

Fachtagung

Wohnraumförderung in Oberbayern und
Schwaben in Fürstentfeldbruck

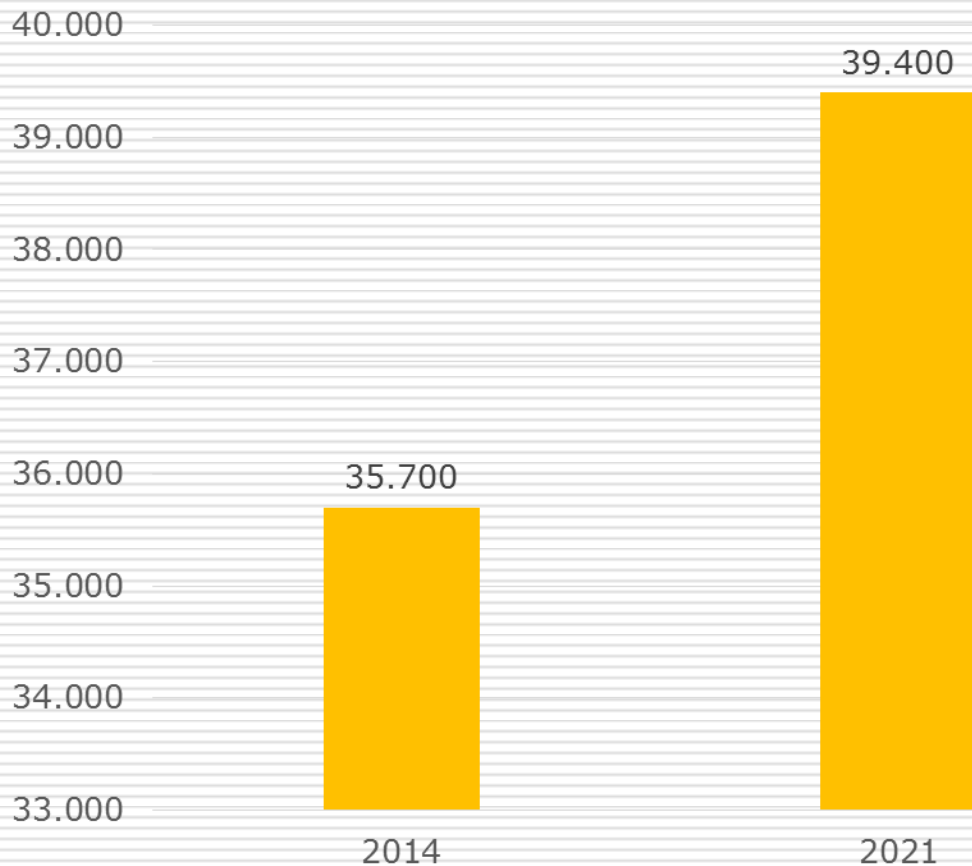
am Freitag, 12.05.2017

Kooperierende Stadtplanung

Planungsinstrumente

- Planungshoheit:
 - Flächennutzungsplan
 - Bebauungsplan: Festsetzungen gem. §9 BauGB
 - Erforderlich §1(3) Satz 1 BauGB?
 - Vertragliche Vereinbarung §11 BauGB
-

