

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA	4
TOP Ö 2 BV Sanierung Rathaus Längsbau – Kosten- und Terminrelevante Altlastensanierung	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3736/2025	5
ANLAGE 1_ESR Bauzeitenplan - Auszug Terminänderung 3736/2025	10
TOP Ö 3 Einführung eines Einheimischenmodells	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3694/2025	11
Anlage 1 - Übersicht Modelle 3694/2025	24
Anlage 2 - SA-Nr. 088-2020-2026_Brucker-Modell - Wohnraumförderung auch für den Mittelstand 3694/2025	25

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Amt 4 / Bauamt

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0

Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr

Do 14:00-18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>

Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 30.10.2025

Einladung zur **57. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 19.11.2025, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. BV Sanierung Rathaus Längsbau – Kosten- und Terminrelevante Altlastensanierung
3. Einführung eines Einheimischenmodells
4. IBA Summer School 2026; mündlicher Bericht
5. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Grundstücksangelegenheiten

3. Grundstücksangelegenheiten
4. Grundstücksangelegenheiten
5. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

57. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.		Ö 1	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		4-0242	Erstelldatum	27.10.2025	
Verfasser		Kurtz, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	19.11.2025	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstentfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **56. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 15.10.2025.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3736/2025

57. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		BV Sanierung Rathaus Längsbau – Kosten- und Terminrelevante Altlastensanierung			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	13.10.2025	
Verfasser		Bley, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		45 Hochbau	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2.Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	19.11.2025	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	25.11.2025	Ö

Anlagen:	Bauzeiteterminplan – Auszug Terminänderung Fertigstellung
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Das vorliegende Sanierungskonzept einschließlich der Sanierung der angrenzenden Büroflächen im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss des Längsbaus zu beschließen.
2. Das Sachgebiet 45 – Hochbau zu beauftragen die Sanierung entsprechend des Sachvortrages zu realisieren.

Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			keine	
Umweltauswirkungen			keine	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	3,350 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Ja	165 Tsd. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			3,350	Mio €
Folgekosten	keine			€

Sachvortrag:

Ausgangslage

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 27.05.2025 zur Freigabe der Entwurfsplanung wurde das Sachgebiet 45 - Hochbau beauftragt, mit der Realisierung der Energetischen Sanierung Rathaus - Längsbau, zu beginnen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurden weitere Schadstoffuntersuchungen aufgrund neuer Grenzwerte für Asbest und zur genaueren Bestimmung des tatsächlichen Sanierungsumfangs durchgeführt.

Dabei wurden der Asbestverdacht in den Fluren des Längsbaus bestätigt und vereinzelt in den angrenzenden Büros festgestellt. Im Ergebnis konnten stellenweise Einschlüsse von asbesthaltigem Kleber, jedoch nicht vollflächig, festgestellt werden.

Gemäß dem vorliegenden Untersuchungsbericht geht von den überdeckten Asbestflächen keine Gesundheitsgefährdung aus. Es besteht daher auch kein dringender Handlungsbedarf für die Bodenflächen in den Büros. Ein späterer Austausch der Böden muss aber unter Einhaltung der geltenden technischen Richtlinien erfolgen.

Die Bodenbeläge in den Büros sind in einem Zustand, der in absehbarer Zeit einen Austausch in einzelnen Büros erforderlich macht.

Um wirtschaftliche und organisatorische Synergieeffekte zu nutzen ist eine Sanierung im Zuge der Gesamtmaßnahme sinnvoll.

Sanierungskonzept

Basierend auf dem Sanierungskonzept für die Flure, dass eine abschnittsweise Sperrung der Flure zur Sanierung der Bodenflächen vorsieht, wurde das Konzept durch das Architekturbüro Steinbrecher um die angrenzenden Bürobereiche erweitert und entsprechend ausgearbeitet.

Die vorliegenden Sanierungskonzepte für die Flure sowie für die Gesamtfläche sehen eine Vorgehensweise vor, die den laufenden Betriebsablauf nur im unbedingt erforderlichen Umfang einschränkt.

Für Flursanierung sind die Sanierungsabschnitte so geplant, dass die Erreichbarkeit und Nutzung der Büroräume über die vorhandenen „Bypass“-Türen möglich ist.

Die Sanierung der Flure einschließlich der angrenzenden Büroräume ist geschossweise vorgesehen. Zur Sicherstellung des laufenden Betriebs wird das im Zuge der energetischen Sanierung des Längsbau zu sanierende Dachgeschoss übergangsweise zur Auslagerung der betroffenen Büros herangezogen.

Diese Möglichkeit besteht nur jetzt im Rahmen der anstehenden Energetischen Sanierung des Längsbau.

Die Umsetzung der Sanierung der Bodenflächen inklusive der angrenzenden Büros hat folgende Vorteile:

Die Sanierung kann wirtschaftlicher durchgeführt werden, weil durch das größere Auftragsvolumen bessere Angebotspreise in Aussicht sind.

Auch die Mitnutzung der für die energetischen Sanierung benötigten Baustelleneinrichtung stellt einen wirtschaftlichen und organisatorischen Vorteil dar.

Zudem besteht jetzt noch die Möglichkeit der Interimsweisen Nutzung des Dachgeschosses für die Umsetzung der Maßnahme, dadurch können Störungen im Betriebsablauf reduziert und auf das notwendige Maß beschränkt werden.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet 16 – Zentrale Aufgabe, Vergabe als Nutzervertreter wird daher die Umsetzung der vollständigen Sanierung der Altlasten empfohlen.

Kostenentwicklung

In der im Sachvortrag zur Freigabe der Entwurfsplanung vorgestellten Kostenberechnung waren bereits Aufwendungen für die Schadstoffsanierung der Flurbereiche enthalten.

Die darüberhinausgehenden Mehrkosten, ohne Risiko- und Indexkosten, für die zusätzliche Sanierung der Büroräume belaufen sich auf ca. 150.000 €.

Für die Deckung dieser Mehrkosten sind keine zusätzlichen Haushaltsmittel erforderlich. Die Finanzierung der erweiterten Schadstoffsanierung erfolgt aus dem für das Jahr 2025 bereits genehmigten Planungsbudget des Sachgebiets 45 – Hochbau.

