

Entschuldigt:Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.	Stadtrat
Huber, Thomas MdL	Stadtrat
Nave, Yukiko Dr.	Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 34. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 33. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 14.03.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
- 3.1. Vollzug des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik (10.11.2015); Änderung des städtebaulichen Vertrages für das Wohnbaugebiet "Aiblinger Straße"; Information
4. Informationen
5. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

Es wurde berichtet, dass die Judo-Abteilung des TSV Grafing einen Antrag gestellt habe, die Judohalle nach dem verstorbenen Judoka und Judo-Trainer Christian Sebald zu benennen. Nachdem am 20.05.2017 ein großer Landesligawettkampf gegen Abensberg stattfindet, wäre dies der richtige Rahmen, um die Benennung offiziell zu verkünden.

Die Erste Bürgermeisterin erklärte, dass am 09.05.2017 eine Stadtratssitzung stattfindet, in der die Mitglieder des Stadtrates über den Antrag beraten werden.

TOP 2

Genehmigung der Niederschrift der 33. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 14.03.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Die Niederschrift über die 33. öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 14.03.2017 wurde in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:**Ja: 22 Nein: 0**

Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Niederschrift der 33. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 14.03.2017 zu genehmigen.

TOP 3

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Es lagen keine Beschlüsse aus nicht öffentlicher Sitzung vor.

TOP 3.1

Vollzug des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik (10.11.2015);
Änderung des städtebaulichen Vertrages für das Wohnbaugebiet "Aiblinger Straße";
Information

Auf den Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.03.2017 Nr. 19 wird verwiesen.

Eingangs wurde erklärt, dass der städtebauliche Vertrag für das „Baugebiet Aiblinger Straße“ vom 20.09.2016 im Hinblick auf die Praktikabilität der Umsetzung in einigen Vertragsteilen noch geändert werden sollte. Aufgrund der eingetretenen Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt soll in diesem Zusammenhang auch nochmals darüber beraten werden, ob die vertraglichen Vorgaben für den vergünstigten Verkauf weiterhin noch uneingeschränkt zu rechtfertigen sind. Einige der Problempunkte wurden seitens der Verwaltung daraufhin kurz dargelegt.

Vorausgegangen ist auch bereits in der Sitzung am 14.03.017 eine Information über die jüngste Rechtsentwicklung. So liegen jetzt die Ergebnisse der Verhandlungen der Bundesregierung mit der Europäischen Kommission über die Leitlinien zu den Einheimischenmodellen vor. Dort wurde letztendlich die vom Europäischen Gerichtshof schon im Jahr 2013 aufgezeigten Rechtmäßigkeitsanforderungen weiter präzisiert. Dort wurde deutlich gemacht, dass als alleinige Zulassungsvoraussetzungen die sozialen Kriterien wie Einkommen und Vermögen bestimmt werden dürfen. Eine bestimmte Wohnsitzdauer darf nicht mehr die Zugangsberechtigung ausschließen, darf aber – sogar mit einem Gewicht von bis zu 50 v.H. der weiteren Auswahlkriterien – bei der Auswahlentscheidung berücksichtigt werden. Im Kriterienkatalog, wie er vom Stadtrat in der Sitzung am 10.11.2015 beschlossen wurde, wird für die Zugangsberechtigung eine 5-jährige Wohnsitzdauer verlangt. Der Stadtrat (Sitzung vom 14.03.2017) hat sich aber nach Beratung durch den Bayerischen Gemeindetag dazu entschieden, trotz der mittlerweile (seit 10.03.2017) vorliegenden Leitlinien an der getroffenen Vergabeentscheidung und am Kriterienkatalog festzuhalten.

Grundsatz

Zentrale Bedeutung für die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Verträge zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen sowie der ortsansässigen Bevölkerung, deren Rechtsgrundlage § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schafft, ist deren Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 BauGB). Rechtsverstöße gegen das Angemessenheitsgebot führen zur Nichtigkeit (Ungültigkeit) der Verträge.

