte“ erfolgt im Zuge der Obdachlosenunterbringung. Einfachstunterkünfte sind daher keine Wohnungen, aber Obdachlosenunterkünfte der „besseren“ Art, bevorzugt für Familien mit kleinen Kindern. Zwischenzeitliche Probleme mit Überbelegungen wurden kurzfristig mit provisorischen Container-Lösungen „Am Sportplatz“ abgeholfen. Diese Zwischenlösung soll mit dem Bau von festen Unterbringungsmöglichkeiten auf dem Grundstück „Am Bahndamm“ abgeschafft werden.

Haushaltsmittel für Einfachstunterkünfte und geförderter Wohnungsbau wurden für 2016 in einer Gesamthöhe von 1.800.000 € eingestellt. Einen konkreten Projektbeschluss hat der Gemeinderat für die vorbereiteten Vorhaben (15 öffentlich geförderten Wohnungen und 24 Einfachstunterkünfte) in seiner Sitzung am 11.07.2016 gefasst.

---

<sup>6</sup> TOP 5 der GR-Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.01.2015

Die bereitgestellten Haushaltsmittel reichen für beide o.g. Maßnahmen nicht aus. Eine mögliche Gegenfinanzierung könnte über den Verkauf von gewerblichen Immobilien erfolgen, der Erlös daraus ist im Haushalt ebenfalls nicht eingestellt.

Das Nachbargrundstück mit 1.793 m<sup>2</sup> wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Mit der Eigentümerin, die Baubetreuungs GmbH („Tochter“ der Fa. Vonovia), wurden Gespräche wegen der Planung aber auch wegen eines möglichen Ankaufs geführt. Die Gesprächsergebnisse werden in Kürze bekanntgegeben werden können.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat am 25.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes freigegeben, die Planung hat der Gemeinderat am 11.07.2016 hinsichtlich des Stellplatzschlüssels und des Geltungsbereiches nochmals modifiziert.

## **6. Standortvorschläge zur Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus**

Nachfolgend werden Grundstücksflächen vorgestellt, auf denen die grundsätzliche Möglichkeit einer Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Rahmen des Förderprogramms und damit im zeitlichen Rahmen bis 2019 gegeben wäre. Eine grobe Zusammenfassung über Kostenschätzung und Zeiträumen liegt dem Bericht als **Anlage 2** bei.

### **6.1. Baugebiet Neufahrn-Ost**

Attraktivster Standort (Lage zur S-Bahn, Nähe zur Ortsmitte, zu Einzelhandel, zu Schulen und Sportflächen) ist das geplante Baugebiet „Neufahrn-Ost“. Das Baugebiet sieht Geschosswohnungsbau in verschiedenen Ausmaßen und Höhen vor. Die Regierung von Oberbayern hat Vorhaben im Sozialen Wohnungsbau in dem Gebiet als sehr geeignet beurteilt. Die Verwaltung geht in der Vorplanung von 50 bis 60 Wohneinheiten abhängig von den Bedarfsmeldungen durch das Landratsamt Freising aus. Die Bedarfsmeldungen sind für die Wohnungsgrößen aber auch für die anzusprechenden Einkommensgruppen von Bedeutung. Die Gemeinde hält im Baugebiet Grundstücksflächen vor, die für diese Vorhaben einzubringen sind. Sobald die Umlegung mit allen Beteiligten einvernehmlich vereinbart ist und die künftigen Flächen der Gemeinde zugeweiht werden, kann eine Konzeption zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus im Baugebiet angegangen werden.

Zwischenzeitlich liegt ein Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016 (**Anlage 3**) mit dem Inhalt vor, für die künftigen „*Bebauungsplangebiete*“, in denen die Gemeinde selbst Grundstücke vorhält, eine Selbstverpflichtung der Gemeinde zum Neubau von geförderten Wohnungen aufzuerlegen. Das schließt in diesem Sinne auch das künftige Baugebiet „Neufahrn-Ost“. Über den Antrag ist gesondert zu beschließen. Als Zielvorgabe sollen 30 % der künftigen Wohnflächen im Gemeindeeigentum dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

## **6.2. Grundstück „Am Bahndamm“ (ehemals „Aurelis-Grundstück“)**

Das östlich gelegene Grundstück (ehemals Fa. Annington) soll seit geraumer Zeit bebaut werden. Dazu liegt eine Vorplanung mit ebenfalls Geschosswohnungsbau vor. In Abstimmung mit dem Bauherrn soll die Erschließung auf mind. 5,50 m ausgeweitet werden. Von der Bahn wurden Straßenflächen zur Aufweitung des Einmündungsbereichs Ligusterweg/Am Bahndamm gesichert. Die Sicherung der Erschließung ist vorrangig und kurzfristig anzugehen bzw. zu lösen. Hierzu laufen mit dem beteiligten Grundstückseigentümer Gespräche. Ein qualifizierter Bebauungsplan über das Grundstück ermöglicht zusätzliches Baurecht (Geschossigkeit) oder bietet die Gelegenheit von bestehenden Satzungen (Stellplatz-Satzung mit Stellplatznachweis) abzuweichen.

Die Altlastensanierung des ehemaligen „Aurelis-Grundstücks“ ist Grundvoraussetzung einer wie auch immer gearteten künftigen Nutzung. Bei den Gesprächen mit der Regierung von Oberbayern hat sich als bedeutsam erwiesen, dass die Gebäudestellung und die Wohnungsgrundrisse in Anbetracht der Lärmschutzproblematik ausgehend von der Bahn einer genauen Prüfung bedürfen.

Wegen der vertraglichen Bindung mit der Fa. AURELIS beim Ankauf der Fläche ist eine Maßnahme durch die Gemeinde selbst vorzuziehen. Anders sieht es bei dem Erwerb des Nachbargrundstückes aus. Der derzeitige Eigentümer tendiert dazu die Fläche zu verwerten, nicht selbst zu bebauen.

Zwischenzeitlich liegt für das gemeindeeigene Grundstück ein Nutzungskonzept vor. Vorgesehen ist ein Baukörper mit 15 öffentlich geförderten Wohnungen, und somit insgesamt vier 2-Zimmer-Wohnungen, acht 3-Zimmer-Wohnungen, eine 4-Zimmer-Wohnung und zwei 5-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt sollen ca. 950 m<sup>2</sup> Wohnflächen zur Verfügung stehen. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 3,2 Millionen €. Dies

entspricht einem Aufwand von 3.350 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (!). Nicht eingerechnet sind die Kosten des Grundstücksankaufs und die Altlastenbeseitigung. Teuer wird die Umsetzung durch Lärmschutzmaßnahmen zur Bahn hin und durch den Bau einer Tiefgarage.

Eine Kostenreduzierung wird aktuell untersucht. Im Haushalt 2016 sind 1,8 Millionen € eingestellt, die Mittel reichen jedoch nicht aus.

Mit der Bewilligungsstelle in der Regierung von Oberbayern wurde am 04.07.2016 abgestimmt, dass das Kommunale Wohnraumförderprogramm auch in der Kombination Geförderter Wohnungsbau mit Einfachstunterkünften greift. Interessant ist, dass die generelle 10 %-ige Eigenbeteiligung der Gemeinde mit der Einbringung des Grundstückes abgegolten wäre. Soweit eine Eigenbeteiligung von 10% geleistet würde, könnte der Verkehrswert des Grundstücks (Ermittlung nach Richtwerttabelle des Gutachterausschusses des Landkreises Freising) in den förderfähigen Aufwand eingerechnet werden. Da fast alle Baukostengruppen als förderfähige Kosten anerkannt sind, verbleibt ein geringer Teil bei der Gemeinde. Aktuell wird von einem Pauschbetrag von 5 % zuzüglich einer Eigenbeteiligung von 10 % jeweils von den Gesamtkosten ausgegangen. Eine Gegenüberstellungen der Mieteinnahmen (Grobkalkulation bei 7,50 €/m<sup>2</sup>) mit dem Schuldendienst (Zins und Tilgung) würde z.B. auf 30 Jahre hin eine jährliche Haushaltsbelastung von unter 3.000 € ergeben. Eine genauere Kalkulation liegt dem Konzept (**Anlage 4**) bei.

### **6.3. Grundstücke Ganghoferstraße/Verlängerung Am Hart**

Die Gemeinde besitzt ein Grundstück im Volleigentum (3.307 m<sup>2</sup>) und hält an dem Nachbargrundstück (2.702 m<sup>2</sup>) Neufahrn Anteile von ca. 40 % vor. Derzeit laufen Gespräche mit dem Miteigentümer wegen des Erwerbs der Anteile. Beide Flächen liegen im Außenbereich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Geförderter Wohnungsbau könnte auch auf diesen Flächen umgesetzt werden. Die vor Jahren in Auftrag gegebene Planungsstudie, die das Entwicklungspotential aber auch strukturelle Vorgaben aufzeigen sollte, sieht auf einem der Grundstücke einen breiten Grüngürtel vor, der als „Bürgerpark“ angelegt werden könnte. Eine Verbindlichkeit der Planungsstudie gibt es nicht. Bei einer verbleibenden Grundstücksfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> (inkl. Abzug öffentlicher Grünstreifen) und der Annahme einer Dreigeschossigkeit der Bauvorhaben ergäbe sich ein Wohnflächenpotential von bis zu ca. 40 Wohnungen und Wohnflächen von bis zu ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Denkbar wäre einen Teil freifinanziert zu bauen

und den anderen Teil dem geförderten Wohnungsbau zuzuführen. Damit könnte ein Bauträger im Rahmen der 3. Säule des Wohnungspaktes Bayern eingebunden werden, die Gemeinde kann aber auch im Rahmen der 2. Säule den Bau - auch auf einem Grundstücksteil - selbst vornehmen.