Das in der 66. Öffentlichen Sitzung des Stadtrats beschlossene Kostenbudget beträgt inkl. 10% Risikokosten 3,135 Mio. €

Kostenberechnung AB Steinbrecher Stand April 2025	2.850.000 €
Änderungsanträge (PV-Anlage Bauamt, Sonnenschutzsteuerung)	46.170 €
Schadstoffsanierung Büroflächen	150.000 €
Gesamt:	<u>3.046.170 €</u>
Zzgl. 10% Risikokosten	
Gesamtbudget:	3.350.787 €

Termine

Der im Sachvortrag zur „Freigabe der Entwurfsplanung“ vorgestellte Fertigstellungstermin im Oktober 2026 kann durch Altlastensanierung nicht eingehalten werden.

Durch die Sanierung verzögert sich die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme auf das 1. Quartal 2027.

Fazit

Zur Erzielung größtmöglicher Synergieeffekte sowie zur Herstellung eines einheitlich baulichen Zustands empfiehlt das Sachgebiet 45 -Hochbau in Abstimmung mit dem Sachgebiet 16 – Zentrale Aufgaben, Vergabe, die Schadstoffsanierung im Zuge der energetischen Sanierung des Längsbaus umzusetzen.

Durch die gemeinsame Durchführung beider Maßnahmen kann eine wirtschaftlich sinnvolle Gesamtumsetzung gewährleistet und künftig aufwendige sowie zeit- und kostenintensive Einzelmaßnahmen vermieden werden.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3694/2025

57. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Einführung eines Einheimischenmodells			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:			Erstelldatum	09.09.2025	
Verfasser		Wiedemann, Franziska Klee, Lucie Waldherr, Carina	Zuständiges Amt	Amt 2 Amt 3 Amt 4	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	19.11.2025	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	25.11.2025	Ö

Anlagen:	1. Übersicht Modelle 2. SA-Nr. 088/2020-2026; Brucker-Modell: Wohnraumförderung auch für den Mittelstand
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Verwaltung wird beauftragt, Richtlinien für die Anwendung des Einheimischen-Modells zu erarbeiten, die folgende Modelle berücksichtigen:

- Modell Nr. 4.2.2.1.a: Vergabe von Wohnungen-Eigentumswohnungen von Investoren
 - Modell Nr. 4.2.2.1.b: Vergabe von Wohnungen-Eigentumswohnungen der Stadt
- Grundlage für die Ausgestaltung der Richtlinien soll das Weilheimer Modell bilden; das Zwischenerwerbsmodell wird aufgrund der dargestellten Nachteile nicht weiterverfolgt.

Refe- rent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen			Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 04.04.2022 ging der Sachantrag Nr. 88 der Stadtratsfraktionen „CSU“ und „Bündnis 90 Die Grünen“ bei der Stadt ein. Darin wird u. A. das „Einheimischen-Modell“ thematisiert.

1. Allgemeines zur SoBoN/ Aktuelle Beschlusslage der Stadt Fürstenfeldbruck

Bevor näher auf das Thema „Einheimischen-Modell“ eingegangen wird, wird kurz die aktuelle Beschlusslage der Stadt Fürstenfeldbruck zum Thema „Sozialgerechte Bodennutzung – SoBoN“ erläutert.

