

SA-Nr. 088



Stadt Fürstentfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Hauptstraße 31
82256 Fürstentfeldbruck

BEARBEITUNGSVERMERK:						
Führendes Amt:						
OB	1	2	3	4	5	STADTTRATSFRAKTION FF
zur Kenntnis / Mitwirkung an						
- 5. APR. 2022						
OB	1	2	3	4	5	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort		
Termin bis/am:						

Fürstentfeldbruck, 04.04.22

Antrag an den Stadtrat

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
lieber Erich,

für die CSU und Bündnis 90 – Die Grünen stellen wir den folgen Antrag auf Ergänzung der Beschlüsse zur Wohnraumförderung.

Brucker-Modell: Wohnraumförderung auch für den Mittelstand

Der Stadtrat Beschließt:

1. Der Anteil, der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche (Förderquote) beträgt bis zu 30% des neugeschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Förderquote soll in der Regel zu zwei Dritteln für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF verwendet werden und zu einem Drittel für geförderte Mietwohnungen-EOF bzw. Brucker- Modell-Miete (Anlehnung an München-Modell für mittlere Einkommen, 7,50 € - 11,00€ /qm) oder für förderfähige Eigenwohnungen (**Einheimischenmodell**).
2. Die Planungsbegünstigten können dabei unter **3 Varianten** (siehe Textende), „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus“, wählen, um ihrer Verpflichtung nachzukommen. In die SoBoN-Berechnung und in die Förderanträge fließt die als Förderquote gebundene Geschossfläche mit den vom Stadtrat beschlossenen festen Grundstückswertansätzen ein. Die Einzelheiten zur Realisierung der Förderquote werden im Rahmen der Grundvereinbarung und in den Förderbescheiden geregelt (z. B. Miet- oder Kaufberechtigung, Miet- oder Verkaufspreise, Bindungsfristen, Sicherungsinstrumente, Weiterverkauf).

3. Sollten sich die staatlichen bzw. kommunalen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswertansätze unverändert gültig. Die Verpflichtung, die Wohnungen der Förderquote nur berechtigten Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen, ist so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche, wirtschaftliche und soziale Zweck zur Unterstützung von Haushalten mit unteren und **mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohnungseigentum (Einheimischenmodell)** soweit wie möglich erreicht wird.
4. Zusätzlich zur Förderquote haben die Planungsbegünstigten weitere 10 % des für den Wohnungsbau geschaffenen Baurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu Gunsten von Haushalten, deren **Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogramme** liegen, zu verwenden. Die Bindung und Regelung der Einzelheiten im Rahmen der vom Stadtrat beschlossenen Regelungen erfolgt in der Grundvereinbarung (z. B. Mietberechtigung, Erstvermietungsmiete, Mietsteigerungen, Bindungsdauer, Sicherung der Bindung).
5. Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretung oder tatsächlicher Übernahme der Last geschehen. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 30 % (Förderquote) und an zusätzlichem „preisgedämpften Mietwohnungsbau“ von 10 % der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche ist im Planungsgebiet insgesamt zu verwirklichen. Soweit nicht wichtige Gründe dagegen sprechen (z.B. Förderrechtliche Bestimmungen oder planungs- und baurechtliche Festsetzungen), steht es den Planungsbegünstigten frei, auf welcher/-en Fläche/-n innerhalb des Planungsgebietes die Förderquote bzw. der zusätzliche preisgedämpfte Mietwohnungsbau errichtet wird.

Begründung:

„Die Wohnraumförderung muss auch den Mittelstand erfassen“, fordert so das Verbändebündnis Wohnungsbau.

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar. Nur so können die Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnungen - insbesondere auch für untere und mittlere Einkommensschichten geschaffen werden, nicht zuletzt, um die Abwanderungen des Mittelstandes ins Umland zu vermeiden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige wirtschaftliche Aktivitäten, die für eine florierende Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Städtebauliche Planungen sind in der Regel allerdings auch mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinden verbunden. Fürstenfeldbruck hat sich entschlossen, von der durch § 11 BauGB eingeräumten Möglichkeit, im Zusammenhang mit städtebaulichen

Planungen Verträge mit den Planungsbegünstigten insbesondere hinsichtlich der Tragung von ursächlichen Kosten und Lasten abzuschließen und Aufnahme, Durchführung und Abschluss seiner verbindlichen Bauleitplanungen von der Bereitschaft der Planungsbegünstigten, denen primär die Vorteile in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zufließen, zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt abhängig zu machen.