Eine beispielhafte Kostenschätzung bei 20 Wohnungen à 63 m<sup>2</sup> (Durchschnitt pro WE) und 1.250 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird mit 3.750.000 € beziffert.

#### **6.4. Grundstück an der Bahnhofstraße**

Zu dem Grundstück mit einer Größe von 686 m<sup>2</sup> wurden bereits Planungsüberlegungen zu Wohnungen und zu einer Kinderkrippe gefertigt. Grundsätzlich ist ein 5 geschossiger Anbau möglich, der sich in Richtung Westen mit einem ebenerdigen oder zweigeschossigen Baukörper entsprechend fortsetzen könnte. Denkbar sind kleine Appartements, barrierefrei, die ausschließlich Senioren zur Verfügung gestellt werden könnten. Mit der zentralen Lage im Ort, der Nähe der Sozialstation und der Möglichkeit ohnehin nur kleinteilige Wohnformen auf dem Grundstück anbieten zu können, macht das Vorhaben für Rentner/innen attraktiv.

Problem ist der ausreichende Stellplatznachweis. Dazu müsste „mutig“ eine Sonderregelung getroffen werden, die im Hinblick auf die künftigen Nutzer (Rentner/innen) und der dauerhaften Selbstverpflichtung durch die Gemeinde, was den Personenkreis angeht, auf reine Besucherstellplätze abstellt. 80-jährige Rentner/innen mit geringer Rente benötigen im Regelfalle keinen Stellplatz mehr. Damit würde die Maßnahme deutlich kostengünstiger.

Ausgehend von einer Wohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> und der Annahme von 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt für den Bau eine Investitionssumme von ca. 1.350.000 €. Unter Berücksichtigung von zuwendungsfähigen Kosten von ca. 1.250.000 € verbliebe ein fremdfinanzierter Betrag von 100.000 €. 30% Zuschuss und der Restbetrag als zinsgünstiges Darlehen macht das Projekt vom Grundsatz her realisierbar, zudem das Baurecht vorhanden ist und das Grundstück hinsichtlich seines aktuellen Verkehrswertes mit in die Förderung miteinbezogen würde. Die Grobschätzungen sind durch exaktere Planungsaussagen zu verifizieren und die Fördermöglichkeit ist durch Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern zu belegen. Der Gemeinderat müsste aber zwingend entweder die Stellplatzsatzung anpassen oder im Wege eines Bebauungsplanes eine Sonderregelung für einen reduzierten Stellplatznachweis schaffen.

## 6.5. Baugebiet „Neufahrn-Süd“

Die Gemeinde wird nach der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die Flächen für den Geschosswohnungsbau (3 Baukörpern) in dem Baugebiet erhalten. Von 40 – 45 Wohneinheiten in verschiedenen Größenordnungen ist auszugehen. Der Gemeinderat hat am 04.04.2016 beschlossen, die Grundstücke gegen Höchstgebot (bei einem Mindestgebot von 786 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten nach BauGB) zu veräußern. Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf waren für 2017 bereits vorgesehen. Anzudenken wäre, öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den gemeindeeigenen Flächen umzusetzen.

Der Gemeinderat hatte bei seinem Neufassungsbeschluss für das Baugebiet (Reduzierung um die Schutzgebietsfläche) auch beschlossen, keine Festsetzungen im Bebauungsplan für soziale Wohnformen aufzunehmen. Der Bebauungsplan sieht auch keine entsprechenden Bindungen vor. Selbstverständlich bleibt dem Gemeinderat aber unbenommen, bei der Verwertung der Grundstücke entweder selbst für geförderter Wohnungsbau vorzusehen oder bei der Vergabe (Grundstücksverkauf) die Komponente öffentlich geförderter Wohnungsbau in welcher Form auch immer aufzugreifen.

Möglichkeiten:

- a) Die Gemeinde bebaut im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms die Grundstücke selbst und sowohl den Zuschuss als auch die Darlehen in Anspruch nehmen.  
Bei der Vorgehensweise wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück als „hochpreisig“ einzustufen ist. Der bereits in der Finanzplanung als Einnahme vorgesehene Kaufpreiserlös könnte in den öffentlichen Wohnungsbau an anderer Stelle investiert werden.
- b) Die Gemeinde vergibt die Grundstücke gegen Höchstgebot mit der Auflage öffentlich geförderter Wohnungsbau (EOF-Verfahren) für die 40 - 45 Wohneinheiten umzusetzen. Die Bindung beträgt mindestens 25 Jahre. Nach Wegfall der Bindungsfrist steht dem Maßnahmenträger das Grundstück zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.
- c) Die Gemeinde vergibt die Grundstücke im Rahmen einer Konzeptausschreibung mit Zielsetzungen, die sein können: langfristige Mietbindung, Wohnraumobergrenzen. Begrenzung der Miethöhe, Belegungs- und Besetzungsrechte, Soziale Mi-

schung usw.. Eine Bindung auf öffentliche Fördermöglichkeiten wäre insoweit nicht notwendig.

Bei den Vorschlägen b) und c) ist das Vergaberecht zu berücksichtigen. Der sich logischerweise ergebende Mindererlös beim Kaufpreis bei den Möglichkeiten b) und c) kann derzeit nicht geschätzt werden, weil Erfahrungswerte nicht bekannt sind. Ein möglicher „Untervertverkauf“ liegt nicht vor, wenn die Differenz Marktwert zu vergünstigter Kaufpreis durch die Festsetzung von Sozialbindung ausgeglichen wird.

Der Beschlussvorschlag unter nachfolgend Ziffer 11.8. bezieht sich auf Buchstabe c). Er beinhaltet einen Kompromiss aus den in der Finanzplanung bereits vorgesehenen, aber reduzierten Einnahmen und einer im Rahmen einer Konzeptausschreibung möglichen Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum.

## **6.6. Grundstück „Am Sportplatz“**

Das Grundstück steht im Eigentum der Pfarrpfündestiftung Neufahrn. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan wurde beschlossen. Eine gemischte Bebauung (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) ist möglich. Angedacht war auf dem süd-östlichen Grundstücksteil eine Flüchtlingsunterkunft zu errichten, zumindest vorzusehen. Soweit eine Umsetzung der Flüchtlingsunterkunft der aktuellen Entwicklung folgend nicht erforderlich erscheint, ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau auf dem Grundstücksteil (ca. 1.900 m<sup>2</sup>) anzudenken. Bis zu 15 Wohneinheiten dürften realisierbar sein. Mit der Pfarrpfündestiftung sind die Möglichkeiten zu besprechen. Die Richtlinien des Kommunalen Wohnungsbauförderprogramms sehen die Möglichkeit vor, dass *„als Kooperationspartner auch die Kirchen durch die Bereitstellung von Grundstücken in Erbpacht an die Gemeinden zur Durchführung und Abwicklung der Baumaßnahmen“* beteiligt werden. Eine durchaus kurzfristige Umsetzung ist denkbar, sobald das Planverfahren abgeschlossen ist.

## **7. Sonstige Handlungsmöglichkeiten**

### **7.1. Änderung der Stellplatzsatzung**

Die derzeit geltende Stellplatz-Satzung verpflichtet beim Neubau einer Wohnung zum Nachweis von 2 Stellplätzen. Neubauten im Zuge des Geförderten Wohnungsbaus be-

rücksichtigt die Satzung explizit nicht. Die derzeitige Forderung sollte im Zusammenhang mit einer Nutzung Geförderten Wohnungsbau angepasst werden. Der Flächenverbrauch aber auch die Erstellungskosten schränken eine Realisierung des Wohnungsbaus deutlich ein.

Auch erscheint nicht nachvollziehbar, dass bei der Erstellung von Wohnungen mit einer Zweckbindung z.B. für ältere Bewohner 2 Stellplätze pro Wohneinheit verlangt werden. Hier ist die Stellplatz-Satzung zu modifizieren. Der Personenkreis, für den die „Sozialwohnungen“ gedacht sind, aber auch die Wohnungsgrößen, sind angemessen bei der Forderung des Stellplatznachweises zu berücksichtigen. Die Stadt München beabsichtigt, im „sozialen Wohnungsbau“ für ihre eigenen Wohnungsbaugesellschaften eine Absenkung des Stellplatznachweises auf 0,6 pro Wohneinheit.<sup>7</sup>

Die für Bayern geltende Stellplatz- und Garagenverordnung weist in ihrer Anlage für den Stellplatznachweis unter Ziffer 1.3 „Gebäude mit Altenwohnungen“ 0,2 Stellplätze je Wohnung aus (!). Die Verordnung greift dann, wenn Kommunen keine eigene Satzung haben.