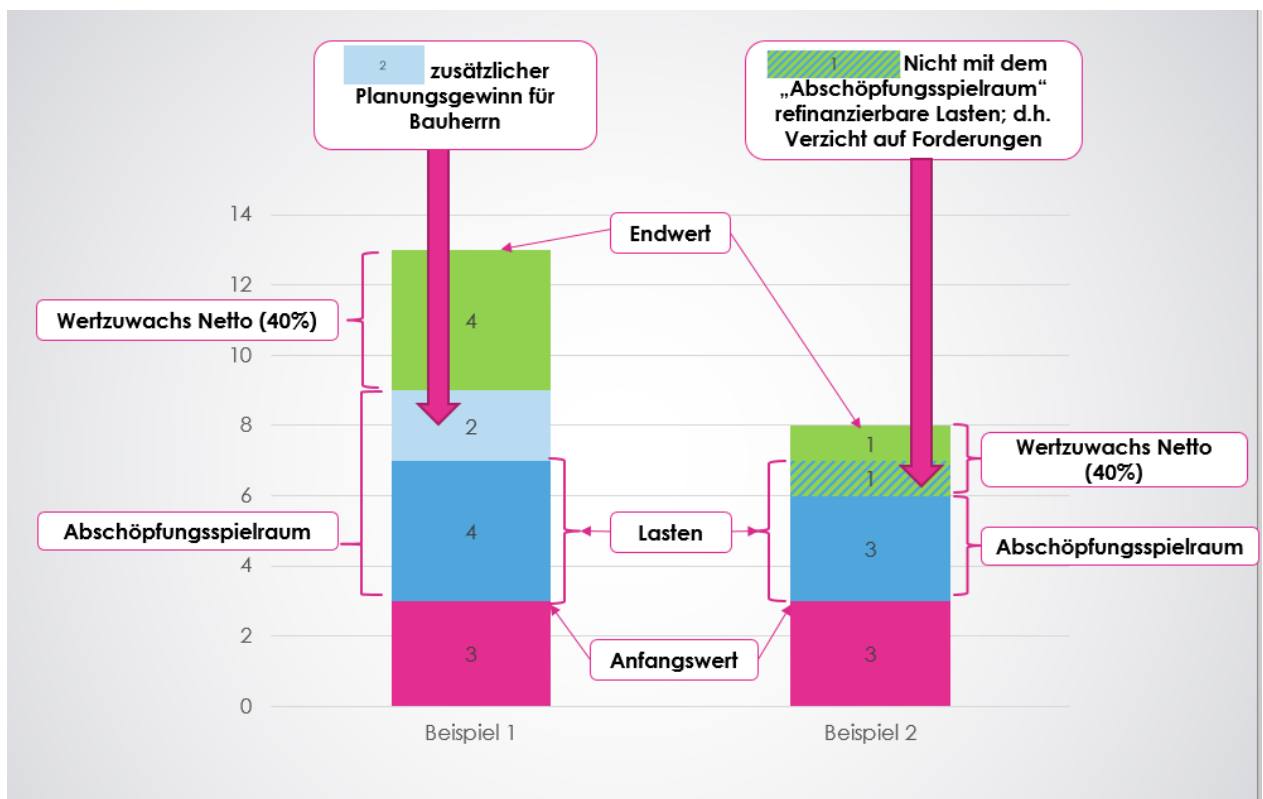
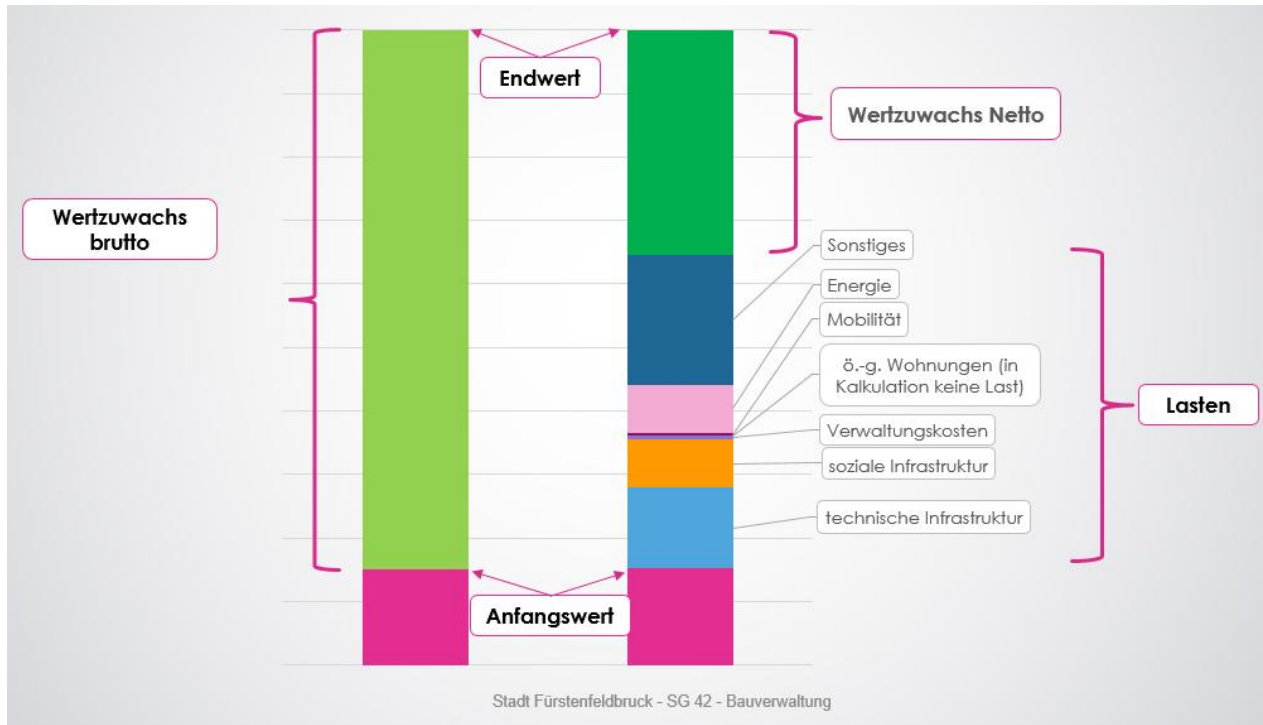
In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Beschlüsse durch den Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck gefasst. Zusammengefasst gilt derzeit folgendes:

Bei Bebauungsplanverfahren, die Wohnbauflächen schaffen, sind folgende Vereinbarungen mit dem Planungsbegünstigten zu treffen:

- a. Der Planungsbegünstigte übernimmt die tatsächlichen Kosten, die durch die Planung entstehen (u.a. Planungskosten, Verwaltungskosten, Erschließungskosten, Ausgleichskosten etc.)
- b. Der Planungsbegünstigte hat gewisse Energie- und Mobilitätsvorgaben einzuhalten.
- c. Der Planungsbegünstigte stellt 40 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnungsbau dergestalt mietpreisgebunden zur Verfügung, als diese Wohnungen so an Mieter vermietet werden, als unterlägen sie der Mietpreisbindung der Einkommensorientierten Förderung (Bindungsfrist 40 Jahre). Der Anteil von 40 % soll nicht überschritten werden, um nicht in einzelnen Gebieten einseitige Bevölkerungsstrukturen zu schaffen.
Dies gilt erst ab einer Geschossflächenmehrung von 500 m² (Bagatellgrenze für den sozialen Wohnungsbau).
Alternativ kann im Einzelfall dieser Anteil zu 50 %, im begründeten Einzelfall auch höher, durch andere Wohnformen (z.B. Genossenschaften, besondere Wohnformen etc.) umgesetzt werden, sofern sichergestellt wird, dass die maximale Höhe der Miete im Einvernehmen mit der Stadt vereinbart und vertraglich gesichert wird.
- d. Der Planungsbegünstigte übernimmt auf Grundlage des Folgekostenkonzepts die der Stadt Fürstenfeldbruck entstehenden Folgekosten.
- e. Dem Planungsbegünstigten verbleiben mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke.

Die Stadt wendet diese Regelungen seit einigen Jahren an und stellt dadurch u. A. eine Gleichbehandlung, Angemessenheit und Transparenz sicher.

Zur Veranschaulichung wird auf folgende Grafiken verwiesen:



Die Differenz zwischen Anfangswert und Endwert wird „Wertzuwachs Brutto“ genannt. Nach Abzug aller Lasten muss dem Eigentümer mindestens ein „Wertzuwachs Netto“ von 40 % verbleiben.

