

# Niederschrift

über die 16. Sitzung des Stadtrates

vom Dienstag, 10.11.2015

Sitzungsort:  
Grafring b.München  
Marktplatz 28  
Sitzungssaal, Rathaus  
Beginn: 19:00 Uhr

- öffentlich -

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

### Mitglieder

Biesenberger, Josef

Stadtrat

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Thomas MdL

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Klinger, Josef

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

Nave, Yukiko Dr.

Stadträtin

Offenwanger, Regina

Stadträtin

Oswald, Johannes

Stadtrat

Ottinger, Marlene

Stadträtin

Pollinger, Josef

Stadtrat

Rothmoser, Josef Dr.

Zweiten Bürgermeister

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Saißreiner, Franz

Stadtrat

Schlechte, Georg

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

Wieser sen., Josef

Dritten Bürgermeister

Wischeropp, Gabriela

Stadträtin

### Schriftführer/in

Meyerhofer, Stephan

### Verwaltung

Bauer, Christian

Niedermaier, Josef

Weißmüller, Markus

**Entschuldigt:**Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.

Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 16. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium im Übrigen beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Vor Eintritt in die Tagesordnung bittet die Sitzungsleiterin die Anwesenden anlässlich des Todes von Alt-Bundeskanzler Helmut Schmidt sich für eine Schweigeminute von ihren Sitzen zu erheben.

Stadtratsmitglied Dr. Nave stellt anschließend den Antrag, TOP 11 der nichtöffentlichen Sitzung in die öffentliche Sitzung zu verschieben.

Die Sitzungsleiterin schließt daraufhin die Öffentlichkeit gem. Art. 52 Abs. 2 Satz 2 GO aus.

Sodann erläutert die Erste Bürgermeisterin und der Vertreter der Verwaltung, Herr Niedermayer, die Gründe für die Nichtöffentlichkeit (siehe hierzu die Ausführungen in der Niederschrift unter TOP 11).

**Beschluss:****Ja: 3 Nein: 20**

**Der Stadtrat beschließt gegen 3 Stimmen, den Antrag von Stadtratsmitglied Dr. Nave auf öffentliche Behandlung des TOP 11 abzulehnen.**

Stadtratsmitglied Dr. Böhm beantragt gem. § 32 Abs. 3 GeschO die Erstellung eines Wortprotokolls für alle seine Redebeiträge, inklusive derjenigen im nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

**Tagesordnung**

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 15. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
4. Boden- und Wohnungspolitik;  
Änderung des Grundsatzbeschlusses vom 15.11.2011
5. Bauland für ortsansässige und sozial schwache Bevölkerung;  
Beschlussfassung über den Kriterienkatalog
6. Dezentrale Versorgung von obdachlosen Bürgern im Landkreis Ebersberg;  
Grundsatzbeschluss
7. Informationen

## 8. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

## TOP 1

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

---

-Keine-

## TOP 2

Genehmigung der Niederschrift der der 15. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

Die Niederschrift über die 15. öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2015 wurde in das Gremieninfo eingestellt.

**Beschluss:**

**Ja: 23 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Niederschrift der 15. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 06.10.2015 zu genehmigen.**

## TOP 3

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

---

Nachdem die Gründe für die Behandlung in nicht öffentlicher Sitzung weggefallen sind, werden von der Sitzungsleiterin folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben (Art. 52 Abs. 3 GO):

**12. Sitzung des Stadtrats vom 05.05.2015:**

## TOP 16

Grundstücksangelegenheiten;

Vorlage einer befristeten Bankbürgschaft;

Kaufpreiszahlung gemäß Notarurkunde URNr. 2004/2014 vom 17.12.2014

**Der Stadtrat beschließt in Abänderung zum Grundstückskaufvertrag (URNr. 2004/2014 G vom 17.12.2014, Abschnitt IV, Ziffer 2 Buchstabe b) die Auszahlung des Kaufpreises in Höhe von 4.010.940,- €.**

**Die Verwaltung wird beauftragt nachzuverhandeln, um eine mindestens insgesamt 7-jährige Bankbürgschaft zu erreichen.**

**(Momentaner Stand ist eine auf 17.12.2019 befristete Bankbürgschaft der Raiffeisen-Volksbank Ebersberg vom 14.04.2015.)**

**13. Sitzung des Stadtrats vom 09.06.2015:**

## TOP 10

Grundschule Grafing;