Beispiele von Reduzierungsmöglichkeiten:

a)

Bindung auf ein bestimmtes Mieterklientel z.B. Rentner/innen mit geringem Renteneinkommen und ohne Fahrzeug. Damit ist kein Stellplatznachweis notwendig. Als Besucherstellplätze werden angesetzt: 20 % von der Anzahl der Wohneinheiten.

b)

Berücksichtigung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen:

Bis -2-Zimmer-Wohnung, 0,5 Stellplätze

3-Zimmer Wohnung, 1 Stellplatz

4- Zimmer Wohnung und mehr 1,5 Stellplätze

Keine Ausweisung von separaten Besucherstellplätzen und keine Vermietung pro Wohneinheit, sondern Zuordnung der Stellplatzanlage allgemein für Mieter und Besucher, Verbot von Dauerparkplätzen und Überwachung durch Hausverwaltung.

Beispielrechnung anhand der derzeitigen Planung (15 WE) „Am Bahndamm“:

---

<sup>7</sup> Süddeutsche Zeitung –München– vom 27.06.2016 „Stadt will weniger Parkplätze bei Neubauprojekten vorschreiben“

4 x 2 Zimmer-Wohnung =	2 Stellplätze
8 x 3 Zimmer-Wohnung =	8 Stellplätze
3 x 4 Zimmer- und mehr Zimmer =	4,5 Stellplätze
Aufgerundet	15 Stellplätze bei 15 Wohneinheiten

Grundsätzliche Zielsetzung sollte sein, auf den Neubau einer kostenträchtigen Tiefgarage zu verzichten.

## **7.2. Neugebietsausweisungen und Festlegung einer „Sozialwohnungsquote“ bzw. Entwicklung eines „SoBoN-Modells“**

### **7.2.1**

Künftig soll bei Neugebietsausweisungen im Zuge von städtebaulichen Verträgen eine Quote für die Bereitstellung aber auch Sicherung von bezahlbarem Wohnraum vereinbart werden. Die gesetzliche Grundlage hierfür findet sich in § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 Baugesetzbuch wieder. Der Forderung kann durch Abtretung von Grundstücksflächen in dem Baugebiet an die Gemeinde nachgekommen werden. Auch könnte dem Planungsbegünstigten der Neubau von „Sozialwohnungen“ direkt auferlegt werden. Hierzu ist es erforderlich ein entsprechendes Modell zu entwickeln, welches sich ggf. an dem Modell der Landeshauptstadt München (SoBoN - „Sozialgerechte Bodennutzung“) orientieren könnte. Es wird ein angemessener Anteil an den neugeschaffenen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zugunsten der unteren und mittleren Einkommensgruppen zur Verfügung gestellt. Die Quote kann z.B. bei 30 % festgelegt werden, aufgeteilt in den Bau von 20 % Mietwohnungen und 10 % Eigentumswohnungen.

### **7.2.2**

Zwischenzeitlich liegt ein ausführlich begründeter Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016 vor, der die Erarbeitung einer Grundlagenvereinbarung bei künftiger Baulandentwicklung beinhaltet (**Anlage 5**). Die Grundlagenvereinbarung ist angeglichen an bereits entwickelte SoBoN-Modelle ähnlich der Stadt München, jedoch bezogen auf kleinere Kommunen. In einer Umsetzungsphase befinden sich derzeit die Stadt Fürstenfeldbruck, die Stadt Dachau und vor allem die Stadt Erding, deren „SoBoN“-Modell als „Erdinger Modell“ entsprechend bekannt veröffentlicht wird. Dazu wird auf das *Informationsblatt 65 Februar 2015 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München* „Günstigen Wohnraum schaffen mit dem Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ verwiesen (**Anlage 6**).

Der Antrag der SPD-Fraktion auf Einführung eines „SoBoN-Modells“ geht über die Festlegung der o.a. Sozialbindungsquote (s. Ziffer 7.2.1) hinaus. Insgesamt 3 grundsätzliche Forderungen sind in diesem Modell maßgebend:

- Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten (Planung, Gutachten, Ausgleichsflächen, Erschließung, etc.)
- Übernahme der Folge- und Infrastrukturkosten (Schulen, Kindertagesstätten, etc.)
- Bereitstellung von Wohnraum mit sozialen Bindungen (Vermietung oder Verkauf an berechtigte, einkommensschwächere Personen)

Die Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten praktiziert die Gemeinde über die jeweiligen Städtebaulichen Verträge schon seit Jahren.

Die Verpflichtung zur Übernahme der Folge- und Infrastrukturkosten hat die Gemeinde bei dem Städtebaulichen Vertrag zum Baugebiet „Neufahrn-Ost“ festgeschrieben. Die Kausalität war wegen der Größe des Baugebietes entsprechend nachweisbar. Künftig wäre dies unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen bei jeder Neuausweisung eines Wohnbaugebiets mit über 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche möglich.

Die Bereitstellung von Wohnraum mit sozialen Bindungen entspricht der Darstellung in Ziffer 7.2.1.

Die bisherige Praxis der Gemeinde, sich im Rahmen einer Bodenbevorratung einen bestimmten Miteigentumsanteil an Grundstücken zu sichern, würde künftig entfallen. Wie bereits mehrmals dargelegt, begrüßt die Verwaltung eine Abkehr von dieser Vorgehensweise. Zu bedenken ist, dass die Entwicklung eines entsprechenden Modells zeitaufwendig ist. Dazu sind erhebliche Vorarbeiten zu leisten. Eine rechtliche Beratung und Begleitung ist bei der Erstellung des Modells zwingend erforderlich. Soweit der Gemeinderat die Festlegung auf ein entsprechendes Modell beschließt, sind konsequenterweise Neugebietsausweisungen erst mit Vorlage des fertigen Modells möglich.

### **7.3. Umgang mit den ehemaligen 17 gemeindlichen Sozialwohnungen**

Der in 2012 gefasste Beschluss lautet.

Beschluss:

*Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Ablauf der Bindungsfrist 31.12.2012 für die Sozialwohnungen Albert-Einstein-Straße 1 und 3 und beschließt die Wohnungen im Liegenschaftsbestand zu behalten. Ein Verkauf der Wohnungen wird ausgeschlossen.*

*Abstimmung: 24:1*

In einem grundsätzlichen „Zielbindungsbeschluss“ kann der Gemeinderat die Miete auf die übliche „Sozialwohnungsmiete“ festlegen. Voraussetzung hierfür soll die Mitwirkung der Mieter und damit die Vorlage eines Einkommensnachweises sein. Das Einkommen des Mieters muss innerhalb der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geforderten Einkommensgrenzen (I bis III) liegen.

Eine Staffelung der Miete auf der Basis der drei Einkommensgruppen mit Erhöhung z.B. um 1 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist möglich. Bei Mietern mit Einkommen oberhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen soll das gesetzlich mögliche Mieterhöhungsverlangen umgesetzt werden.

### **7.4. Wohnungsaufsicht und sonstige Steuerungsmittel**

#### **7.4.1. Verordnung „Mietpreisbremse“**

Bereits eingeführt

#### **7.4.2. Verordnung „Kappungsgrenze“**

Bereits eingeführt

#### **7.4.3. Satzung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Durch Satzung mit einer Geltungsdauer von max. 5 Jahren kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung anderen Zwecken als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Derzeit sind Fälle bekannt, wo Reihenhäuser als Boardinghäuser oder Wohnungen als Arbeiterunterkünfte genutzt werden. Die Satzung kann die für gewerblich veranlassten, zum Zwecke der Fremdenbeherbergung vorgesehenen Nutzungen untersagen. Das Gesetz und damit die Grundlage für die Satzung laufen am 30.06.2017 aus. Der Vollzug obliegt der Gemeinde, was in der Praxis einen zusätzlichen Personalaufwand bedeuten würde.

#### **7.4.4. Einführung eines Mietspiegels**

Als Steuerungselement nicht unumstritten, ist auch eine Frage des Kostenaufwandes für Erstanlage und periodische Aktualisierung.

### **8. Weitere Akteure bei der Bereitstellung von „öffentlich geförderten Wohnungsbau“**

Zu klären ist, wer bzw. wie künftig „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ in Neufahrn aktiv umgesetzt bzw. umgesetzt werden soll. Dies muss unter rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten angegangen und entschieden werden. Nachfolgend werden Möglichkeiten mit einer entsprechenden Einschätzung der Realisierung aufgeführt. Die Aufstellung ist nicht abschließend:

#### **a) Gemeinde in Eigenregie**

Eine Umsetzung alleine durch die Gemeinde muss grundsätzlich in wirtschaftlicher, steuerlicher und personeller Hinsicht gut überlegt werden. Mit dem 2. Förderprogramm aus dem „Wohnungspakt Bayern“ bestehen entsprechende Möglichkeiten, den Wohnungsbau sofort anzugehen. Unbedingt zu berücksichtigen ist aber auch der Betreuungsaufwand, den die Verwaltung nach Bezug der Anlagen leisten müsste. Insoweit sollte zwingend geprüft werden, ob eine Auslagerung in eine entsprechende Gesellschaftsform nicht verträglicher wäre. Das Bauen in Eigenregie bedeutet eine erhebliche personelle Mehrbelastung für die Abteilung 4 „Planen und Bauen“. Es muss gewährleistet sein, dass mit der zusätzlichen Aufgabenstellung die Umsetzung anderer ebenso wichtiger Projekte wie z.B. der Neubau von Kindertagesstätten möglich bleibt und nicht hinten ansteht.