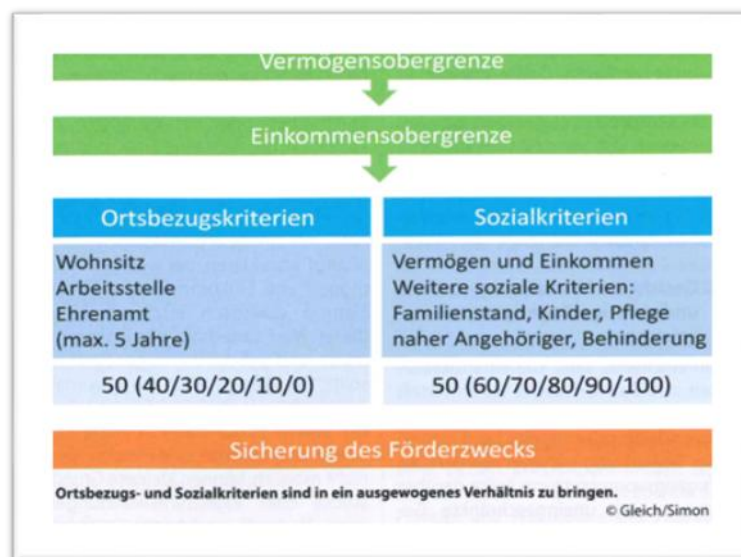
2. Allgemeines zum Einheimischen-Modell

Ein Einheimischen-Modell ist ein kommunales Förderinstrument, bei dem Wohnraum vergünstigt an Einheimische verkauft werden soll. Ziel ist es, den weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien, den Erwerb von angemessenem Wohnraum in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Im Gegenzug verpflichten sich die Käufer zu Auflagen, wie einer langjährigen Eigennutzung, wodurch ein schneller Weiterverkauf zum Marktwert verhindert wird.

In der Ausgestaltung des Einheimischen-Modells gibt der Europäische Gerichtshof allerdings Grenzen vor.

Zum Einen gibt es zwei Zugangsvoraussetzungen, nämlich eine „Vermögensobergrenze“ und eine „Einkommensobergrenze“. Beide müssen eingehalten werden, um beim weiteren Verfahren berücksichtigt werden zu können. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass nur Personen mit einem niedrigen oder mittleren Einkommen vom Einheimischen-Modell profitieren.

Zum Anderen gibt es die Auswahlentscheidung. Hierbei kann die Gemeinde entscheiden, nach welchen Kriterien sie die Grundstücke vergeben möchte. Sie ist gedanklich in zwei „Kästen“ zu teilen, Ortsbezugs-kriterien und Sozialkriterien. Wichtig ist, dass die Ortsbezugs-kriterien mit max. 50 % in die Gesamtwertung einfließen dürfen. Durch diese Vorgabe soll sichergestellt werden, dass nicht ausschließlich der Wohnsitz bewertet wird (Verstoß gegen Niederlassungsfreiheit bzw. gegen den allgemeinen Grundsatz der Nichtdiskriminierung in der EU), sondern dass auch andere Kriterien mitberücksichtigt werden.



3. Richtlinien zum Einheimischemodell

In den Richtlinien legt die Stadt fest, welche Voraussetzungen die Bewerber erfüllen müssen. In jedem Fall einzuhalten sind die Zugangsvoraussetzungen „Einkommen und Vermögen“. Durch die Auswahlkriterien und die Bepunktung können die Bewerber, die die o. g. Zugangsvoraussetzungen erfüllen, dann in eine „Vergabereihenfolge“ gebracht werden. Bewertet wird u. a., wie lange jemand schon in der Gemeinde wohnt oder arbeitet, ob und wie viele Kinder die Familie hat, ob es in der Familie eine Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gibt, ob ein Ehrenamt ausgeübt wird und wie hoch das Einkommen und Vermögen ist.

Die Richtlinie und insbesondere die genauen Auswahlkriterien werden in der endgültigen/nächsten Beschlussvorlage angehängt und genauer erläutert.

Nachfolgend wird aber bereits näher auf die Zugangsvoraussetzungen „Einkommen und Vermögen“ und die dadurch resultierenden Probleme eingegangen.

3.1. Zugangsvoraussetzung – Einkommen und Vermögen

3.1.1 Einkommensgrenze:

Für eine vierköpfige Familie (zwei Erwachsene, zwei Kinder) liegt die maximale Einkommensgrenze, die wir innerhalb eines Einheimischen-Modells festsetzen können, derzeit bei ca. 108.000 € brutto im Jahr. Dies entspricht ca. 6.300 € netto im Monat (angenommene Steuerlast: 30 %).

Die Grenze ergibt sich aus dem Leitlinienkompromiss zwischen der EU und Deutschland. Demnach dürfen Bewerber maximal über ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb einer Gemeinde verfügen (Grundlage sind die Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik) Für Fürstenfeldbruck entspricht dies ca. 47.000 € pro Person. Zusätzlich darf zur Obergrenze noch ein Freibetrag von 7.000 € pro Kind hinzugerechnet werden.

3.1.2 Vermögensgrenze:

Neben der Einkommensgrenze ist auch das vorhandene Vermögen zu berücksichtigen. Hierbei gilt, dass kein bebaubares Grundstück im Gemeindegebiet im Eigentum stehen darf. Darüber hinaus schlägt die Verwaltung eine Vermögensobergrenze von 200.000 € vor. Die Festlegung orientiert sich zum einen an den Regelungen anderer Kommunen: So hat z. B. die Stadt Landsberg am Lech eine Grenze von 150.000 € eingeführt. Zum anderen dürfen die Bewerber maximal über ein Vermögen in Höhe des ungefähren Grundstückswert verfügen, weshalb wir auch aus rechtlichen Hintergründen eine Obergrenze festlegen müssen. Beim Grundstückswert wurde offengelassen, ob der subventionierte Wert oder der Verkehrswert des Grundstücks gemeint ist. Es empfiehlt sich daher, einen sachlich-nachvollziehbar abgeleiteten und schlüssig begründeten Wert zu Grunde zu legen.