Ausbau zur Ganztagschule;

Festlegung der Zuschlagskriterien für die Vergabe der Architektenleistungen im VOF-Verfahren

**A) Der Stadtrat genehmigt den Ablauf des Teilnahme- und Auswahlverfahrens und beschließt einstimmig folgende, von der Bewertungskommission anhand der bekannt gemachten Eignungskriterien ermittelte Rangfolge der Bewerber, die gemäß § 11 VOF zu Verhandlungen aufzufordern sind:**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Müller und Schurr Architekten gbr, 87616 Marktoberdorf | 22,33 Punkte |
| 2. Karl und Probst Architekten, 80639 München             | 21,80 Punkte |
| 3. Lechner und Martin, 82049 Pullach                      | 21,57 Punkte |

**B) Die Verwaltung wird beauftragt, den nicht berücksichtigten Bewerbern innerhalb von 15 Tagen die Gründe für die Ablehnung ihrer Bewerbung um Teilnahme am Verhandlungsverfahren mitzuteilen.**

**C) Der Stadtrat beschließt die Verhandlungsbedingungen und die Zuschlagskriterien für das nachfolgende Verhandlungsverfahren:**

### 1. Honorarangebot (40% Gewichtung)

Der Auftraggeber hat vorab für die einzelnen Honorarparameter jeweils einen Bereich für angemessene und auskömmliche Planungshonorare ermittelt. Damit hat der Auftraggeber ein Minimum und ein Maximum für die jeweiligen Honorarparameter festgelegt. Das Minimum legt das jeweils niedrigste auskömmliche Honorar fest, das Maximum legt das höchste, der Aufgabenstellung noch angemessene, Honorar fest.

Es dürfen nur auskömmliche Honorare angeboten werden; der Auftraggeber behält sich vor, dem Bieter die Möglichkeit einzuräumen, das Angebot auf den Mindestsatz anzuheben. Angebote, die gleich dem Minimum sind, erhalten 10 Punkte, Angebote über dem Maximum werden gewertet, erhalten jedoch 0 Punkte. Werte zwischen Minimum und Maximum werden linear interpoliert.

Ihr Honorarangebot dient zunächst lediglich dem Vergleich der Honorarangebote. Zur Vergleichbarkeit der Angebote sind diese auf Basis der folgenden Angaben zu erstellen.

### Kosten

Die aktuelle Kostenschätzung nimmt anrechenbare Kosten von ca. 3,15 Mio. € für die Maßnahme an.

### Honorarzone

Vom Auftraggeber wurde die folgende Honorarzone gemäß HOAI 2013 ermittelt: für das Leistungsbild „Gebäude“ die Honorarzone IV

### Honorar Grundleistungen „Gebäude und Innenräume“, LPh 1–9

	Punkte von bis	Gewichtung	max. erreichb. Punkte
1.1 Honorar - Gebäude, Honorarzone IV	0–10	11%	110
1.2 Umbauzuschlag	0–10	10%	100

### Honorar Besondere Leistungen

#### Bestandsaufnahme

1.3 Bestandsaufnahme pauschal	0–10	1%	10
-------------------------------	------	----	----

#### Außervisualisierung

1.4.1 Außervisualisierung 1. Bild	0–10	0,5%	5
1.4.2 Außervisualisierung weiteres Bild	0–10	0,5%	5

#### Innervisualisierung

1.5.1 Innervisualisierung 1. Bild	0–10	0,5%	5
1.5.2 Innervisualisierung weiteres Bild	0–10	0,5%	5

#### Besprechungsprotokolle

1.6 Besprechungsprotokolle	0–10	5%	50
----------------------------	------	----	----

<b>Bestandsdokumentation</b>			
1.7 Bestandsdokumentation	0–10	1%	10
<b>Zeithonorar</b>			
1.8 Leistungen nach Zeitaufwand	0–10	1%	10
<b>Nebenkosten</b>			
1.9 Nebenkosten	0–10	9%	90
<b>Nettohonorar Gesamt</b>		<b>40%</b>	<b>400</b>

## 2. Verhandlung und projektbezogene Büropräsentation (60% Gewichtung)

Der Auftraggeber möchte einen Eindruck von Ihrer Vorgehensweise bekommen, bitte erläutern Sie deshalb dem Auftraggeber **projektspezifisch**, mit Hilfe von Text, Fotos und Grafiken, die nachfolgend aufgeführten Themen.