In Erinnerung wurde die Diskussion über den Grundsatzbeschluss vom 10.11.2015 gebracht, der die gemeindliche Vorgehensweise bei der Baulandentwicklung hinsichtlich einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung in seinen Grundsätzen bestimmt. Bereits dort wurde um die Grenzen der Angemessenheit für den Preisabschlag beim Verkauf von Wohnungen gerungen. Ein erster Entwurf hatte damals noch eine Vergünstigung des Verkaufspreises von mindestens 30 v.H. gegenüber dem marktüblichen Verkaufspreis vorgesehen. In der weiteren Beratung wurde dann, auch auf Empfehlung durch einen Fachanwalt, dieser Preisabschlag als nicht mehr angemessen angesehen und auf höchstens 25% des marktüblichen Verkaufspreises (und max. 40 v.H. der Bodenwertsteigerung) festgelegt.

In der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses für das Baugebiet „Aiblinger Straße“ durch den städtebaulichen Vertrag vom 20.09.2015 wurde dann z.B. ein Verkaufspreis von 3.325,- € je Quadratmeter Wohnfläche festgelegt, wobei als Basiswert (vertragliche Bestimmung des marktüblichen Verkaufspreises) 4.300,- €/m² Wfl. vereinbart wurde.

Hier wurde seitens der Verwaltung aufgrund der damaligen Marktlage ein Wohnungspreis mit ca. 4.800,- €/m²-Wfl. bezeichnet. Geleitet vom Ideal eines Angebots mit größtmöglicher Sozialverträglichkeit wurde dann diese Preisgrundlage reduziert.

Die Wohnungspreise steigen weiterhin rasant. Es muss heute davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen im Baugebiet Aiblinger Straße auf dem freien Markt mit mehr als 5.000,- €/m² Wfl. veräußert werden. Geht man wiederum von einem Verkaufspreis von 5.300,- €/m² Wfl. aus, dann liegt der vertraglich für die Zeit bis zum 31.12.2018 vereinbarte Verkaufspreis von 3.225,- €/m² schon nahezu bei 40 v.H. unter dem auf dem Grundstücksmarkt zu erzielenden Preis.

Bindungsfrist

Nachdem der Stadtrat (Sitzung vom 14.03.2017) für die Baulandvergabe im Baugebiet „Aiblinger Straße“ trotz der seit dem 10.03.2017 vorliegenden Leitlinien hinsichtlich der Konformität der Einheimischenbaulandprogramme mit dem europäischen Primärrecht und den danach nicht mehr zulässigen Zugangsbeschränkungen durch eine Mindestwohnsitzdauer am bestehenden Kriterienkatalog festhalten möchte, könnte zumindest die Dauer der Bindungsfrist nochmals überlegt werden. Diese ist bisher im Grundsatzbeschluss und im Kriterienkatalog mit 15 Jahren festgelegt. Hinsichtlich der Bindungsfrist ist anzumerken, dass die Dauer der Nutzungs- und Veräußerungsbeschränkung als Surrogat zu dem erhaltenen Preisvorteil betrachtet werden muss. Aufgrund ihrer haushaltsrechtlichen Bindungen sind die Gemeinden verpflichtet, die gewährte Subvention gegen eine mögliche Zweckverfehlung abzusichern. Daraus folgt der Grundsatz, dass die zulässige Bindungsdauer mit dem Umfang der Verbilligung steigt (BGH Urteil vom 30.09.2005).

Auch hierbei handelt es sich um eine Komponente, die unmittelbaren Einfluss auf die Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit) der Vertragsgestaltung hat. Vergleiche auch hierzu die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 26.06.2015: „Über zwanzig Jahre hinausgehende Bindungen des Käufers hat der Senat nur dann für verhältnismäßig angesehen, wenn die Höhe der dem Käufer gewährten Subvention deutlich über die beim Einheimischenmodell üblichen Abschläge von bis zu 30% gegenüber dem Verkehrswert hinausgegangen war.“

Aufgrund der sich jetzt schon abzeichnenden Preisentwicklung für die Wohnungspreise in der Aiblinger Straße sollte geprüft werden, ob nicht zumindest durch Anpassungen der übrigen Vertragskomponenten die Angemessenheitsgrundsätze gewahrt werden können. Zu empfehlen ist dabei eine Verlängerung der Bindungsfrist von 15 auf 20 Jahre. Dazu wäre der städtebauliche Vertrag mit den Grundstückseigentümern über die Verfügungsbeschränkungen von bisher 15 auf 20 Jahre zu ändern und damit einhergehend auch der Grundsatzbeschluss und erneut der Kriterienkatalog anzupassen.