3.2. Kreditwürdigkeit:

Nach mündlicher Rückmeldung einer Bank stellen die zuvor genannten Obergrenzen in der Praxis weniger eine Obergrenze dar, sondern eher die Untergrenze für eine tragbare Finanzierung eines Einfamilienhauses samt Grundstück zum derzeitigen Stand. Um die Möglichkeiten entsprechend der finanziellen Mittel besser einschätzen zu können, haben wir folgende drei Szenarien beispielhaft dargestellt:

- Beispiel A (Obergrenzen):
Einkommen 108.000 € brutto p.a. (ca. 6.300 € netto mtl.), Vermögen 200.000 €
➔ Empfehlung Bank: Kosten für Eigenheim inkl. Nebenkosten: bis zu **900.000 €**

- Beispiel B:
Einkommen 90.000 € brutto p.a. (ca. 5.250 € netto mtl.), Vermögen 100.000 €.
➔ Empfehlung Bank: Kosten für Eigenheim inkl. Nebenkosten: bis zu **700.000 €**
- Beispiel C:
Einkommen 70.000 € brutto p.a. (ca. 4.000 € netto mtl.), Vermögen 50.000 €.
➔ Empfehlung Bank: Kosten für Eigenheim inkl. Nebenkosten: bis zu **500.000 €**

3.3. Basisförderung

Im „klassischen“ Einheimischen-Modell, fördert die Stadt den Grundstückspreis pro m². Hier gibt es die Möglichkeit diesen individuell je Baugebiet festzulegen, oder einen festen Prozentsatz vom Bodenrichtwert festzulegen. Angenommen die Förderung würde 25 % betragen, so verblieben bei einem Bodenrichtwert von 1.400 € noch Kosten je m² i. H. v. 1.050 €. Somit würden die Kosten für bei 400 m² Grundstücksfläche noch 420.000 € betragen. Der Bau des Hauses inkl. Nebenkosten dürfte dann maximal 480.000 € kosten, damit zumindest Bespielfall A Obergrenze (siehe 3.2) sich ein Eigenheim leisten könnte.

3.4. Fazit

Die Ausführungen machen deutlich, dass das „klassische“ Einheimischen-Modell bei den derzeit hohen Zinsen, Bodenrichtwerten und Baukosten nur in wenigen Fällen Anwendung finden wird. Daher stellt die Verwaltung im Folgenden weitere Modelle vor.

4. Vorstellung verschiedene Modelle

4.1. Allgemeines

Möglich ist ein Einheimischen-Modell sowohl bei Grundstücken als auch bei Wohnungen. In Fürstenfeldbruck bietet es sich an, grundsätzlich beide Varianten zu berücksichtigen, wobei eine Umsetzung von Wohnungen im Einheimischen-Modell vermutlich überwiegen wird. Zum Einen sind die Preise bei Wohnungen geringer, da sich die Kosten auf mehrere Eigentümer verteilen und ein größerer Personenkreis profitieren kann. Zum Anderen soll grundsätzlich sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, was für Geschosswohnungsbau spricht. Somit können bei gleicher Flächenverfügbarkeit mehr und einkommensschwächere Familien von einem Einheimischen-Modell profitieren.

Auch bei den Beteiligten gibt es verschiedene Möglichkeiten. Das Einheimischen-Modell kann sowohl mit Flächen der Stadt als auch mit Flächen von Investoren durchgeführt werden.

Investoren:

Das Investorenmodell kann in die städtischen SoBoN-Beschlüsse integriert werden. Sinnvoll umsetzbar ist ein Einheimischen-Modell aber erst ab einer bestimmten Höhe der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche. Vorgeschlagen wird, dass max. 10 % der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche für ein Einheimischen-Modell verwendet wird. Dieser Anteil wird mit dem Anteil von 40 % EOF-Wohnungen verrechnet, sodass dann nur noch ein Anteil von 30 % an EOF-Wohnungen hergestellt werden muss (davon ein Drittel weiterhin für besondere Wohnformen, wie Genossenschaften möglich - im Ergebnis also 20 % EOF, 10 % EOF oder besondere Wohnformen, 10 % Einheimischen-Modell). Gelten soll dies erst ab einer Geschossflächenmehrung von 3.000 m².

Bei der Umsetzung mit / durch Investoren gibt es zwei verschiedene Vorgehensweisen, nämlich das Weilheimer Modell (oder Vertragsmodell) und das Zwischenerwerbsmodell, die bei

der Modellvorstellung mehrmals aufgegriffen werden, weshalb vorab eine kurze Erläuterung erfolgt:

- Beim Weilheimer Modell überplant die Gemeinde Flächen, die sich im Eigentum privater Investoren befinden. Diese verpflichten sich gegenüber der Gemeinde, das entstehende Bauland nur an Einheimische zu veräußern.
- Beim Zwischenerwerbsmodell verpflichten sich die privaten Investoren gegenüber der Gemeinde, zumindest einen Teil des neu entstehenden Baulands an diese zu veräußern. Die Gemeinde überplant die Grundstücke und veräußert die von ihr im Zwischenerwerb erhaltenen Grundstücke an Einheimische.

Praktikabler ist aus Sicht der Verwaltung das Weilheimer Modell. Die Stadt vereinbart in dem Fall vorab mit dem Investor, dass dieser die Grundstücke oder Wohnungen zu einem vergünstigten, vorab festgelegten, Preis an eine Person verkauft, die ihm von der Stadt vorgeschlagen wird. Dadurch wird sichergestellt, dass eine berechtigte Person das Grundstück / die Wohnung erhält. Gleichzeitig werden die Kosten und der Arbeitsaufwand für die Stadt geringer gehalten, da kein zusätzlicher Zwischenerwerb durch die Stadt erfolgen muss.

Stadt:

Aber auch städtische Grundstücke eignen sich für ein Einheimischen-Modell. Die Grundstücke können entweder direkt an Einheimische vergeben werden oder mit einer Bindung für ein Einheimischen-Modell an Dritte verkauft werden. Hierbei wäre man auch beim Anteil an Einheimischen-Modell-Flächen flexibler.