Je Unterkriterium können maximal 10 Punkte erreicht werden.

### 2.1 Kurzdarstellung des Bieters (ohne Bewertung und Gewichtung, Dauer ca. 5 Minuten),

**Präsentation** (Dauer maximal 25 Minuten)

#### 2.2 Projektorganisation des Bieters (25% Gewichtung)

- Zeigen Sie ein Organigramm des Projektteams, in dem die Mitglieder des Teams und deren Aufgaben genannt sind. Weisen Sie nach, dass Erfahrung und Qualifikation der Mitglieder Ihres Projektteams den Aufgaben entsprechen. (5% Gewichtung)
- Vorstellung des Projektleiters, Erläuterung der wesentlichen Inhalte und Schwerpunkte seiner Aufgabe im Projektteam. (10% Gewichtung)
- Erläutern Sie die Verfügbarkeit und Präsenz des Teams in Planungs- u. Ausführungsphase. (10% Gewichtung)

#### 2.3 Projektanalyse (30% Gewichtung)

- Stellen Sie projektbezogen Ihre grundlegende Herangehensweise an die Aufgabe, die von Ihnen erwarteten Schwierigkeiten und Leistungsschwerpunkte dar. (10% Gewichtung)
- Stellen Sie dar, wie Sie die Durchführung der Maßnahme während des laufenden Schulbetriebs gestalten möchten. (Gewichtung 10%)
- Zeigen Sie einen plausiblen Terminplan bis zur Genehmigungsplanung, erläutern Sie kritische Punkte. (Gewichtung 10%)

#### 2.4 Gesamteindruck der Präsentation (5% Gewichtung)

- Sinnhaftigkeit der Schwerpunktsetzung, Verständnis für das Projekt, Verständlichkeit des Vortrags, erkennbare Vorbereitung auf etwaige Nachfragen und Bereitschaft, diese zu beantworten (5% Gewichtung)

#### 2.5 Verhandlung (Dauer ca. 10 Minuten)

- Fragen des Auftraggebers und des Bieters zu honorarrelevanten Aspekten

#### Allgemein

Im Sinne der Gleichbehandlung aller Bieter

- werden Präsentationen, die erheblich über das vorgegebene Zeitlimit hinausgehen, abgebrochen und
- zusätzliche, nicht geforderte Darstellungen oder Erläuterungen nicht gewertet.

**Die Verwaltung wird beauftragt, die ausgewählten Bewerber gemäß § 11 VOF insbesondere unter Benennung der festgelegten Zuschlagskriterien zu den Verhandlungsverfahren aufzufordern.**

## TOP 10.1

Umbau Bürogebäude Haidling für Musik- und Volkshochschulnutzung;  
Vergabe von Trockenbauarbeiten

**Der Stadtrat beschließt, den Auftrag für die Trockenbauarbeiten im Rahmen der Umbaumaßnahme des Bürogebäudes Haidling 17, der Firma DEVO Bau GmbH aus München, gemäß Angebot vom 20.05.2015, mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 82.673,70 Euro zu erteilen.**

## TOP 11

Grundstücksangelegenheiten;  
Nachtrag zum Kauf von Tiefgaragenstellplätzen im Baugebiet "Brauereigelände Rotter Straße/ Kellerstraße";  
Genehmigung der Notarurkunde URNr. F642/2015 vom 29.04.2015 des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg

**Der Stadtrat genehmigt die in der Urkunde des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg vom 29.04.2015, URNr. F642/2015, für die Stadt Grafing b.M. abgegebenen Erklärungen und damit die Urkunde in allen Teilen unbeding und vorbehaltlos.**

**14. Sitzung des Stadtrats vom 07.07.2015:**

## TOP 8

Stipendienstiftung;  
Änderung der Stiftungssatzung

**1. Der Stadtrat beschloss, den Namen der Stiftung auf „Stipendienstiftung Grafing“ abzuändern. Dies soll auch in der neuen Satzung entsprechend vollzogen werden.**

**2. Der Stadtrat beschloss, dass die Stadt zusammen mit den Stiftern die Auswahl jedes einzelnen Begünstigten sowie die Höhe der Zuwendungen vornehmen. Dies soll auch in der neuen Satzung entsprechend verankert werden.**