#### **b) Nochmalige Beteiligung an der Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Freising**

Die Beteiligung an der bestehenden Wohnungsbau GmbH des Landkreises ist möglich aber schwierig. Komplizierter Weg ist eine Beteiligung über eine Aufstockung der Stammeinlage mit vorausgehender Neubewertung der GmbH über ein Gutachten. Der einfachere Weg wäre der Ankauf von Gesellschaftsanteilen von

anderen bereits an der GmbH beteiligten Kommunen.

**c) Neu zu gründende Wohnungsbau GmbH Neufahrn**

Als Beispiel sei die Stadt Freising genannt, die konkret für ihr Bauvorhaben an der „Angerstraße-Isarweg“ eine entsprechende Konstellation gewählt hat. Die Stadt Freising ist zu 80 % Gesellschafter, die Sparkasse Freising zu 20 %.

**d) Mitbeteiligung an einer zu gründenden Wohnungsgenossenschaft**

Beispielgebend ist hier die Wohnungsgenossenschaft Ebersberg e.G. (Mitglieder ca. 1.000). Beteiligt sind hier der Landkreis Ebersberg, und die meisten Kommunen im Landkreis, 3 Banken, Handwerksbetriebe und Planer. Jeder Mieter muss ebenfalls Mitglied sein. Der Wohnungsbestand beträgt 571 Wohneinheiten, 43 Wohnungen sind derzeit in Bau.

**e) Aufgabenübertragung an einen sonstigen Bauträger**

Die Verwaltung befindet sich in Gesprächen mit verschiedenen interessierten Bauträgern. Zum einen sind diese interessiert den „Sozialen Wohnungsbau“ als Geschäftsmodell selbst zu übernehmen, da hier noch eine entsprechende Rendite zu erwarten ist. Insoweit ist das unter Ziffer 4.2.3 Buchst. a) vorgestellte EOF-Verfahren auch für Bauträger attraktiv und sollte gemeinsam mit Interessenten weiterverfolgt werden.

Zum anderen hat z.B. die „Schleich & Haberl Gruppe“ ein eigenes Geschäftsmodell („Die S&H Wohnimmobilie“) entwickelt, das dem Neubau (einschließlich Verwaltung) der „Senioren-Wohnheime“ ähnelt. Bei diesem Modell werden nicht Eigentumswohnungen gebaut, verkauft oder im Anschluss vermietet. Die Wohnanlage wird durch „S&H“ selbst erstellt und es ist ein „Einkaufen“ in das Objekt (Kapitalanlage) nur über den Erwerb von Anteilen möglich. Die Vermietung und die Verwaltung der Wohnungen übernimmt „S&H“ selbst. Der Käufer kennt insoweit weder Mieter noch die Wohnung. Soweit die Gemeinde ein Grundstück zur Verfügung stellen könnte, ist eine Bindung entsprechend den Förderrichtlinien (Einkommensgruppen, Miethöhe) im „geförderten Wohnungsbau“ möglich. Auch hätte die Gemeinde das Belegungsrecht.

## 9. „Einheimischenmodelle“

Hierbei soll vorrangig der Wohnbedarf ortsansässiger Bürgerinnen und Bürger gedeckt werden. Mit der unterschiedlichen Struktur in unserem Gemeindebereich, ländlich in den Ortsteilen Massenhausen, Giggenhausen, Fürholzen und Hetzenhausen aber auch Mintraching-Grüneck und eher städtisch im Ort Neufahrn selbst, kann statt der Festlegung einer Sozialbindungsquote bei Neugebietsausweisungen in den Ortsteilen auch die Bereitstellung von Bauland für Einheimische angedacht werden.

Soweit im Ortsteil Neufahrn selbst bei der Ausweisung von Neubaugebieten die Wohnbaustruktur die Anwendung einer Sozialwohnungsquote nicht geeignet ist (z.B. ausschließlich Einfamilienhausstruktur) wäre auch die Möglichkeit gegeben, quasi als Ersatz Baugrundstücke für „Einheimische“ zu vergünstigten Baulandpreisen zur Verfügung zu stellen.

## 10. Zusammenfassung möglicher Maßnahmen

- Modifizierung der Stellplatz-Satzung
- Erlass einer Zweckentfremdungs-Satzung
- Umgang mit den aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen
- Prüfung der sofortigen und mittelfristigen Umsetzung von geförderten Wohnungsbau
  - auf Flächen mit Baurecht bzw.
  - auf Flächen, auf denen Baurecht noch geschaffen werden muss
- Erarbeitung einer grundsätzlichen Konzeption Modell „SoBoN“ bei künftigen Neugebietsausweisungen
- Festlegung einer Selbstverpflichtung, bei gemeindeeigenen Grundstücken im Plangebiet Flächen für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen
- Gespräche mit Institutionen wegen Beteiligung an der Umsetzung „Geförderter Wohnungsbau“ und Rechtsberatung (auch steuerlich) zur Klärung einer für die Umsetzung des „Geförderten Wohnungsbaus“ optimalen Gesellschaftsform (auch Betreuung des vorhandenen geförderten Wohnungsbaus)

## **11. Vorschläge für mögliche Beschlüsse:**

### **11.1. Grundsatzbeschluss**

Beschluss:

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.

Abstimmung:

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für die ehemaligen „Sozialwohnungen“ Albert-Einstein-Straße 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 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche soll einkalkuliert werden. Bei Mietern mit Einkommen oberhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen soll das gesetzlich mögliche Mieterhöhungsverlangen umgesetzt werden.

Abstimmung:

### **11.3. Änderung der Stellplatz-Satzung**

Beschluss:

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.

Abstimmung:

#### **11.4. Erlass einer „Satzung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“**

Beschluss:

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.

Abstimmung:

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

Beschluss:

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 m<sup>2</sup> erarbeiten zu lassen und dem Gemeinderat zur endgültigen Entscheidung über die Weiterverfolgung des Projektes vorzulegen. Haushaltsmittel für einen Planungsauftrag sind für 2017 vorzusehen.

Abstimmung:

#### **11.6. Projekt: Geförderter Wohnungsbau im Plangebiet „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“, Verhandlungen mit der Pfarrprüdestiftung Neufahrn**

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Pfarrprüdestiftung 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.

Abstimmung:

### **11.7. Projekt: Geförderter Wohnungsbau an der Ganghoferstraße und Ankauf von Miteigentumsanteilen**

Beschluss:

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.

Abstimmung:

Beschluss:

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.

Abstimmung:

### **11.8. Festlegung einer Konzeptausschreibung für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“**

Beschluss:

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.

Abstimmung:

### **11.9. 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**

Beschluss:

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.

Abstimmung:

**11.10. Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016**

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

Beschluss:

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.

Abstimmung:

**11.11. Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2016**

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

Beschluss:

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.

Abstimmung:

Neufahrn, den 23.06.2015

Aktualisiert: 12.07.2016

22.08.2016

08.09.2016

Geschäftsleitung

Eduard Sczudlek

**Anlagen:**

- **Anlage 1** Bericht aus der „*KommunalPraxis 3/2016*“ von Daniel Klaus, Baudirektor in der Obersten Baubehörde
- **Anlage 2** Standortvorschläge zur Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und grobe Zusammenfassung über Kostenschätzung und Zeiträume
- **Anlage 3** Antrag der SPD-Fraktion v. 14.06.2016
- **Anlage 4** Kalkulation Grundstück „Am Bahndamm“
- **Anlage 5** Antrag der SPD-Fraktion v. 14.06.2016
- **Anlage 6** Informationsblatt 65 Februar 2015 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

# Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm

## Umsetzung der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern

von Daniel Kaus, Baudirektor, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München

**Der Bayerische Ministerrat hat mit dem Wohnungspakt Bayern ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum beschlossen. Der Wohnungspakt umfasst drei Säulen. Der Schwerpunkt dieses Beitrags liegt auf der zweiten Säule, dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm.**

### I. Wohnungspakt Bayern

Nach Abschluss des Asylverfahrens genießen anerkannte Flüchtlinge Residenzfreiheit und müssen sich selbst mit Wohnraum am Wohnungsmarkt versorgen. Häufig verfügen sie jedoch nur über eingeschränkte finanzielle Mittel und sind daher auf mietgünstige, geförderte Wohnungen angewiesen. Die Lage am Wohnungsmarkt ist insbesondere in vielen Ballungsräumen in Bayern allerdings jetzt schon äußerst angespannt. Um den dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnraum für alle – Einheimische wie anerkannte Flüchtlinge – zu schaffen, hat die Bayerische Staatsregierung daher am 09.10.2015 mit dem Wohnungspakt Bayern ein aus drei Säulen bestehendes Maßnahmenbündel beschlossen. Ziel des Wohnungspakts ist es, die Wohnungsbautätigkeit deutlich zu erhöhen. Neben einem Sofortprogramm, in dem der Staat selbst baut (erste Säule), sollen mit einem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (zweite Säule) die Gemeinden in die Lage versetzt werden, entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Wohnraum für Menschen zu schaffen, die dafür Unterstützung benötigen. Als dritte Säule des Wohnungspakts Bayern wird die staatliche Wohnraumförderung gestärkt durch die Aufstockung der Mittel und die Schaffung von zusätzlichen Anreizen und Erleichterungen für die Wohnungswirtschaft. Der Wohnungspakt zielt auf eine Allianz der Staatsregierung mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Kirchen und der Wohnungswirtschaft. Das gemeinsame Ziel, mehr Wohnungen für alle zu schaffen, kann nur erreicht werden, wenn die Aktivitäten aller Beteiligten verstärkt, gebündelt und aufeinander abgestimmt werden.