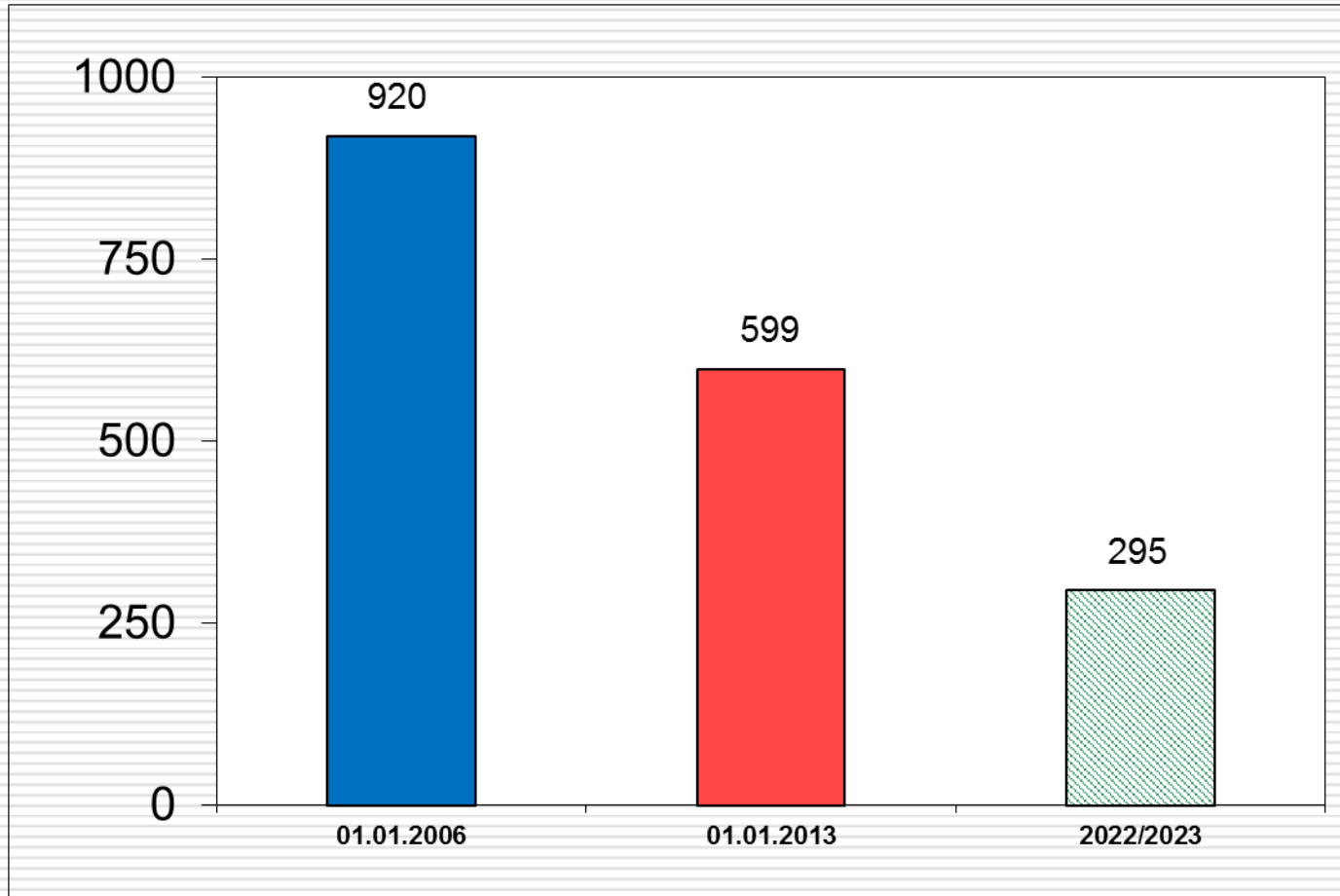
Prognose 2016 zur Entwicklung der Einwohner in Fürstenfeldbruck



Bis 2021 erhöht sich die Einwohnerzahl voraussichtlich um 3.700 auf 39.400.
50% Zuwachs durch Bauleitplanung
50% Innenentwicklung gem. §34 BauGB