**3. Der Stadtrat beschloss, die Stipendienstiftung in eine so genannte Verbrauchsstiftung umzuwandeln und wie vorgeschlagen, den Grundstock der „Stipendienstiftung Grafing“ auf 20.000,- € zu reduzieren und die restlichen 80.000,- als Vortrag und Rücklage für künftige Stipendien vorzuhalten. Dies soll auch in einer neuen Satzung entsprechend vollzogen werden.**

## TOP 8.1

Umbau Bürogebäude Haidling für Musik- und Volkshochschulnutzung;  
Vergabe von Bauleistungen;  
a) Bodenbelagarbeiten  
b) Metallbauarbeiten / Fluchttreppe

**a) Der Stadtrat beschloss, den Auftrag für die Bodenbelagarbeiten im Rahmen der Umbaumaßnahme des Bürogebäudes Haidling 17, der Firma Breitwieser aus Grafing, gemäß Angebot vom 25.06.2015, mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 32.691,68 Euro zu erteilen.**

**b) Der Stadtrat beschloss, den Auftrag für die Metallbauarbeiten/Fluchttreppe im Rahmen der Umbaumaßnahme des Bürogebäudes Haidling 17, der Firma aus Grafing, gemäß Angebot vom 26.06.2015, mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 31.306,52 Euro zu erteilen.**

TOP 4

Boden- und Wohnungspolitik;

Änderung des Grundsatzbeschlusses vom 15.11.2011

---

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden von der Ersten Bürgermeisterin folgende einleitende Worte gesprochen:

„Bereits vor einem Jahr hatten wir uns mit dem Grundsatzbeschluss befasst. Wir hatten die Entscheidung ja im letzten Jahr verschoben, weil das damals so genannte Einheimischenmodell als solches aufgrund eines Urteils des Europäischen Gerichtshofes noch auf dem Prüfstand stand.

Wie regeln wir diese Details im Grundsatzbeschluss?

Der Stadtrat entscheidet im Einzelfall, ob Vertragsmodell oder Zwischenerwerbsmodell.

Das Vertragsmodell schaut folgendermaßen aus:

Wir nennen es das 35-65-40-Modell:

Die Erschließungsflächen (ca. 20 bis 30%) stellt der Grundstückseigentümer der Stadt kostenlos zur Verfügung.

Vom Rest darf der Grundstückseigentümer 65% für den Eigenbedarf oder den freien Verkauf behalten.

35% verkauft der Grundstücksbesitzer verbilligt an Ortsansässige.

Verbilligt heißt: Bodenrichtwert abzüglich 40%.

Ganz wichtig ist: Wir suchen diese Grundstücke/Wohnungen aus.

Die Grundstücke müssen unbebaut sein – Ausnahmen für Wohnungsbau regeln wir.

Als umstrittener Passus hat sich dann im Laufe der Vorbesprechung der Punkt „Preisabschlag für Eigentumswohnungen in Höhe von 30%“ herausgestellt.

Im Zuge einer rechtlichen Abklärung haben wir Herrn Dr. Figiel (Döring&Spieß) und Herrn Simon vom Bayerischen Gemeindetag (den Nachfolger von Herrn Dr. Dirnberger) hinzugezogen.

Laut Herrn Simon ist der Grundsatzbeschluss in seiner Gesamtheit vorbildlich. Das ist so mit Herrn Dr. Dirnberger und auch dem mittlerweile ehemaligen Geschäftsführer des Bayer. Gemeindetags besprochen.

Unser Grundsatzbeschluss wird eine Vorreiterrolle zusammen mit dem Modell von München und Erding einnehmen. Die Vertreter des Bayer. Gemeindetags sind froh, dass wir solch eine Musterlösung für andere Gemeinden entwickelt haben.

Die Möglichkeiten der Gewinnabschöpfung für den Investor/Grundstücksbesitzer müssen laut BGH im Zuge einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung **angemessen** sein.

Bei unserem Modell 65-35-40 ist dies der Fall.

Die Möglichkeit der Gewinnabschöpfung ist bei einem Anteil von 65% der Nettobaupläche so groß, dass ein angemessener Gewinnanteil übrig bleibt, auch wenn die Wohnungen mit einem Preisabschlag von 30% verkauft werden.

Um den Meinungen im Gremium entgegenzukommen, enthält der Beschlussvorschlag jetzt 25% statt 30%.