Bereits im Jahre 2013 hat der Stadtrat im Beschluss dem Maßnahmenantrag der CSU-Fraktion zur „Schaffung von günstigem Wohnraum“ zugestimmt und u.a. entschieden, dass sich künftig die Planungsbegünstigten anteilig am geförderten Wohnungsbau beteiligen müssen. Danach sollten sie damals 30% - inzwischen sogar bis zu 40% - des neugeschaffenen Baurechts für geförderten Wohnungsbau nutzen oder Belegungsbindungen für von der Stadt unterzubringende Personen eingehen.

Durch diese seither praktizierte Regelung konnten im Stadtgebiet bei einsprechenden Baurechtsgewährungen zahlreiche EOF-Wohnungen geschaffen und Belegrechte erneuert werden.

Durch die in den kommenden Jahren aus der Bindung fallenden Wohnungen bleibt der Handlungsbedarf hier jedoch grundsätzlich bestehen.

Die in den letzten Jahren weiter gestiegenen Miet- und Immobilienpreise fordern jedoch ein Nachjustieren der bisher gefassten Beschlüsse, um das soziale Gefüge in der Stadt nicht aus den Augen zu verlieren.

Die damalige Ausgangslage für die von der CSU 2013 beantragte Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ hat sich verändert. Im Bereich der Landeshauptstadt München gehen die frei verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau langsam dem Ende zu. Gleichzeitig nimmt mit steigendem Bevölkerungswachstum der Druck auf den Wohnungsmarkt stetig in München und in der gesamten Region 14 deutlich zu. Der Schwerpunkt der Baurechtsschaffung für Wohnen wird sich künftig auch in Fürstenfeldbruck vermehrt auf sog. Umstrukturierungsfälle, d. h. auf ehemals gewerblich benutzte Flächen (z.B. Grimmplatten) verlagern. Daneben werden Fälle der Nachverdichtung bestehender Quartiere an Bedeutung gewinnen.

Mit diesem Beschluss soll deshalb auf die neuen Herausforderungen reagiert werden und die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ sollen den neuen und aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus müsse um eine "Wohnungsbauförderung für die Mitte" ergänzt werden. Das ist das Ergebnis einer Studie "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt" des Berliner Forschungsinstituts RegioKontext.

Angesichts drastisch steigender Mieten hätten Normalverdiener in Ballungsräumen und Universitätsstädten heute kaum die Chance, eine Wohnung zu vernünftigen Konditionen zu bekommen.

Mögliche Verfahrensarten zur Leistungserbringung sind:

- a) Städtebaulicher Vertrag, um alle Leistungen in vertraglicher Form zu regeln.
- b) Gesetzliche Umlegungsverfahren, um nach §§ 45 ff BauGB, die Neueinteilung der Flächen und die Erbringung von Eigentümerleistungen in Fläche oder Geld zu regeln. Darüber hinaus

sind in diesem Rahmen auch städtebauliche Gebote, §§ 175 - 179 BauGB, möglich.
c) Private Bodenordnung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und die Lastenübernahme der Eigentümer in der Abtretung von Grundstücksflächen an die Stadt besteht.

Varianten

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus

	Förderquote		Zusätzlicher Mietwohnungsbau	Keine Bindungen
Anteil:	20%	10%	10%	60%
Wert incl. Erschl.	xxx € je qm GF	xxx € je qm GF		Verkehrswert
Durchschnitt FQ				
Auswahlmöglichkeit unter:				
Variante A	Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter			
	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen - EOF oder München Modell-Miete	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Bindung: 25 Jahre (EOF), 30 Jahre (MM-Miete)	Bindung: 30 Jahre	
Variante B	Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter			
	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum - staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Verkauf nur an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	
Variante C	Investor verkauft (schuldbefreiend) an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten			
	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum - staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	

Andreas Lohde

gez. Jan Halbauer