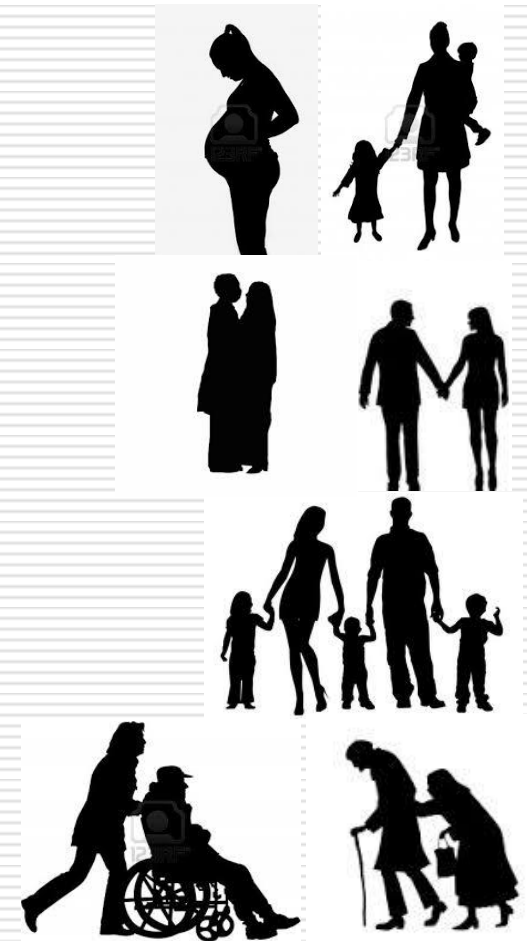
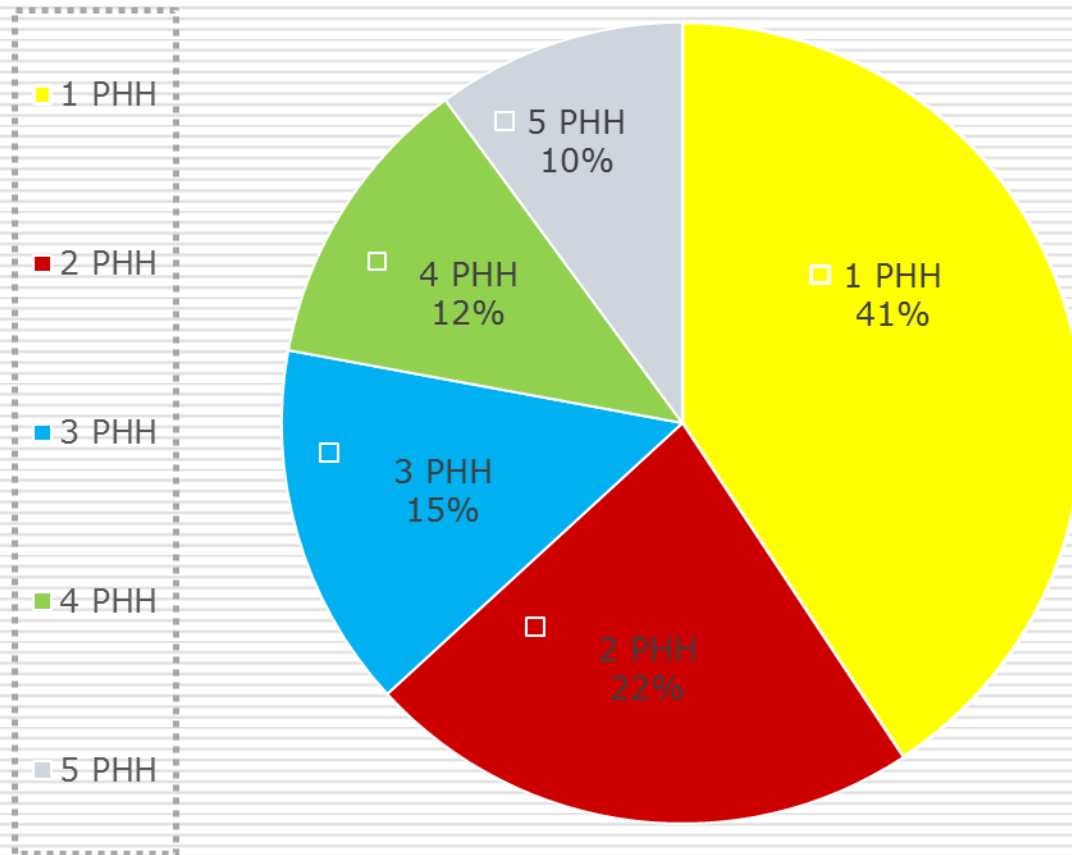
Dies entspricht einer prozentualen Mehrung von 10,4 % (jährlich ca. 1,7 %).