Ich schlage folgende Abstimmungsreihenfolge vor:

1. Empfehlungsbeschluss BWUA ohne den fraglichen Passus  
(Punkt 5.2 Abs. 3: *„Der vergünstigte Verkaufspreis von Wohnungen ist jeweils gesondert zu vereinbaren, wobei eine Vergünstigung von mindestens 30 % gegenüber den marktüblichen Verkaufspreisen erreicht werden soll.“*)
2. Antrag BfG:  
Sozialanteil von 50% (statt 35%)
3. Ergänzende Anträge  
(z.B. anderer Preisabschlag für die Wohnungen für Ortsansässige)
4. Abstimmung über den gesamten Grundsatzbeschluss.“

Die den Stadtratsmitgliedern mit der Ladung zur Sitzung am 02.11.15 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage hat folgenden Inhalt:

#### Vorgeschichte:

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauland waren die 1990er Jahre geprägt von den politischen Bemühungen zur Mobilisierung zusätzlichen Baulands. Die Auswirkungen der Wohnraumproblematik waren auch in Grafing spürbar und bewirkten einen sprunghaften Anstieg der Grundstückspreise. So sind z.B. die Baulandpreise zwischen 1980 bis 1990 von 320,- DM/m<sup>2</sup> auf 730,- DM/m<sup>2</sup> gestiegen. Nach diesem Preissprung innerhalb von 10 Jahren stiegen die Baulandpreise bis 1995 dann auf 920,- DM/m<sup>2</sup> und haben sich auf diesem sehr hohen Niveau gefestigt. So lag der maßgebliche Bodenrichtwert (wird gemäß § 196 BauGB zum Ende jeden zweiten Jahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt) zum 31.12.2010 noch bei 490,- €/m<sup>2</sup>.

(Der Bodenrichtwert stieg dann zum 31.12.2012 bereits auf 530,- €/m<sup>2</sup> und jetzt zum 31.12.2014 sprunghaft auf 610,- €).

Auch die Stadt Grafing war in den 1990er Jahren aufgerufen, ihre Boden- und Wohnungsbaupolitik den Gegebenheiten des Grundstücksmarkts anzupassen. So führte der Preisdruck im Großraum München mit dem knappen Baulandangebot dazu, dass sich Ortsansässige kaum noch auf dem Grundstücksmarkt behaupten konnten. Eine Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung und ein verstärkter Zuzug Ortsfremder war die Folge.

Aus diesem Anlass hat die Stadt Grafing – wie andere Gemeinden – die sozialgerechte Boden- und Wohnungsbaupolitik zum Programm gemacht. Ziel des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik vom 04.09.1990 war einerseits die Steuerung der Bevölkerungszusammensetzung (Vermeidung eines überhöhten Zuzugs Ortsfremder) und die Unterstützung der ortsansässigen Bevölkerung (vorrangig junger Familien) durch ein Angebot von verbilligtem Bauland.

#### Rechtliche Bedeutung des Grundsatzbeschlusses:

Eines ist allen Strategien für die Wohnsiedlungsentwicklung und den Möglichkeiten der Wohnraumförderung gemeinsam: Die Schlüsselrolle nimmt die Bauleitplanung ein. Da die Planungshoheit (nicht zu verwechseln mit „Planungsfreiheit“) im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden liegt, kann unter Einsatz des gesetzlichen Instrumentariums die Grundlage für eine sozialgerechtere Wohnraumversorgung geschaffen werden. Aufgrund der Komplexität der Rechtsmaterie und der beachtlichen Auswirkung auf den Vermögenswert ist hier sehr genau auf die Einhaltung der rechtlichen Grenzen zu achten. Die grundsätzliche Vorgehensweise wird oftmals in sog. „Grundsatzbeschlüssen“ festgelegt.

Was versteht man unter einem „Grundsatzbeschluss“: Hierbei handelt es sich rechtlich um einen einfachen Stadtratsbeschluss (Art. 51 Abs. 1 GO) ohne besonderen Rechtscharakter.