#### 1. Erste Säule: Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge

Im Rahmen des staatlichen Sofortprogramms als erster Säule des Wohnungspakts plant und baut der Staat selbst Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge. Damit wird kurzfristig Wohnraum für diese Personen bereitgestellt, die derzeit noch in Gemeinschaftsunterkünften leben und von dort nicht ausziehen können, weil sie keine Wohnung finden. Die Plätze dieser sog. »Fehlbeleger« werden für nachkommende Asylbewerber benötigt. Die Planung und Durchführung der Projekte im Sofortprogramm erfolgen durch die Staatlichen Bauämter und Regierungen. Die Oberste Baubehörde ist für Koordination und

Lenkung des Programms verantwortlich. Die Bauten werden überwiegend auf staatlichen Grundstücken errichtet. Das Programmvolumen von 70 Mio. € wird voraussichtlich auf 30 bis 40 Einzelprojekte in allen sieben Regierungsbezirken aufgeteilt.

Die Wohngebäude sind mit einem einfachen Bau- und Wohnstandard konzipiert. Einfacher Standard bedeutet zum Beispiel, dass die Wohnflächen geringer sind und dass auf eine Unterkellerung verzichtet wird. Es sind grundsätzlich zwei Wohntypen vorgesehen: Im »Typ A« werden Kleinstwohnungen vorwiegend für Familien geplant. Auf ca. 45 m<sup>2</sup> sollen drei bis vier Personen untergebracht werden. Beim »Typ B« handelt es sich um Wohnheimplätze mit rd. 15 m<sup>2</sup> für ein bis zwei Personen und zugehörige Gemeinschaftseinrichtungen. Die Wohnhäuser werden vorwiegend in Modul- oder Systembauweise errichtet. Vorteil ist dabei der erwartete Zeitgewinn wie auch die Möglichkeit, die Gebäude einfacher nach Ende der begrenzten Standzeit von bis zu zehn Jahren zurückzubauen. Mit diesem Wohnungsangebot soll die Zeit überbrückt werden, bis andere Programme im Wohnungsbau nachziehen können und die anerkannten Flüchtlinge entweder dort oder auf dem freien Markt Wohnungen finden. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit wird im Jahr 2016 liegen, zahlreiche Projekte sind bereits 2015 angelaufen.

#### 2. Zweite Säule: Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Der Ministerrat hatte das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr am 10.11.2015 mit der Aufstellung des Förderprogramms beauftragt. Die Ausgestaltung des Programms wurde mit dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, der BayernLabo und den kommunalen Spitzenverbänden (namentlich Städtetag und Gemeindetag, da Landkreise und Bezirke aufgrund der verfassungs- und kommunalrechtlichen Vorgaben nicht antragsberechtigt sind) eng abgestimmt. Das am 01.01.2016 in Kraft getretene Vier-Jahres-Programm umfasst ab 2016 – unter Vorbehalt künftiger Haushaltsbeschlüsse – pro Jahr 150 Mio. €. Mit dem Programm sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Projekte mit deutlich abgesenkten Standards werden nicht angestrebt.

##### a) Antragsberechtigung

Antragsberechtigt im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm sind alle bayerischen Gemeinden, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von Zweckvereinbarungen



und Zweckverbänden. Die Gemeinden oder die Zweckverbände müssen während der 20jährigen Bindungsfrist Eigentümer des geförderten Mietwohnraums bleiben. Sie können aber zur Umsetzung der Maßnahmen Dritte wie bspw. kommunale oder kirchliche Wohnungsunternehmen beauftragen, soweit erforderlich unter Beachtung des Vergaberechts. Die Kirchen können als Kooperationspartner der Gemeinden in das Programm integriert werden. Sie können bspw. den Gemeinden durch Erbbaurecht Grundstücke zur Verfügung stellen.

Die derart ausgestaltete Unterstützung der Gemeinden bei der Erfüllung der ihnen gem. Art. 106 Abs. 2 Bayerische Verfassung originär zugewiesenen Aufgabe der Wohnraumversorgung vermeidet EU-beihilferechtliche Anforderungen infolge einer möglichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs zwischen den Anbietern von Wohnraum. Eine unmittelbare Förderung kommunaler, kirchlicher oder sonstiger Wohnungsunternehmen durch den Staat würde erhebliche EU-beihilferechtliche Probleme aufwerfen, da diese insofern im Wettbewerb mit privatrechtlichen Unternehmen stünden. Hier steht die allgemeine Wohnraumförderung (dritte Säule) zur Verfügung.

### b) Förderfähige Maßnahmen

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm können der Bau von Mietwohnungen, der Umbau zu Mietwohnungen und die Modernisierung von Mietwohnungen gefördert werden. Förderfähig sind auch der Grunderwerb (Grundstücke oder leer stehende Gebäude) und das Freimachen von Grundstücken (Abbruchmaßnahmen und Entsiegelung), soweit sie im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen stehen. Die Förderung setzt sich zusammen aus einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten sowie einem zinsverbilligten Darlehen, für das ein ergänzendes Programm der Bayern-Labo angeboten wird. Einen 10 %-igen Eigenanteil müssen die Gemeinden selbst leisten, dieser kann auch in einem bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück bestehen. Die etwaige Förderung eines Grunderwerbs erfolgt aus dem Darlehensteil. Damit ist gewährleistet, dass die staatlichen Mittel im Programm vorrangig dem Förderzweck Schaffung von Wohnraum entsprechend verwendet werden. Gefördert werden auch vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten (z.B. Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe). Für diese Maßnahmen kann ein Zuschuss in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten gewährt werden.

### c) Belegung, Miethöhe und Einkommensgrenzen

Die Zielgruppe des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms umfasst anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen, die dasselbe Wohnungsangebot nachfragen. Die Wohnungen sollen in angemessenem Umfang anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem Bedarf vor Ort zur Verfügung gestellt werden. Dies zu steuern ist Aufgabe der jeweiligen Gemeinde. Die Miethöhen sind von der Gemeinde so zu gestalten, dass die Wohnungen insbesondere auch von einkommensschwachen Personen wie Empfängern von Trans-

ferleistungen genutzt werden können, bspw. in Anlehnung an die angemessene Miete nach § 22 Abs. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch. Die Einkommensgrenzen, die die Mieter der Wohnungen einhalten müssen, sollen sich an den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung orientieren (vgl. Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG).

### d) Bewilligungsstellen und Mittelverteilung

Mit der Umsetzung des Programms werden die Bezirksregierungen betraut. Diese verfügen als Bewilligungsstellen der staatlichen Wohnraumförderung über die nötige Erfahrung. Den Regierungen werden bedarfsgerechte Kontingente zur Bewirtschaftung zugewiesen. Zum Auftakt des Programms werden vorerst 100 Mio. € an die Regierungen ausgereicht, die Aufteilung orientiert sich an der Einwohnerzahl. Die Verteilung der restlichen Mittel sowie der Mittel der folgenden Programmjahre soll auf Grundlage der Erfahrungen aus dem Vollzug des Programms erfolgen.

## 3. Dritte Säule: Staatliche Wohnraumförderung

Im Rahmen der dritten Säule des Wohnungspakts planen und bauen Investoren wie kommunale, kirchliche oder private Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften in bewährter Weise. Für die Wohnraumförderung steht 2016 ein Betrag von 379,1 Mio. € zur Verfügung, zuzüglich 22,5 Mio. € für die Studentenwohnraumförderung. Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms die Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für Wohnungssuchende, die mit ihrem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten (Art. 11 BayWoFG), mit zinsgünstigen Baudarlehen. Um die erforderlichen Anreize für die Ausweitung der Bautätigkeit zu geben, wird die bestehende Darlehensförderung um eine Zuschusskomponente ergänzt. Dieser Zuschuss kann bis zu 300 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Die Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen fördert der Freistaat Bayern mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm. Auch in diesem Programm wird die Darlehensförderung um eine Zuschussförderung aus Haushaltsmitteln ergänzt. Hier ist ein Zuschuss von bis zu 100 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich.

## II. Fazit

Mit dem Wohnungspakt Bayern leistet der Freistaat einen wichtigen Beitrag zur Ankurbelung des Wohnungsbaus und zur Versorgung aller auf dem Wohnungsmarkt. Dabei dehnt das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm die Förderfähigkeit des Freistaats Bayern im Bereich des Wohnungsbaus auf einen neuen Adressatenkreis – die Gemeinden – aus. Das Programm bietet für die Gemeinden durch die Kombination aus Zuschussförderung und Darlehensprogramm der Bayern-Labo ein attraktives Gesamtpaket.

<Ar-261.1603-00005>



Antrag der SPD-Fraktion an den Neufahrner Gemeinderat

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heilmeyer,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Neufahrner Gemeinderates,

Die SPD-Fraktion stellt den folgenden Antrag

**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.**

### Begründung:

Öffentlich geförderter Wohnraum und bezahlbare Wohnungen sind seit Jahren eines der wichtigsten Themen kommunaler Daseinsvorsorge in fast allen Gemeinden, so auch in Neufahrn. Als zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Freising verfügen wir seit mehreren Jahren über keine Sozialwohnungen mehr. Wir erleben steigende Zahlen von Obdachlosigkeit, Familien mit geringem Einkommen ziehen weg aus der Gemeinde, weil sie sich die Mieten am Ort nicht mehr leisten können.