Nachfolgend werden die verschiedenen Modelle / Kombination kurz vorgestellt und die Vor- und Nachteile genannt. Der Übersichtlichkeit halber werden nur Stichpunkte genannt. Ziel soll es sein, dass auf dieser Grundlage entschieden wird, welches Modell die Verwaltung weiter ausarbeiten soll.

4.2 verschiedene Modelle

4.2.1 Grundstücke

4.2.1.a Investoren (Grundstücke)

Ablauf:

1. Stadt: schließt Vertrag mit Investor: 10% der GF-Mehrung = EHM für Grundstücke
2. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbern
- 3.1 Investor (Weilheimer Modell): Kaufvertrag zwischen Investor und Bürger
oder
- 3.2 Stadt (Zwischenerwerbsmodell): Kaufvertrag zwischen Stadt und Investor – anschließend Kaufvertrag zwischen Stadt und Bürger
4. Eigentümer: baut selbstständig

Vorteile:

- a. Bei 3.1 (Weilheimer Modell): Keine/geringe Kosten für die Stadt
- b. Bei 3.1 (Weilheimer Modell): Geringer Aufwand in der Umsetzung
- d. Umsetzbarkeit durch andere Kommunen belegt

Nachteile:

- a. Bei 3.2 (Zwischenfinanzierungsmodell): Hohe Kosten für die Stadt (Zwischenfinanzierung durch die Stadt notwendig)
- c. Abhängigkeit von Dritten

- e. Gesamtkosten für Bürger hoch (Die „niedrigen“ Einkommens- und Vermögensgrenzen widersprechen den hohen Kosten für ein Einfamilienhaus. Im Rahmen von Bebauungsplänen sollten bei solchen Grundstücken daher Reihenhäuser/Townhäuser festgesetzt werden, um die Baukosten so niedrig wie möglich zu halten.)

4.2.1.b Stadt (Grundstücke)

Ablauf:

1. Stadt: hat Baugrundstück zur Verfügung
2. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbern
3. Stadt: Kaufvertrag zwischen Stadt und Bürger
4. Eigentümer: baut selbstständig

Vorteile:

- c. Keine Abhängigkeit von Dritten
- d. Umsetzbarkeit durch andere Kommunen belegt

Nachteile:

- a. teilweise hohe Kosten für Stadt (Betroffen sind nur Flächen der Stadt, welche bereits über Baurecht verfügen. Bei den Flächen ohne Baurecht könnte der Wertverlust durch Baurechtsschaffung ausgeglichen werden.)
- d. Städtische Grundstücke sind begrenzt (Es muss geprüft werden, welche städtischen Flächen in Frage kommen, langfristig müssen ggf. Vorkaufsrechte o.ä. ausgeübt werden um Modell nutzen zu können.)
- e. Gesamtkosten für Bürger hoch (Die „niedrigen“ Einkommens- und Vermögensgrenzen widersprechen den hohen Kosten für ein Einfamilienhaus. Im Rahmen von Bebauungsplänen sollten bei solchen Grundstücken daher Reihenhäuser/Townhäuser festgesetzt werden, um die Baukosten so niedrig wie möglich zu halten.)

4.2.2 Wohnungen

4.2.2.1 Eigentumswohnungen:

4.2.2.1.a Investoren (Eigentumswohnungen)

Ablauf:

1. Stadt: schließt Vertrag mit Investor: 10% der GF-Mehrung = EHM für Wohnungen
2. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbern
- 3.1 Investor (Weilheimer Modell): Kaufvertrag zwischen Investor und Bürger
oder
- 3.2 Stadt (Zwischenerwerbsmodell): Kaufvertrag zwischen Stadt und Investor – anschließend Kaufvertrag zwischen Stadt und Bürger
- 4.1 Investor (Weilheimer Modell): Investor baut Wohnungen auf vergünstigten Grundstück
- 4.2 Stadt (Zwischenerwerbsmodell): Stadt baut Wohnungen auf vergünstigten Grundstück

Vorteile:

- a. Bei 3.1 (Weilheimer Modell): Keine/geringe Kosten für die Stadt
- b. Bei 3.1 (Weilheimer Modell): Geringer Aufwand in der Umsetzung
- d. Umsetzbarkeit durch andere Kommunen belegt
- e. Gesamtkosten für Bürger geringer (Verglichen mit den Gesamtkosten bei 4.2.1 Grundstück sind die Kosten für den Kauf einer Wohnung grundsätzlich geringer.)
- f. mehrere Bürger profitieren von einem Grundstück

Nachteile:

- a. Bei 3.2 (Zwischenerwerbsmodell): Hohe Kosten für die Stadt
- b. Bei 3.2 (Zwischenerwerbsmodell): Hoher Aufwand in der Umsetzung (Stadt baut Wohnungen)
- c. Bei 3.1 (Weilheimer Modell): Abhängigkeit von Dritten (Kostengünstiges Bauen muss sichergestellt werden, um Gesamtkosten gering zu halten.)
- f. Anteil der Kostenreduzierung durch das Einheimischen-Modell an Gesamtkosten gering (Die Vergünstigung des Grundstücks durch das Einheimischen-Modell wirkt sich bei einem Mehrfamilienhaus geringer aus, da sich die Einsparung auf mehrere Wohnungen verteilt.)

4.2.2.1.b Stadt (Eigentumswohnungen)

Ablauf:

- 1. Stadt: hat Baugrundstück zur Verfügung
- 2. Stadt: baut/lässt bauen
- 3. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbungen
- 4. Stadt: Kaufvertrag zwischen Stadt und Bürger

Vorteile:

- c. keine Abhängigkeit von Dritten
- e. Gesamtkosten für Bürger geringer
- f. mehrere Bürger profitieren von einem Grundstück

Nachteile:

- a. Hohe Kosten für die Stadt (Vorfinanzierung des Wohnungsbaus / Bei Flächen, die bereits über Baurecht verfügen, ist ein Wertverlust zu verzeichnen.)
- b. Hoher Aufwand in der Umsetzung (Stadt baut Wohnungen)
- d. Städtische Grundstücke sind begrenzt (Es muss geprüft werden, welche städtischen Flächen in Frage kommen, langfristig müssen ggf. Vorkaufsrechte o.ä. ausgeübt werden um Modell nutzen zu können.)
- f. Anteil der Kostenreduzierung durch das Einheimischen-Modells an Gesamtkosten gering