Inhaltlich wird dort die strategische Vorgehensweise für die Mobilisierung und Entwicklung von Bauland bestimmt, also Planungs- und Abwägungsdirektiven für die Baulandausweisung festgelegt. Dem Grundsatzbeschluss kommt deshalb gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine nicht zu unterschätzende materielle Bedeutung für die Bauleitplanung zu (vgl. BayVGH 07.12.2007, Rn 25). Die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses sind folglich in der Bauleitplanung als öffentlicher Belang zu berücksichtigen und unterliegen der Abwägung. Die Umsetzungstauglichkeit von Grundsatzbeschlüssen ist deshalb von entscheidender Bedeutung, da fehlerhafte Anwendung („individuelle Abweichungen“) zu einem Abwägungsfehler und damit auch zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen können.

Die sog. Grundsatzbeschlüsse sind aber auch deshalb einer „Einzelfallbehandlung“ vorzuziehen, da im öffentlichen Vertragsrecht und im Verwaltungsprivatrecht der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten ist. Grundsatzbeschlüsse verstärken damit die Rechtssicherheit bei den Vertragsabschlüssen (Städtebauliche Verträge). Sie sind für die Grundstückseigentümer eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für die Entscheidung, ob sie Grundstücke für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stellen. Gerade deswegen ist Beständigkeit wichtig, um Spekulationen zuvorkommen und eine Verzögerungshaltung der Grundstückseigentümer (in der Erwartung von Lockerungen) zu vermeiden.

#### Grundsatzbeschluss 1990:

Der Grundsatzbeschluss vom 04.09.1990 war dabei sehr weitgehend und inhaltlich vergleichsweise unbestimmt. So sollte nach dem Grundsatzbeschluss '90 eine Baulandausweisung nur noch dann erfolgen, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Einheimischenbindung sichergestellt ist bzw. die Stadt Grafing vorab das Eigentum der potenziellen Siedlungsflächen erworben hat. Soweit dies nicht erreicht werden konnte, wurde eine angemessene Beteiligung am Planungsgewinn gefordert. Im Ergebnis erfasste die Einheimischenbindung alle Baulandausweisungen im gesamten Umfang ihrer Flächen.

Das Ziel der sozialgerechten Baulandentwicklung konnte jedoch nicht verwirklicht werden. So führten diese Einschränkungen zu einer generellen Zurückhaltung der Grundstückseigentümer. So kamen in den Folgejahren keine neuen Baulandflächen mehr zur Ausweisung. Die Schaffung von Wohnbauland, von Einzelmaßnahmen für den Eigenbedarf abgesehen, kam sogar ganz zum Erliegen.

#### Grundsatzbeschluss 1998:

Aufgrund dieser Erkenntnisse überarbeitete der Stadtrat dann im Jahr 1998 den Grundsatzbeschluss. Der neue gefasste Grundsatzbeschluss (Stadtratsbeschluss vom 07.07.1998) war vor allem geprägt durch die Beschränkung auf den Wohnungsbau. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung wurde vom Anwendungsbereich ausgenommen. Eine Beteiligung am Planungsgewinn war aufgrund der zwischenzeitlichen Rechtsentwicklung als unzulässig anzusehen und wurde aufgegeben. Außerdem wurde die Bindungsquote für die Einheimischensicherung auf 2/3 der Baulandflächen reduziert; 1/3 des ausgewiesenen Wohnbaulands unterlag keinen Beschränkungen und konnte auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt frei veräußert werden.

Ob die Umsetzung durch vertragliche Sicherungen (Vertragsmodell) oder durch Eigentumserwerb der Stadt mit anschließender Weiterveräußerung (Zwischenerwerbsmodell) erfolgt, wurde dem jeweiligen Einzelfall überlassen. Wesentliche Entscheidungsmerkmale waren vor allem die Größe der Siedlungsgebiete und deren Entwicklungszustand (Wertqualität).

Diese Lockerung zeigte schnell Erfolge. So konnten von 1999 bis 2006 allein am „Oelkofener Feld“ Baugrundstücke für 60 Wohnhäuser an Einheimische im sog. Zwischenerwerbsmodell weiterveräußert werden. Man darf aber trotz dieser positiven Ergebnisse nicht übersehen, dass dieses Zwischenerwerbsmodell erhebliche finanzielle Anstrengungen erfordert und Ri-

siken birgt. So sind die Flächen zu einem sehr frühen Stadium – möglichst vor der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan – von der Stadt zu erwerben und auf eigene Kosten zu erschließen, bis sie oft erst nach Jahren weiter veräußert werden können.