Entwicklung der Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in der Bindung in Fürstenfeldbruck ab 2006



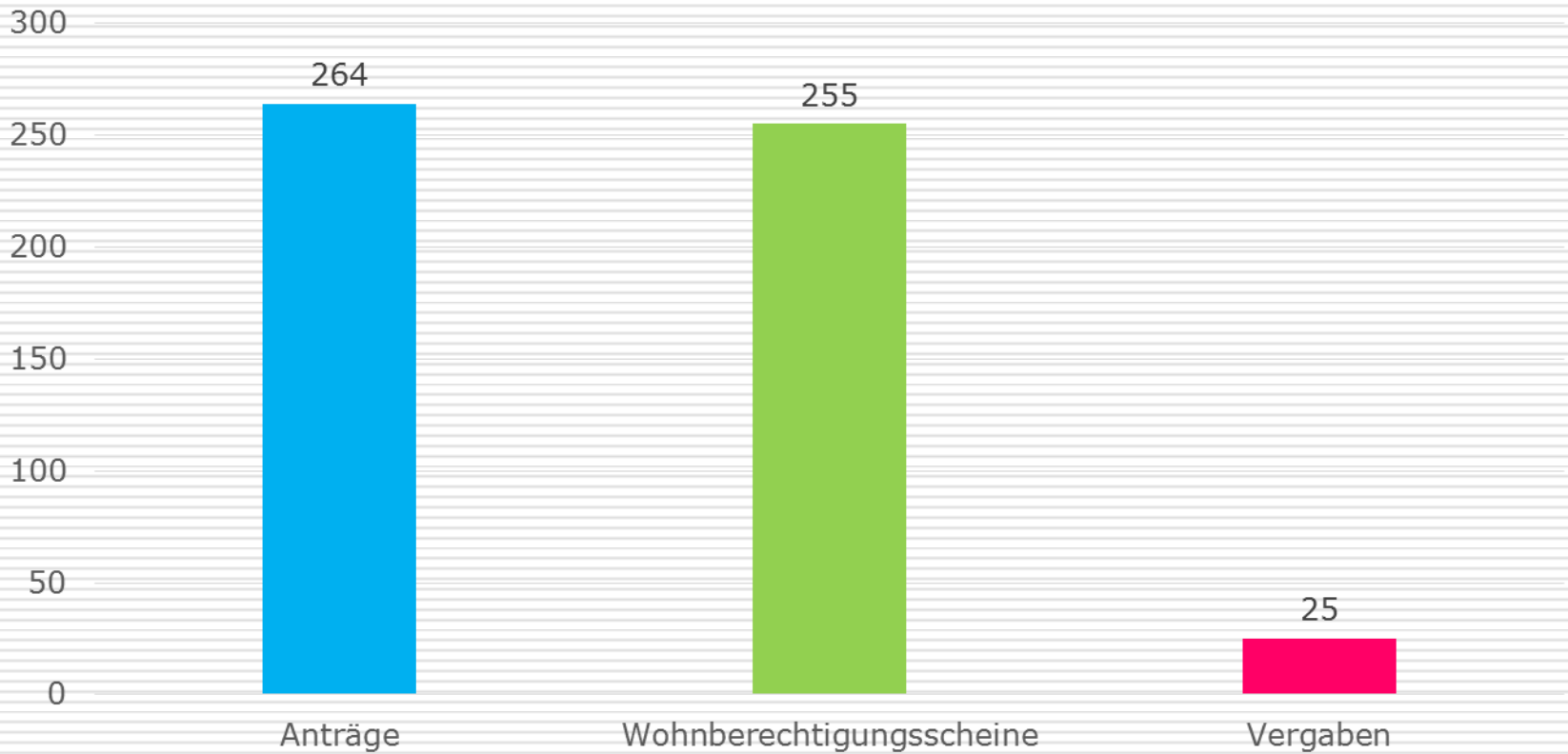
Wohnberechtigungsscheine in Fürstentfeldbruck nach Personenhaushalten

(Stand: 31.12.2015)



Situation in Fürstentfeldbruck

Fallzahlen 01.01.2015 – 31.12.2015



Verhältnisse im Landkreis FFB (Stand:12/2015)

Anträge für Wohnberechtigungsscheine:

Stadt FFB:	264
restlicher Landkreis FFB:	471

7 Säulen der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum:

- ❑ Schaffung von Baurecht (Bebauungspläne) für öffentlich geförderten Wohnungsbau von bis zu 40% der Geschossfläche für Wohnungsbau durch Dritte ab einer Geschossflächenmehrung von 500 m².
 - ❑ Ankauf von Belegungsrechten durch die Stadt.
 - ❑ Evtl. Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.
 - ❑ Anreiz zur Schaffung von alternativen Wohnkonzepten für bezahlbaren Wohnraum in Bebauungsplänen.
 - ❑ Vereinbarung beim Verkauf städtischer Grundstücke, dass ein Anteil von bis zu 40% der Geschossfläche für Wohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet wird (und/oder Belegungsrechte).
 - ❑ Errichtung von günstigen Mietwohnungen durch die Stadt (EOF oder Wohnungspakt Bayern, Kommunales Förderprogramm, 2. Säule).
 - ❑ Prüfung Einheimischenmodell
-