Ankaufsrecht/Ablösung

Zu überdenken ist aus diesem Grund auch die Sanktionsregelung (Ankaufsrecht bzw. Ablösung) im städtebaulichen Vertrag. Nach den bestehenden Vertragsregelungen würde für den Fall eines vertragswidrigen Weiterverkaufs ein preisreduziertes Ankaufsrecht eingeräumt. Ab 01.01.2019 ist der Ankaufspreis mit 75 v.H. des dann ermittelten Wohnungswertes maßgebend. Entsprechendes wird auch für die Reihenhausbauung gelten müssen, da auch hier zum Zeitpunkt des Verkaufs höhere Bodenwerte gelten als im Vertrag mit 650,- €/m² angenommen wurde.

Ein Beispiel:

Vergünstigter Kauf einer 80 m² großen Wohnung zu 3.225,- €/m² Wfl. = 258.000,- € im Jahr 2017. Verkauf auf dem freien Markt unter Missachtung der Veräußerungsbeschränkung im Jahr 2019 – Erlös ca. 5.500,- €/m² Wfl. = 440.000,- €. Der „Gewinn“ (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten) beträgt 182.000,- €. Die Stadt Grafing b.M. kann das vertragswidrige Verhalten nur mit einem preisreduzierten Ankauf (oder der Zahlung eines entsprechenden Ablösungsbetrages) in Höhe von 25 v.H des „Marktpreises“ sanktionieren, was 110.000,- € entspricht. Es würde selbst bei nur geringer Wertsteigerung in dieser kurzen Zeit bereits ein „verbleibender Gewinn“ von 70.000,- € entstehen.

Hier sollte – zusätzlich neben dem prozentualen Preisabschlag – der zum vertraglichen Verkaufszeitpunkt **tatsächliche Preisvorteil** der Weiterveräußerungsverpflichtung bzw. dem Ankaufsrecht und damit hilfsweise auch einer möglichen Ablösung zugrunde gelegt werden.

Verkaufsfrist

Im städtebaulichen Vertrag ist eine Verkaufsfrist (Ziffer 3.2) vereinbart von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, vorausgesetzt die Grundstücksteilung (Sonderung) ist bis dahin abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.12.2016 in Kraft getreten. Der Fortführungsnachweis für die Messungsanerkennung und Auflassung der Grundstücke liegt seit 23.02.2017 vor. Die Verkaufsfrist endet am 09. Juni 2017. Bedenkt man den Zeitraum bis zur notariellen Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung nebst Anpassung des städtebaulichen Vertrags, den dann zu führenden Verkaufsgesprächen nebst vertraglicher Vorbereitung und der gesetzlichen Beurkundungsfrist (§ 17 BeurkG), dann ist die bisherige Verkaufsfrist kaum einzuhalten. Vorsorglich sollte diese Frist um mindestens 2 Monate verlängert werden.

Garagen / Carport / Stellplätze / Zuwegung

Nach den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags sind die für eine Einzelhausbebauung festgesetzten Grundstücke (Reihenhäuser) im unbebauten Zustand zu verkaufen. Bauliche und vor allem auch gestalterische Schwierigkeiten bereitet aber der Bau der aneinanderzubauenden Garagen und Carports. Zwar besteht die Verpflichtung, die Grundstücke zumindest bis zur Fertigstellung des Rohbaus (äußeres Mauerwerk und fertige Dachhaut) gemeinsam zu errichten. Gerade bei den Garagen/Carports ist aber aus Gründen der gestalterischen Einheitlichkeit eine Errichtung durch den Grundstücksverkäufer dringend zu empfehlen, um gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen.

Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:

Ziffer 3.2 Abs. 2 ist wie folgt zu ändern:

Die Grundstücke sind von den Grundstückseigentümern in unbebautem Zustand zu veräußern, soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist.

Ziffer 4.2.2.4 ist um folgende Regelung zu ergänzen:

Insbesondere sind die Grundstückseinfriedungen, die offenen Stellplätze, die Vorplätze vor den Garagen/Carports sowie die Wegeflächen (Fl.Nrn. 551/48 und 551/41) gemeinschaftlich und einheitlich zu errichten oder errichten zu lassen.

Zusammenhängende Grundstücke für Garagen oder Carports bzw. Stellplätze dürfen in bebautem Zustand veräußert werden. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, diese Grundstücke mit einem einheitlich gestalteten und von ihm zu errichteten Carport/Garage zu veräußern.