Hauptkriterium beim „Zwischenerwerbsmodell“ ist der Erwerbspreis. Hier besteht eine rechtliche Beschränkung dahingehend, dass der Kaufpreis (Zwischenerwerb) am Verkehrswert des Grundstücks zu bestimmen ist; Wertabschläge sind nur in beschränktem Maße möglich. Im Bereich des „Oelkofener Feldes“ konnten die Grundstücke mit 130,- bzw. 150,- DM/m<sup>2</sup> noch günstig von der Stadt erworben werden, da sie (zum allergrößten Teil) im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt waren. Das ermöglichte eine Weiterveräußerung an Einheimische weit unter dem Verkehrswert zu einem Gesamtpreis von 550,- DM/m<sup>2</sup> (entspricht 58 % des Bodenrichtwertes von 950,- DM/m<sup>2</sup>) bzw. im letzten Bauabschnitt für 300,- €/m<sup>2</sup> (entspricht 62 % des damaligen Bodenrichtwertes von 480,- €/m<sup>2</sup>). Zur Sicherung der zweckentsprechenden Nutzung durch die Einheimischen wurde dabei – wegen der hohen Kaufpreisreduzierung – ein auf 20 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht für die Stadt verlangt.

Regelmäßig sind aber die aus ortsplanerischer Sicht für die Stadtentwicklung vorrangig geeigneten und folglich für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Grundstücke bereits als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist ja die originäre Aufgabe des Flächennutzungsplanes (§ 5 BauGB) als vorbereitender Bauleitplan, die geordnete Gesamtentwicklung einer Gemeinde zu steuern. Die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder auch andere die Bauerwartung konkretisierende Tatsachen und die damit zum Ausdruck gebrachten Entwicklungsvorstellungen führen aber zu einer Qualitätsänderung der betroffenen Grundstücke hin zum Bauerwartungsland (vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung). Bei einem möglichen Zwischenerwerb im Einheimischenmodell ist der Kaufpreis dadurch schon entsprechend hochwertig. So wird das Preisniveau von Bauerwartungsland beim Verkauf an Gemeinden mit deren unverkennbaren Absicht einer zeitnahen Bebauung bei einem Preisniveau mit ca. 40–50 v.H. des Bodenwertes baureifen Landes zu finden sein. Ob der bisher avisierte „Sondermarktpreis Einheimischengrundstücke“ von ca. 70 % des freien Marktpreises erreicht werden kann, ist aber von vielen weiteren Faktoren abhängig, insbesondere den Erschließungskosten (und den Kosten für die Erschließungsflächen). Zum anderen stellt sich die Frage, ob angesichts der aktuellen Bodenpreisentwicklungen nicht noch günstigere Grundstückspreise anzustreben sind, um die Zielgruppe (einkommensschwach, soziale „Nachteile“ wie Familiengröße etc.) überhaupt noch erreichen zu können.

Wegen der gebundenen Finanzmittel in einer angespannten Finanzlage und vor allem auch mangels ausreichend begründeten Bedarfs wurde dann in der Folgezeit von der zielgerichteten Ausweisung von Einheimischenbauland abgesehen (vgl. Artikel in der Ebersberger SZ vom 03.08.2007: „Aus für Einheimischenbauland in Grafing“). Dahinter stand die Erkenntnis, dass etwa kleine Grundstücke oder auch Reihenhausgrundstücke nur äußerst schwierig an Einheimische veräußert werden konnten. Da die Ausrichtung des Einheimischenbaulandprogramms eine „soziale Benachteiligung“ der Zielgruppe unterstellt, wäre aber gerade das Angebot möglichst günstiger Baugrundstücke (nicht nur möglichst günstiger Grundstückspreise für hochwertiges Bauland) das erklärte Ziel.

Seit dieser Zeit wurde dann die Einheimischensicherung vorrangig im Vertragsmodell umgesetzt. Das Vertragsmodell hat viele Varianten und wurde in Grafing bisher in Anlehnung an das sog. „Weilheimer Modell“ umgesetzt. Dabei machte die Stadt die Baulandausweisung davon abhängig, dass sich der Eigentümer vertraglich auf die Dauer von 20 Jahren dazu verpflichtet, 2/3 der Grundstücke nur für den Eigenbedarf zu verwenden oder an Einheimische zu veräußern. Zur Sicherung dieser befristeten Bau- und Nutzungsbeschränkung wird dabei ein Ankaufsrecht vereinbart, wonach die Stadt bei vertragswidrigem Verkauf die Grundstücke zu einem Preis von 70 % des Bodenwerts erwerben kann bzw. eine entsprechende Ablösungszahlung fordern kann.