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB:

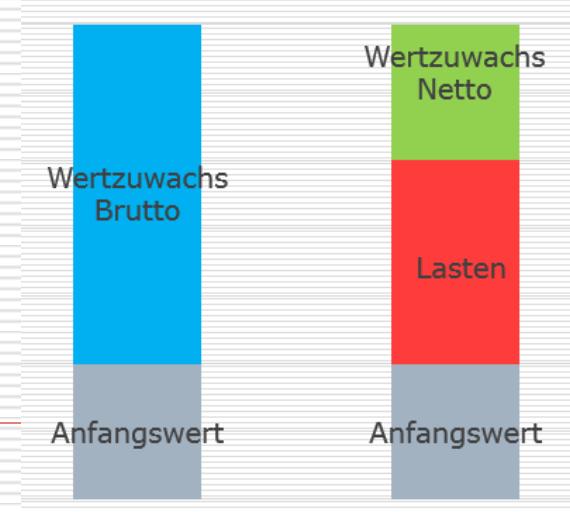
Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach verhältnismäßig sein:

Verhältnismäßigkeit bedeutet:

- Geeignet (Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen)
 - Erforderlich (extreme Auslastung des Mietmarktes)
 - Angemessen (mind. 40% des Wertzuwachses verbleiben beim Eigentümer)
-

Sozialgerechte Bodennutzung – was ist das?

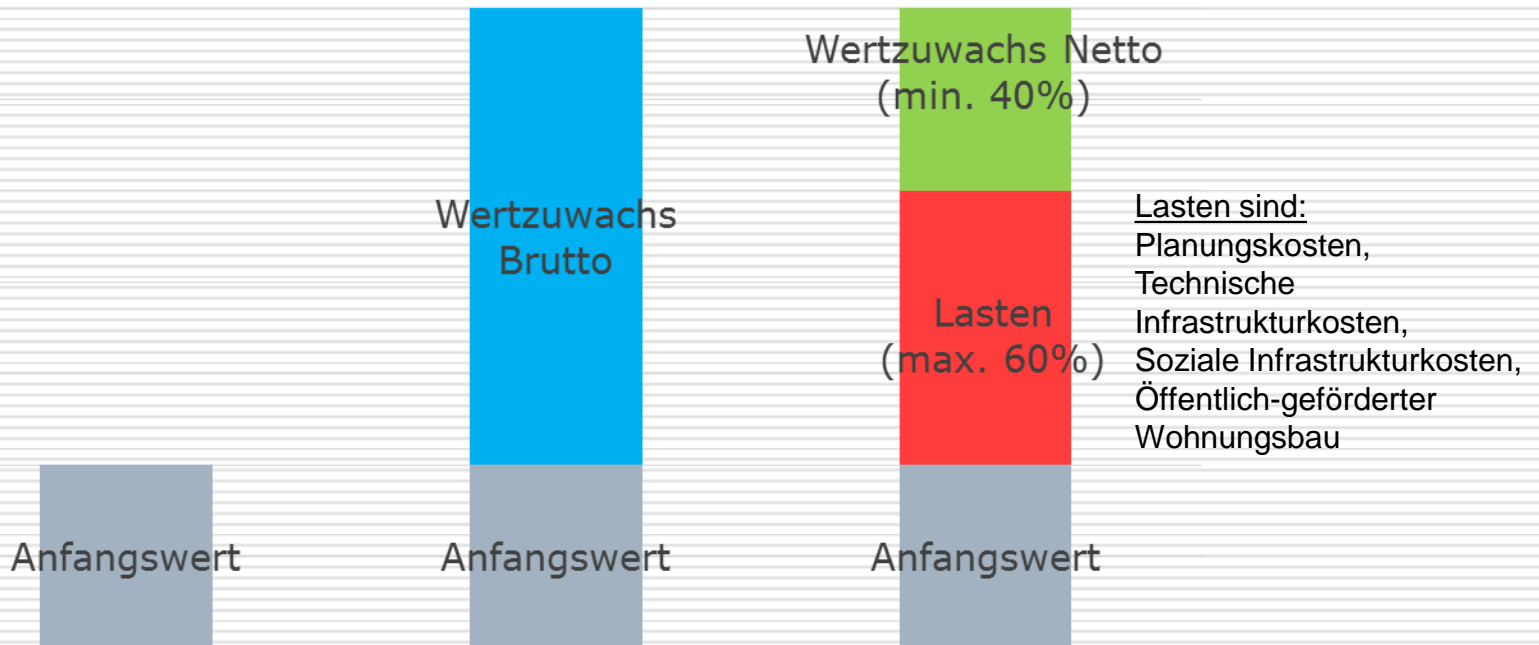
- Ursächlichkeit:
= konkreter sachlicher Zusammenhang zwischen städtebaulicher Planung und Leistungen des Planungsbegünstigten
- Angemessenheit:
= mind. 40 % des Bruttowertzuwachses verbleiben beim Eigentümer
- Gleichbehandlung:
= gilt für alle städtebaulichen Planungen und alle Planungsbegünstigten
- Transparenz:
= einheitliche Verfahrensgrundsätze