Die Kaufpreis für

- einen Carport mit vorgelagerten Stellplatz darf brutto max. 17.850,- €
- einen Carport (ohne vorgelagerten Stellplatz) darf brutto max. 16.350,- €
- oberirdischen Stellplatz darf brutto max. 4.350,- €

nicht überschreiten und ist als Festpreis zu vereinbaren.

Wärmeversorgung

Es zeichnet sich ab, dass für das Baugebiet eine Nahwärmeversorgung errichtet wird. Für diesen Fall ist ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Nahwärmeversorgung zu überlegen. Anders als bei einer gemeindlichen Nahwärmeversorgung (Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GO) kann der Anschluss und Benutzungszwang hier nicht satzungsrechtlich (gesetzlich) angeordnet werden. Möglich ist aber nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine vertragliche Vereinbarung, wonach sich die Grundstückseigentümer (zwischenzeitlich institutionelle Bauträger) zur Errichtung z.B. von Anlagen zur Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme) verpflichten und den Betrieb sicherstellen. Gleichzeitig sollte dann aber auch für den Weiterverkauf vereinbart werden, dass die Käufer zum Anschluss an die Fernwärmeversorgungsanlagen und den Bezug der Fernwärmeenergie verpflichtet werden. Regelungen dieser Art verstoßen nicht gegen wettbewerbs- oder kartellrechtliche Bestimmungen oder dem Angemessenheitsgebot und Koppelungsverbot (vgl. BGH 09.07.2002).

In der anschließenden Beratung wurde die Befürchtung geäußert, dass durch den gefassten Grundsatzbeschluss unter Umständen junge Leute unterstützt werden, die zwar selbst über kein Einkommen verfügen, jedoch über ihre Familien über entsprechende finanzielle Mittel verfügen. Aber gerade diesem Personenkreis, so in einem weiteren Redebeitrag, soll mit diesem Baulandmodell die Möglichkeit geboten werden, Eigentum zu schaffen, um am Ort bleiben zu können. Man könne nicht alle Eventualitäten ausschließen. Spekulationen sollten, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, entgegengetreten werden. Es wurde vorgeschlagen, sich keinem Zeitdruck auszusetzen und über die Kriterien noch einmal zu beraten.

Die Erste Bürgermeisterin verwies darauf, dass die Vorberatungen zu dem jetzt vorliegenden Kriterienkatalog über ein Jahr gedauert haben und der Beschluss hierzu mehrheitlich erfolgte. Hier könne nicht von Zeitdruck gesprochen werden. Sicherlich könne der Kriterienkatalog, aufgrund der jetzigen Erfahrungen bei der Vergabe, für die Zukunft entsprechend angepasst werden.

Es wurde angefragt, ob der vorliegende Kriterienkatalog mit den Änderungen auch den EU-Vorschriften entspricht, was bejaht wurde. Auch mit dem Bayerischen Gemeindetag wurde die Vorgehensweise abgesprochen. Der hatte empfohlen, begonnene Vergabeverfahren wie geplant abzuschließen.

Der von der Verwaltung vorgeschlagenen

- Änderung zur Verlängerung der Bindungsfrist von bisher 15 Jahren auf 20 Jahre,
- der Änderung der Sanktionsregelung (Ankauf bzw. Ablöse) an nachfolgende Erwerber,
- der Verlängerung der Verkaufsfrist um 2 Monate,
- der gemeinsamen Errichtung der Garagen/Carport/Stellplätze/Zuwegung sowie
- der Vorschlag für das Baugebiet eine einheitliche Nahwärmeversorgung zu errichten wurde mehrheitlich zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag für das Wohngebiet „Aiblinger Straße“, wie vorgetragen, anzupassen. Die Genehmigung der Änderungen zum städtebaulichen Vertrag durch den Stadtrat erfolgt mit der Genehmigung der Urkunde.

Keine Beschlussfassung.

TOP 4
Informationen

--

TOP 5
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- a) Es wurde angefragt, wie sich die derzeitige Kindertagesstätten-Situation darstellt.
Die Erste Bürgermeisterin erklärte, hierüber in der nicht öffentlichen Sitzung zu berichten.
- b) Ein Mitglied des Stadtrates bedankte sich bei der Verwaltung für die nunmehr öffentliche Zuwegung zum „roten Platz“ an der Ortsstraße „Am Stadion“.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 31.08.2017
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Susanne Häusser
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.4	TOPNr.	TOPNr. 3.1	TOPNr.