4.2.2.2. Mietwohnungen:

4.2.2.2.a Investoren (Mietwohnungen)

Ablauf:

- 1. Stadt: schließt Vertrag mit Investor
- 2. Investor: baut Wohnungen
- 3. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbern
- 4. Investor: Mietvertrag zwischen Investor und Bürger

Vorteile:

- a. Keine/geringe Kosten für die Stadt
- b. Geringer Aufwand in der Umsetzung
- d. Umsetzbarkeit durch andere Kommunen belegt
- e. Gesamtkosten für Bürger geringer
- f. mehrere Bürger profitieren von einem Grundstück

Nachteile:

- b. Hoher Aufwand bei der Umsetzung (Komplexe Berechnung der SoBoN-Lasten z.B. bzgl. Mietpreisbindung)
- c. Abhängigkeit von Dritten (z.B. liegt die Gestaltungsfreiheit teilweise beim Investor als Vermieter)
- f. Anteil der Kostenreduzierung durch das Einheimischen-Modells an Gesamtkos-

ten gering

4.2.2.2.b Stadt (Mietwohnungen)

Ablauf:

1. Stadt: hat Baugrundstück zur Verfügung
2. Stadt: baut/lässt bauen
3. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbern
4. Stadt: Kaufvertrag zwischen Stadt und Bürger

Vorteile:

- c. Keine Abhängigkeit von Dritten (Gestaltungsfreiheit liegt bei der Stadt als Vermieter)
- e. Gesamtkosten für Bürger geringer (geringer als bei dem 4.2.1 Grundstücke und zunächst auch geringer als bei 4.2.2.1 Eigentumswohnungen)
- f. mehrere Bürger profitieren von einem Grundstück

Nachteile:

- a. Hohe Kosten für die Stadt (Finanzierung und Erhaltung des Wohnungsbaus / Bei Flächen, die bereits über Baurecht verfügen, ist ein Wertverlust zu verzeichnen.)
- b. Hoher Aufwand in der Umsetzung (Stadt baut Wohnungen)
- d. Städtische Grundstücke sind begrenzt (Es muss geprüft werden, welche städtischen Flächen in Frage kommen, langfristig müssen ggf. Vorkaufsrechte o.ä. ausgeübt werden um Modell nutzen zu können.)
- f. Anteil der Kostenreduzierung durch das Einheimischen-Modell an Gesamtkosten gering

4.2.3 Baugemeinschaft

4.2.3.a Investoren (Baugemeinschaft)

Ablauf:

1. Stadt: schließt Vertrag mit Investor: 10% der GF-Mehrung = EHM für Baugemeinschaft
2. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbern
3. Stadt: Externen Projektsteuerer festlegen - Bildung einer Baugemeinschaft
- 4.1 Investor (Weilheimer Modell): Kaufvertrag zwischen Investor und Bürger oder
- 4.2 Stadt (Zwischenerwerbsmodell): Kaufvertrag zwischen Stadt und Investor – anschließend Kaufvertrag zwischen Stadt und Bürger
5. Baugemeinschaft: baut Wohnungen auf vergünstigten Grundstück

Vorteile:

- a. Bei 4.1 (Weilheimer Modell): Keine/geringe Kosten für die Stadt (Baugemeinschaft trägt finanzielles Risiko)
- e. Gesamtkosten für Bürger geringer
- f. mehrere Bürger profitieren von einem Grundstück
- g. Eigentümer können individuell mitbestimmen

Nachteile:

- a. Bei 4.2 (Zwischenfinanzierungsmodell): Hohe Kosten für die Stadt
- b. Hoher Aufwand in der Umsetzung
 - Bildung einer Baugemeinschaft erforderlich: Bildung der Baugemeinschaft muss konkret geklärt werden, wer zahlt, wer entscheidet, Fristen, Rücktrittsrechte usw... Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt bei der Gemeinschaft.

- Aufwändige Vertragsgestaltung: Zum Gelingen von Einheimischen-Programmen, die den Erwerbern das gemeinschaftliche Planen und Bauen überlässt, ist es von besonderer Bedeutung, bereits vorab in den Grundstückskauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen einheitlich Festlegungen für die künftige Bauherrengemeinschaft zu treffen. Dabei handelt es sich um komplexe Vertragsgestaltungen, die die künftige Gründung der Bauherrengemeinschaft vorwegnehmen.
 - Aufwändiger Abstimmungsprozess: Des Weiteren sollte die Gemeinde verbindlich eine professionelle Projektsteuerung zur Unterstützung der Bauherrengemeinschaft vorgeben, die ihrerseits über die nötige Erfahrung und Organisationsstruktur verfügt. Die Projektsteuerung wäre zu installieren, um das Bauvorhaben bereits ab der Planungsphase zu begleiten, die Baugemeinschaft zu moderieren und zu koordinieren, Entscheidungen herbeizuführen, bei Baugenehmigungsverfahren mitzuwirken, auf Termin- und Kostenpläne zu achten, Planungsziele fortzuschreiben, Zielkonflikte zu eliminieren, bis hin zur Durchführung der Abnahmen und der schlüsselfertigen Übergabe.
 - ggf. Vergabeverfahren für Wahl des Projektsteuerers
- f. Anteil der Kostenreduzierung durch das Einheimischen-Modells an Gesamtkosten gering

4.2.3.b Stadt (Baugemeinschaft)

Ablauf:

1. Stadt: hat Baugrundstück zur Verfügung
2. Stadt: Auswahl von passenden Bewerbern
3. Stadt: Externen Projektsteuerer festlegen - Bildung einer Baugemeinschaft
4. Stadt: Kaufvertrag zwischen Stadt und Baugemeinschaft
5. Baugemeinschaft: baut Wohnungen auf vergünstigten Grundstück

Vorteile:

- a. Keine/geringe Kosten für die Stadt (Baugemeinschaft trägt Verantwortung)
- e. Gesamtkosten für Bürger geringer
- f. mehrere Bürger profitieren von einem Grundstück
- g. Eigentümer können individuell mitbestimmen