Fürstenfeldbrucker Modell zur Sozialgerechten Bodennutzung

- Das Fürstenfeldbrucker Modell ist anwendbar, wenn auf dem Grundstück kein Baurecht für Wohnbebauung vorhanden ist bzw. durch Bebauungsplan mehr Wohnbaurecht (Bagatellgrenze 500 m² Geschossflächenmehrung) geschaffen werden soll.
 - Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans neues Wohnbaurecht geschaffen wird, sollen vom Eigentümer 40 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnungsbau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.
 - Ebenfalls sollen vom Eigentümer u.a. Planungskosten, Folgekosten und Infrastrukturkosten (technische und anteilig soziale lt. „Echinger Urteil“) übernommen werden.
 - Die Stadtratsbeschlüsse vom 26.7.1994 und 25.2.2014 sollen deshalb weiterentwickelt werden.
-

Fürstenfeldbrucker Modell



□ Beispielberechnung mit Schätzwerten:

Aufgrund der von der Regierung von Oberbayern anerkannten ortsüblichen Mierte ist keine Wertminderung für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorhanden.

Flächen in m ²	
Bruttobaulandfläche (ohne Ausgleich)	30.000
davon	
Straßenflächen	5.000
Grünflächen	5.000
Flächen für öffentl. Fuß- und Radwege	1.600
Gemeinbedarf	1.500
Nettobaulandfläche	16.900

Lasten	
Herstellung technische Infrastruktur	
Straßenflächen	1.250.000
Grünflächen	300.000
Flächen für öffentl. Fuß- und Radwege	400.000
Ausgleichsfläche	400.000
sonstige Kosten, z.B. Gutachten	50.000
Herstellung soziale Infrastruktur	
Folgekostenkonzept	600.000
sonstige Lasten	
Verwaltungskostenbeitrag	35.000
Energie	2.000.000
Mobilität	110.000
Spielplatz	40.000
Sonstiges, z.B. Dienstbarkeiten	150.000
Umlegung	1.300.000
Insgesamt	6.635.000

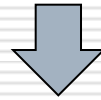
Bewertung		
Anfangswert	3.600.000	
Endwert	18.600.000	
Wertzuwachs brutto	15.000.000	
Wertzuwachs netto ist	6.000.000	40%
Wertzuwachs netto soll	8.365.000	55%

Organisationsstruktur zum Thema „Sozialer Wohnungsbau“

**Betreuung von
Bauleitplan-
verfahren**

**Erstellung von
städtebaulichen
Verträgen**

**Vergabe der
öffentlich
geförderten
Wohnungen**



Alle Aufgaben werden in einem Sachgebiet bearbeitet!

Vorteile:

- Schneller Informationsaustausch
 - Kurze Bearbeitungszeiten
 - Enge Zusammenarbeit zwischen allen Bereichen
-

Ausblick

- Kosten der sozialen Infrastruktur
„Wohnen“ neutralisieren:

Rechtsgutachten zur
interkommunalen „Gewinn- und
Verlustrechnung“?