Die SPD-Fraktion sieht es als Verpflichtung einer guten Gemeindepolitik, dafür zu sorgen, dass alle Schichten unserer Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben müssen, Wohnraum entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten am Ort zu finden.

Der soziale Wohnungsbau in Neufahrn ist deshalb zu starten. Dafür müssen alle Möglichkeiten ausgelotet werden, um das Angebot an sozial gefördertem Wohnraum in Neufahrn voranzutreiben. Alle Instrumente, die auf eine sozialverträgliche Steuerung des Wohnungsmarktes abzielen, sind auszuschöpfen.

Durch jetzt beginnende Überlegungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Neufahrn können mögliche finanzielle Aspekte rechtzeitig in die kommenden Haushaltsplanungen mit einfließen.

Das Bayerische Kabinett hat mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches 3-Säulen-Paket beschlossen, das man nicht ungenutzt lassen sollte:

Ein kommunales Förderprogramm für Wohnraum für einkommensschwache Personen und Flüchtlinge. Hier handelt es sich um ein 4-Jahresprogramm, das in 2016 beginnt.

Den Ausbau staatlicher Wohnraumförderung, ebenfalls auf 4 Jahre ausgelegt, das Mietwohnungsneubauten für Sozialwohnungsberechtigte fördert.

Ein staatliches Sofortprogramm (das Wohnungen für Flüchtlinge auf staatlichen Grundstücken betrifft).

Beate Frommhold-Buhl  
Sprecherin der SPD-Fraktion im Neufahrner Gemeinderat

Neufahrn, den 14. Juni 2016

## Schaffung öffentlicher Wohnraum auf dem Grundstück "Am Bahndamm "

### Kalkulation geförderter Wohnungsbau

Grundstücksgröße ca.	2300 qm-Preis	500,00 € Wert	1.150.000,00 €
Grundstückssanierung			245.000,00 €
Baukosten	953 qm Wohnfläche	3.000,00 € Invest.	2.859.000,00 €
Summe			4.254.000,00 €
Förderanteil		30%	1.276.200,00 €
Förderanteil vorbereitende Planungskosten		60%	?
Eigenanteil		10%	425.400,00 €
tatsächlicher Eigenanteil			1.150.000,00 €
erforderliches Darlehen	Darlehensanteil	42,97%	1.827.800,00 €
Mieteinnahmen	953 qm Wohnfläche	7,50 € mtl. * 12	85.770,00 €

### Berechnung nach Kostenberechnung Büro 4 (Stand 25.05.2016)

	15 WE	Nebengebäude	förderfähig
100 Grundstück	1.150.000,00 €		100% 1.150.000,00 €
200 Herrichten	35.175,00 €	4.288,00 €	
Altlastensanierung	245.000,00 €		100% 284.463,00 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.946.475,00 €	258.930,00 €	100% 2.205.405,00 €
400 Bauwerk - technische Anlagen	427.275,00 €	28.770,00 €	100% 456.045,00 €
500 Außenanlagen	88.700,00 €	0,00 €	100% 88.700,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	45.000,00 €	0,00 €	100% 45.000,00 €
700 BauNK. max. 18% aus KG 300 + 400	564.176,00 €	48.909,00 €	479.061,00 €
Gesamtkosten	4.501.801,00 €	340.897,00 €	4.708.674,00 €
		Förderung	30% 1.412.602,20 €
		Förderquote	29%
Gesamtkosten			4.842.698,00 €
Förderung 30% aus förderfähigen Kosten			1.412.602,20 €
Eigenanteil mindestens 10%			484.269,80 €
tatsächlicher Eigenanteil			1.150.000,00 €
erforderliches Darlehen	Darlehensanteil	48,42%	2.280.095,80 €
Darlehenszins 1%, Laufzeit 30 Jahre fest			352.892,60 €
Darlehenskosten			<b>2.632.988,40 €</b>
Mieteinnahmen	953 qm Wohnfläche	7,50 € mtl. * 12	85.770,00 €
30 Jahre ohne Erhöhung			<b>2.573.100,00 €</b>
20 Jahre ohne Erhöhung			1.715.400,00 €

Diese Kalkulation ist noch nicht mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt!  
Neufahrn, den 19.07.2016

Antrag der SPD-Fraktion an den Neufahrner Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heilmeier,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Neufahrner Gemeinderates,

**Die SPD-Fraktion stellt den folgenden Antrag:**

**Der Gemeinderat Neufahrn 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.**

Die Grundlagenvereinbarung beinhaltet:

1. Die Verwaltung soll Verfahren zur Aufstellung und Durchführung von Bauleitplanungen und anderen städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Gemeinde Neufahrn auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, nur dann zur Aufstellung bzw. Verfahrenseinleitung und zur Entscheidung im Gemeinderat bringen, wenn sich die Planungsbegünstigten zuvor verpflichtet haben zur:
  - - Tragung der Planungskosten.
  - - Übernahme der von den Planungsvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten, und - sich zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere der sozialen Wohnraumförderung gemäß den Neufahrner Grundsätzen der Baulandentwicklung bereit erklärt haben.
2. Die Höhe der Förderquote des vom Eigentümer zu erbringenden Anteils an gefördertem Wohnbau von der neu geschaffenen Wohnbaufläche soll 30 % betragen.
3. Die Neufahrner Grundsätze sollen nur dann zur Anwendung kommen, wenn insgesamt mehr als 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnnutzungen neu oder zusätzlich zugelassen wird.
4. Der Gemeinderat entscheidet über das weitere Vorgehen, wenn ein vom Gemeinderat eingeleitetes Planungsvorhaben wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht fortschreitet oder wenn hinsichtlich Umfang und Art der Verpflichtungen von den Verfahrensgrundsätzen abgewichen werden soll.

**Zur Erläuterung:**

Jede Bauleitplanung und die Schaffung von Baurecht sind für die Gemeinde Neufahrn mit Kosten verbunden. Zum Beispiel für die Planung selbst, deren Ausarbeitung und eventuell erforderliche Gutachten, für Ausgleichsflächen, für die Erschließung des Baugebiets. Meist entstehen im Nachgang weitere Kosten für erforderliche Infrastruktur.

Eine Beplanung von Flächen für Baurecht durch die Gemeinde schafft gleichzeitig eine erhebliche Steigerung des Bodenwertes. Von dieser Wertsteigerung profitieren die Eigentümer.

Mit einer Grundsatzvereinbarung wird geregelt, dass Eigentümer den Anteil an den Kosten und Folgelasten der Gemeinde tragen, der durch die sie begünstigende Planung ausgelöst wird, sowie dass das geschaffene Baurecht zu einem bestimmten Anteil zu Zwecken des geförderten Wohnungsbaus verwendet wird, damit weniger begüterte Bevölkerungsgruppen angemessenen Zugang zum Wohnungsmarkt erhalten.

*Nach § 11 BauGB dürfen Gemeinden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit dem Eigentümer unter anderem Verträge schließen, die*

- 1. die Durchführung des Bauleitplanverfahrens (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),*
- 2. die Förderung und Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele, wie etwa der Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und*
- 3. die Übernahme von Kosten und Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) regeln.*

*Voraussetzung ist somit stets, dass ein kausaler Zusammenhang mit der Bauleitplanung besteht und eine städtebauliche Rechtfertigung gegeben ist.*

*Zur Regelung dieser Sachverhalte sieht das BauGB nur den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor. Das bedeutet, dass sämtliche Inhalte, einvernehmlich mit dem Eigentümer, nur in einem Vertrag geregelt werden können. Eine Regelung etwa durch Satzung oder über den Bebauungsplan ist für die wesentlichen Inhalte des § 11 Abs. 1 BauGB gesetzlich nicht vorgesehen.*

*Um den Eigentümer zu schützen, sieht das BauGB in § 11 Abs. 2 BauGB vor, dass die Verträge insgesamt angemessen sein müssen, was dann der Fall ist, wenn dem Eigentümer ein angemessener Anteil an der Bodenwertsteigerung verbleibt. In der Regel kann davon ausgegangen werden dass der Verbleib von 1/3 der Bodenwertsteigerung noch angemessen ist.*

Ziel der Grundsatzvereinbarung für Baulandentwicklung soll sein, dass die von einem Planungsvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten von den Planungsbegünstigten zu tragen sind, wenn aufgrund der Planung mit einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang zu rechnen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn über 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche (was die Größenordnung eines Ein- oder Zweifamilienhauses überschreitet) neu oder zusätzlich zugelassen wird. Planungsbegünstigte sind die Eigentümer der zu überplanenden Grundstücke. Sie sollen aus einem Teil der durch die jeweilige Planung erzielten Wertsteigerung ihrer Grundstücke die Kosten und Lasten übernehmen.

Kosten und Lasten werden somit nicht mehr überwiegend von der Allgemeinheit getragen, sondern primär denjenigen zugerechnet, die die Vorteile, nämlich die Bodenwertsteigerung, aus den Planungen der öffentlichen Hand ziehen.

Die Planbegünstigten sollen außerdem eine soziale Förderquote des neu geschaffenen Baurechts für Wohnnutzungen vertraglich übernehmen. Das bedeutet, die Planbegünstigten müssen einen bestimmten Anteil der neu geschaffenen Wohnbauflächen für Personen mit besonderem Wohnraumversorgungsbedarf verwenden. Der Anteil der geförderten Wohnungen soll 30 Prozent betragen.