Nachteile:

- b. Hoher Aufwand in der Umsetzung
 - Bildung einer Baugemeinschaft erforderlich: Bildung der Baugemeinschaft muss konkret geklärt werden, wer zahlt, wer entscheidet, Fristen, Rücktrittsrechte usw... Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt bei der Gemeinschaft.
 - Aufwändige Vertragsgestaltung: Zum Gelingen von Einheimischen-Programmen, die den Erwerbern das gemeinschaftliche Planen und Bauen überlässt, ist es von besonderer Bedeutung, bereits vorab in den Grundstückskauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen einheitlich Festlegungen für die künftige Bauherren-gemeinschaft zu treffen. Dabei handelt es sich um komplexe Vertragsgestaltungen, die die künftige Gründung der Bauherrengemeinschaft vorwegnehmen.
 - Aufwändiger Abstimmungsprozess: Des Weiteren sollte die Gemeinde verbindlich eine professionelle Projektsteuerung zur Unterstützung der Bauherrengemeinschaft vorgeben, die ihrerseits über die nötige Erfahrung und Organisationsstruktur verfügt. Die Projektsteuerung wäre zu installieren, um das Bauvorhaben bereits ab der Planungsphase zu begleiten, die Baugemeinschaft zu moderieren und zu koordinieren, Entscheidungen herbeizuführen,

- bei Baugenehmigungsverfahren mitzuwirken, auf Termin- und Kostenpläne zu achten, Planungsziele fortzuschreiben, Zielkonflikte zu eliminieren, bis hin zur Durchführung der Abnahmen und der schlüsselfertigen Übergabe.
- ggf. Vergabeverfahren für Wahl des Projektsteuerers
- d. Städtische Grundstücke sind begrenzt
- f. Anteil der Kostenreduzierung durch das Einheimischen-Modells an Gesamtkosten gering

5. Fazit

Das „klassische Einheimischen-Modell“ bezieht sich in der Regel ausschließlich auf die Vergabe von Grundstücken. Angesichts der aktuellen Marktlage ist die Umsetzung dieses Modells derzeit jedoch nur eingeschränkt realistisch. Daher soll der Schwerpunkt zunächst auf die Förderung von Eigentumswohnungen gelegt werden, da sich dieses Modell in der Praxis gezielter anwenden lässt und ein höheres Umsetzungspotenzial bietet. Vergleichbare Ansätze werden bereits in anderen Kommunen – beispielsweise in Pfaffenhofen a. d. Ilm – erfolgreich umgesetzt. Durch die Einbeziehung dieses Modells kann einer breiteren Zielgruppe der Zugang zu Wohneigentum ermöglicht werden. Zwar ist mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand zu rechnen, gleichzeitig wird aber auch eine größere Wirksamkeit und soziale Breite des Programms erwartet, was dem Grundziel des Einheimischen-Modells – die Stärkung der örtlichen Bevölkerung am Wohnungsmarkt – entspricht.

Grundstücksvergaben durch die Stadt könnten trotzdem im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen, die flexiblere und individuellere Gestaltungsmöglichkeiten bieten als das Einheimischen-Modell, das an enge rechtliche Vorgaben gebunden ist.

Die Untervariante Mietwohnungen soll vorerst nicht in die Richtlinien aufgenommen werden. Dieser Bereich ist bereits durch die Anwendung des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) – beispielsweise beim Projekt am Waldfriedhof – angemessen abgedeckt. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf im Rahmen des Einheimischen-Modells besteht daher derzeit nicht. Eine spätere Ergänzung der Richtlinien um Mietwohnungen kann bei Bedarf geprüft werden.

Ebenso soll die Variante 4.2.3 Baugemeinschaft vorerst nicht aufgenommen werden, da die Vertragsgestaltung und Abstimmungsprozesse aufgrund ihrer Komplexität in diesem Bereich aktuell einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen würden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausarbeitung und Umsetzung der Richtlinien einen erhöhten Arbeitsaufwand insbesondere in den Sachgebieten 42 und 24 mit sich bringen wird.

	4.2.1 Grundstücke			4.2.2 Wohnungen					4.2.3 Baugemeinschaft		
				Eigentumswohnungen		Mietwohnungen					
	Investor		Stadt	Investor		Stadt	Investor	Stadt	Investor		Stadt
	WM	ZEM		WM	ZEM				WM	ZEM	
Vorteile											
a. Keine/geringe Kosten für die Stadt	x			x			x		x		x
b. Geringer Aufwand in der Umsetzung	x			x			x				
c. Keine Abhängigkeit von Dritten			x			x		x			
d. Umsetzbarkeit durch andere Kommunen belegt	x	x	x	x			x				
e. Gesamtkosten für Bürger geringer				x	x	x	x	x	x	x	x
f. mehrere Bürger profitieren von einem Grundstück				x	x	x	x	x	x	x	x
g. Eigentümer könne individuell mitbestimmen									x	x	x
Nachteile											
a. Hohe Kosten für die Stadt		x	(x)		x	x		x		x	
b. Hoher Aufwand in der Umsetzung					x	x	x	x	x	x	x
c. Abhängigkeit von Dritten	x	x		x			x				
d. Städtische Grundstücke sind begrenzt			x			x		x			x
e. Gesamtkosten für Bürger hoch	x	x	x								
f. Anteil der Kostenreduzierung durch das Einheimischenmodells an Gesamtkosten gering				x	x	x	x	x	x	x	x

x

Hoher Aufwand in der Umsetzung

SoBoN-Kalkulation, Mietpreisbindung usw.

Vertragsgestaltung/ Abstimmungsprozess



Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**

BEARBEITUNGSVERMERK:
förderführendes Amt:

OB	1	2	3	4	5	
----	---	---	---	---	---	--

zur Kenntnis / Mitwirkung an

- 5. APR. 2022

OB	1	2	3	4	5	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eill/ sofort		

Termin bis/am:

Fürstenfeldbruck, 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. Grimmsplatten) 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		xxx € je qm GF		
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