Um eine übermäßige Belastung der Eigentümer zu vermeiden wird festgelegt, dass mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten bleibt.

Im Sinne einer Obergrenze sind die Grundstückseigentümer an den Kosten und Lasten der Planung nur bis zu maximal zwei Drittel der Bodenwertsteigerung zu beteiligen um sicherzustellen, dass die Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 BauGB gewahrt ist. Klarzustellen ist, dass nur das Tragen der kausalen Lasten gefordert wird, weshalb in dem Fall, dass die Lasten unterhalb der zwei Drittel-Grenze liegen, sich der verbleibende planungsbedingte Wertzuwachs der Investoren entsprechend erhöht.

Die Anwendung dieser Grundsätze der Baulandentwicklungen sorgt auf Seiten der Planbegünstigten von Beginn der Planung an für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten und Lasten. Gleichzeitig wird eine Gleichbehandlung unter den künftigen Planungsbegünstigten für die Zukunft sichergestellt.

#### Inhalte:

Die Planungsbegünstigten haben insbesondere die nachfolgenden Leistungen zu erbringen bzw. Bindungen einzugehen:

Die Gemeinde verlangt von den Planungsbegünstigten die Übernahme aller in diesem Zusammenhang entstehender Planungskosten, wie z. B. Wettbewerbs-, Planungs- und Gutachterkosten.

Wenn eine Bauleitplanung Landschaft und Natur erheblich beeinträchtigt, haben die Planungsbegünstigten alle Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu tragen oder die Maßnahmen selbst durchzuführen. Hierfür sind die nötigen Flächen bereitzustellen oder die Gemeinde zu entschädigen, wenn diese die Flächen bereitstellt.

Soweit aufgrund der Planung artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind auch diese vom Planbegünstigten, gegebenenfalls auf bereitzustellenden Flächen, durchzuführen.

Die Planungsbegünstigten tragen die Herstellungskosten für die ursächlich durch das Planungsvorhaben zusätzlich erforderlich gewordene soziale Infrastruktur der Kinderbetreuung und der Schulbildung (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort, Grundschule, Mittelschule). Zu den Kosten der sozialen Infrastruktur gehören auch die Gestehungskosten bzw. der Wert der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Grundstücke. Die Planbegünstigten haben diese Kosten durch einen Ablösebetrag in Form eines Finanzierungsbeitrages pro m<sup>2</sup> neu geschaffener Geschossfläche Wohnbaufläche zu zahlen. Der Finanzierungsbeitrag errechnet sich auf Basis der prognostischen Wohnbauentwicklung innerhalb eines bestimmten Zeitraums, aus der sich Rückschlüsse auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch auf den künftigen Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen (Kinderkrippe, Kindergarten, Kindertagesstätten, Hort, Grund- und Mittelschulen) ableiten lassen. Die von Gemeinde zu tragenden Kosten für die Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen werden in das Verhältnis zum prognostizierten Geschossflächenzuwachs gesetzt, womit sich der Finanzierungsbeitrag pro m<sup>2</sup> Geschossfläche ergibt.

Ebenso müssen Planbegünstigte ursächliche Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde übereignen.

Die Planungsbegünstigten sind weiter dafür verantwortlich, dass ein bestimmter Anteil (Förderquote) der neu geschaffenen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zugunsten der weniger begüterten Wohnungssuchenden eingesetzt wird. Durch welche Formen des geförderten Wohnungsbaus die Förderquote im jeweiligen Bebauungsplanverfahren erfüllt wird, entscheidet die Gemeinde nach den örtlichen und planerischen Gegebenheiten im Einzelfall.

Die Erschließung wird entweder dem Planungsbegünstigten selbst oder, im Einvernehmen mit diesem, einem leistungsfähigen Dritten übertragen. Damit sind im ersten Fall die Planbegünstigten für den Ausbau der ursächlichen öffentlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen selbst verantwortlich oder tragen im zweiten Fall die Kosten für die Herstellung der Erschließung. In jedem Fall ist der Planbegünstigte zur unentgeltlichen Bereitstellung/Übereignung der dafür nötigen Grundstücke verpflichtet.

Benötigte Grundstücke sollen grundsätzlich im Rahmen der städtebaulichen Verträge zur Verfügung gestellt werden. Im Vertrag sind die erforderlichen Grundabtretungen vorzusehen und durch Auflassungsvormerkungen zu sichern, bevor die Entwürfe der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Im Vertrag vom Planbegünstigten übernommene Geldleistungen sind durch geeignete Sicherheit, z. B. Bankbürgschaft, in ausreichender Höhe abzusichern.

#### Vorgehen im späteren Verlauf, nach beschlossener Grundsatzvereinbarung:

Zu Beginn der Planung wird als erster Schritt eine Grundlagenvereinbarung (siehe Anlage) unterzeichnet. In der Grundlagenvereinbarung erklären die Planbegünstigten rechtlich verbindlich, dass sie die entstehenden Planungskosten tragen werden. Weiterhin erklären sie, dass sie grundsätzlich mit den weiteren Inhalten der Neufahrner Grundsätze der Baulandentwicklung einverstanden sind, insbesondere dass sie bereit sind, die Infrastrukturfolgelasten zu tragen und die Förderquote des geförderten Wohnungsbaus zu erfüllen. Konkrete Inhalte können hier in der Regel noch nicht vereinbart werden, da hierfür eine hinreichend inhaltliche Konkretisierung der Planungen erforderlich ist.

Nach Konkretisierung der Planung, aber vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, ist in einem zweiten Schritt der städtebauliche Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden sämtliche Inhalte der Neufahrner Grundsätze der Baulandentwicklung geregelt.

Hilfreich für die Ausarbeitung können Best-Practice-Beispiele anderer Kommunen sein. Unserem Antrag liegt Städtebauliche Grundlagenvereinbarung der Gemeinde Dachau zugrunde, die kürzlich beschlossen wurde.

Beate Frommhold-Buhl  
Sprecherin der SPD-Fraktion im Neufahrner Gemeinderat

Neufahrn, den 14. Juni 2016



© Kurt Michel, www.pixelio.de

## Günstigen Wohnraum schaffen mit dem Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

**W**ohnraum ist nicht nur in der Stadt München teuer, sondern auch im Umland, und somit für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen häufig nicht bezahlbar. Im September 2014 gab der Immobilienverband IVD Süd in seinem Marktbericht für das Münchner Umland bekannt, dass Mieten bei Neuvermietungen und Kaufpreise in den Kreisstädten Dachau, Ebersberg, Erding Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich rund 23 Prozent gestiegen sind. In der gesamten Region suchen Kommunen deshalb neue Ideen und Konzepte, wie sie bezahlbaren Wohnraum schaffen können.

Einen Weg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bietet das Modell der *Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)*, das die Landeshauptstadt München bereits 1994 initiiert hat. Nun diskutieren einige Gemeinden im Umland das Modell und passen es an ihre Verhältnisse an.

### Hintergrund

Schafft eine Kommune Wohnbaurecht auf einem Grundstück, steigt der Bodenwert des Grundstücks. Die Kommune trägt jedoch die Folge- und Infrastrukturkosten. Die Folgekosten der Kommune für die notwendige soziale Infrastruktur können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags an den Grundstückseigentümer weitergegeben werden. Ebenso kann in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass ein gewisser Anteil der entstehenden Wohnungen sozialen Bindungen unterliegt, d.h. Vermietung oder Verkauf nur an berechnigte, einkommensschwächere Personen erfolgen. So stellt die Gemeinde sicher, dass ein Teil der neu gebauten Wohnungen auch für Einkommensschwächere zur Verfügung steht.

### Städtebaulicher Bezug zwingend erforderlich

Rein soziale Gründe reichen für einen städtebaulichen Vertrag jedoch nicht aus. Die Gemeinde muss

sich streng am Baurecht orientieren und sicherstellen, dass die Bauleitplanung insbesondere die Ziele der „Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“ (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) verfolgt. Städtebauliche Gründe können somit sein:

- Ansiedlung bestimmter Bevölkerungsgruppen
- Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- Vermeidung von Ghettobildung
- Keine Verdrängung von Wohnbevölkerung
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

Zudem sind weitere Grundsätze und Gebote zu befolgen – siehe dazu Abbildung 1 unten.

### Das neue Erdinger Modell

In der Großen Kreisstadt Erding ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen seit 1989 stark rückläufig. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Wohnraum für untere bis mittlere Einkommensgruppen ständig an. Die Stadt Erding beabsichtigt deshalb ein SoBoN-Modell einzuführen, das an die hiesigen Verhältnisse angepasst ist. Gemeinsam mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) hat die Stadt ein maßgeschneidertes Erdinger Modell entwickelt.

### Eckwerte des Erdinger Modells

Ein Anteil von 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums soll für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen verfügbar sein. Von dieser Wohnungsquote sollen ein Drittel für Mietwohnungen mit Einkommensorientierter Förderung (EOF) und zwei Drittel für Miet- oder Eigentumswohnungen für einen erweiterten Personenkreis zur Verfügung stehen. Stellt die Stadt also einen Bebauungsplan auf, der neues Wohnbaurecht ab einer Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup> schafft, schließt sie mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag inklusive der entsprechenden Verpflichtungen.

### Wer ist berechtigt?

Die Berechtigung für diese Wohnungen hängt vom verfügbaren Haushaltseinkommen ab. Das errechnet sich in Anlehnung an die Förderobergrenzen des Bayerischen Wohnungsförderungsgesetzes. Ebenso gibt es eine Obergrenze für das verwertbare Vermögen in Höhe des doppelten Haushaltseinkommens.

### Mit welchen Miet- und Kaufpreisen ist zu rechnen?

Der Mietspiegel der Stadt Erding stellt die Basis für die Miethöhe dar. Dabei wird die durchschnittliche Miethöhe für Wohnungen der unteren Preislage im

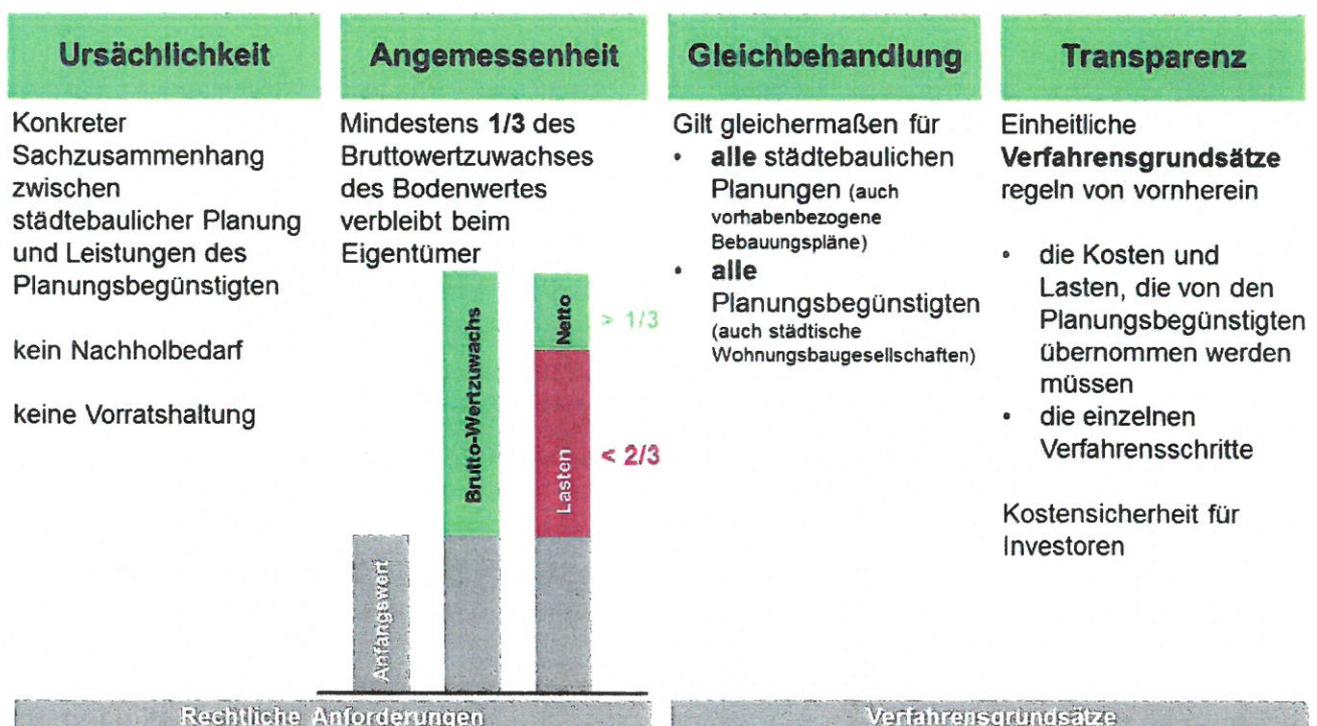


Abbildung 1: Sozialgerechte Bodennutzung – Anforderungen und Grundsätze

Stadtgebiet herangezogen. Entsprechend wird der Kaufpreis berechnet.

### Welche weiteren Bindungen bestehen?

Analog zu den Bayerischen Wohnraumförderbestimmungen sieht das Modell eine Bindung von 25 Jahren vor. Während dieser Zeit darf der Eigentümer die Wohnung nur an berechnigte Personen vermieten oder verkaufen, was per Vermerk im Grundbuch sichergestellt wird. Danach entfallen die Bindungen, allerdings sind Mietsteigerungen weiterhin nur entsprechend dem Mietrecht möglich.

Anhand eines konkreten Baugebiets haben die Stadt Erding und der PV ermittelt, wie sich die vorgeschlagenen Eckwerte finanziell auf den Grundstückseigentümer auswirken. Dabei stellte sich heraus: Der überwiegende Teil des Planungsgewinns verbleibt beim Eigentümer; die Belastungen durch die Bindungen sind angemessen.

Der Erdinger Stadtrat berät über das Modell. Nach Beschluss soll es als Verfahrensgrundsatz für alle städtebaulichen Planungen gelten.

### PV startet eine Projektgruppe SoBoN mit seinen Mitgliedern

Die Herausforderung bezahlbaren Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringen und mittleren Einkommen sicherzustellen, beschäftigt zahlreiche, auch kleinere Gemeinden in der Region München. Ein geeignetes SoBoN-Modell zu entwickeln, es städtebaulich zu begründen und seine Angemessenheit zu ermitteln, bedeutet jedoch für die Gemeindeverwaltungen einen nicht unerheblichen Aufwand.

Daher beabsichtigt der PV, zum Thema *Sozialgerechte Bodennutzung* eine Projektgruppe für interessierte Mitglieder aufzubauen. Sie dient in einem ersten Schritt dem Erfahrungsaustausch: Einzelne Kommunen können ihre verschiedenen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen einbringen und klären, unter welchen Voraussetzungen ein SoBoN-Modell sinnvoll ist. Stimmen die Rahmenbedingungen und Ziele mehrerer Gemeinden weitgehend überein, ließen sich sogar ein gemeinsames Modell für diese Kommunen entwickeln und vielleicht auch Fördermittel hierfür akquirieren.



Um das grundsätzliche Interesse Ihrer Gemeinde an dieser SoBoN-Projektgruppe zu klären, erhalten die Bürgermeister dazu ein persönliches Schreiben.

#### **Ansprechpartner im PV**

Marc Wißmann

Telefon +49 (0)89 53 98 02-35

E-Mail [m.wissmann@pv-muenchen.de](mailto:m.wissmann@pv-muenchen.de)

Christian Schwander

Telefon +49 (0)89 53 98 02-38

E-Mail [c.schwander@pv-muenchen.de](mailto:c.schwander@pv-muenchen.de)

## Meinungen und Standpunkte



### Max Gotz, Oberbürgermeister der Stadt Erding

„Mit dem rechtlichen Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) stellt sich die Stadt Erding einer der größten Herausforderungen im Großraum München: Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der sich durch den prognostizierten Zuzug noch verschärfen wird. Ich betrachte SoBoN als flexibles und gerechtes Instrument, um nachhaltig allen Bürgerinnen und Bürgern – vor allem jedoch Familien – mit durchschnittlichem Einkommen eine ihrer großen Sorgen zu nehmen. Wenn es gelingt, mit Hilfe von SoBoN möglichst vielen Menschen zu Wohneigentum zu verhelfen, kann die kommunale Planungshoheit in Bezug auf eine stabile Altersvorsorge viel bewirken.“

### Martin Kornacher, Stadtbaurat der Stadt Fürstenfeldbruck

„Auch wenn die Kommunen in der Regel für die laufenden Kosten des Betriebes und den Bauunterhalt ihrer Infrastruktur selbst aufkommen müssen, sind die Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung ein Instrument mit dem sie ihren sozialpolitischen Aufgaben zeitnah und ohne erheblichen eigenen Kapitaleinsatz gerecht werden können. Sie dürfen allerdings keinesfalls zum „Geldverdienen“ verwendet, sondern nur zur Finanzierung des mit der jeweiligen städtebaulichen Entwicklung begründbaren Bedarfes eingesetzt werden.“



---

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger, partnerschaftlicher Zusammenschluss von Landeshauptstadt München, acht Landkreisen sowie 146 Städten, Märkten und Gemeinden im Großraum München. Die Geschäftsstelle des Verbands berät die Mitglieder in allen Fragen ihrer räumlichen Entwicklung und übernimmt für sie vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen. Sie erstellt Publikationen zur Regionentwicklung, informiert über aktuelle Fachthemen und bietet ihren Mitgliedern eine Plattform für Meinungs- und Erfahrungsaustausch.

#### Hinweise:

In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet. Damit sind immer beide Geschlechter gemeint.

Alle Angaben wurden sorgfältig ausgestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

#### Quelle:

Immobilienverband IVD Süd (2014): Marktbericht „Münchener Umland“.

## IMPRESSUM

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

v.i.S.d.P. Verbandsdirektor Christian Brey

Redaktion und Layout: Katrin Möhlmann & Sabine Baudisch, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Ansprechpartner in der Ortsplanung: Marc Wißmann & Christian Schwander

Arnulfstraße 60, 3. OG

80335 München

Telefon +49 (0)89 539802-27

Fax +49 (0)89 5328359

E-Mail [pvm@pv-muenchen.de](mailto:pvm@pv-muenchen.de)

[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

Februar 2015