Mit dieser Form des Vertragsmodells wurde aber nur eines der beiden Hauptmotive des Grundsatzbeschlusses erreicht, nämlich die Steuerung der Bevölkerungszusammensetzung (Vermeidung eines übermäßigen Zuzugs). Die Vertragslösung hat aber keine Preisbeschränkungen vorgesehen, weil man unterstellt, dass sich für diesen „Sondermarkt Einheimische“ ein geringerer Bodenpreis entwickelt.

Eine Förderung einkommensschwächerer Personen – regelmäßig auch junger Familien – erfolgt damit aber nicht. Am Beispiel des im Jahr 2011 entwickelten Baugebietes „Breitensteinstraße“ in Grafing-Bahnhof zeigte sich dieser Nachteil sehr deutlich. Da das Angebot an Wohnbaugrundstücken stark zurückgegangen war, konnten dort selbst für die Grundstücke mit Einheimischenbindung fast die üblichen Marktpreise erzielt werden. Angesichts des hohen Baulandpreisniveaus sowie der steigenden Baukosten wird es für die Einheimischen aber immer schwieriger, sich überhaupt noch finanzierbares Wohneigentum leisten zu können. Um den Zweck des „Einheimischenmodells“ wieder zu genügen, wurde die Ergänzung einer **Preisbeschränkung** für erforderlich gehalten.

Außerdem war in den letzten Jahren wieder Zurückhaltung bei den Grundstückseigentümern, Bauland bereit zu stellen, zu erkennen. Eine der Ursachen für das fehlende Interesse an der Baulandausweisung war auch der Grundsatzbeschluss und seine damalige Quotenregelung (2/3 des Baulandes) für den Einheimischenbedarf. Mitunter beeinflusste der Grundsatzbeschluss selbst eine Verknappung des Baulandes und verschärfte damit zusätzlich die ohnehin knappe Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt und folglich auch das Preisniveau.

#### Grundsatzbeschluss 2011:

Es wurde deshalb im Jahr 2011 überlegt, den Grundsatzbeschluss hinsichtlich seines Inhalts und seiner Anwendungspraxis auf seine Richtigkeit hin zu überprüfen und anzupassen. Verbunden mit einem klaren Bekenntnis, das „Grafinger Einheimischenmodell“ fortzuführen, sollte aber die finanzielle Förderung der ortsanässigen Bevölkerung bei der Schaffung von Wohneigentum berücksichtigt werden. Neben der sozialgerechten Baulandentwicklung sollte aber vor allem auch der Anreiz zur Mobilisierung zusätzlichen Baulands geschaffen werden.

Der geänderte Grundsatzbeschluss vom 15.11.2011 hat folgende wesentliche Änderungen zum Inhalt:

##### a) Reduzierung der Flächenquote:

Nach dem Grundsatzbeschluss 1998 waren 2/3 der Baulandfläche für den örtlichen Bedarf zu sichern. Mit dem Grundsatzbeschluss 2011 wurde die Bindungsquote auf 50 % der Nettobaulandfläche reduziert, aber die unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen (Straßen, Grünflächen, Kinderspielplätze etc.), die regelmäßig einen Flächenanteil von 25 % der Gesamtfläche ausmachen, verlangt.

##### b) Reduzierung der Bindungsfrist:

Die bisher sowohl für den Wiederkauf (Zwischenerwerb) als auch bei Ankaufsrechten (Vertragsmodell) vereinbarte Bindungsfrist von 20 Jahren wurde auf 10 Jahre reduziert.

##### c) Vertragsmodell mit Preisbeschränkung:

Als Grundform für die Umsetzung der Einheimischensicherung wurde das sog. Vertragsmodell bestimmt, wobei erstmals eine Preisbeschränkung verlangt wurde. Danach darf der Verkaufspreis für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke 80 v.H. des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) nicht überschreiten. Erschließungsbeiträge im Sinne dieser Regelung sind die Beiträge nach §§ 123 ff. BauGB und Art. 5 KAG).

Mit diesen Korrekturen sollte eine finanzielle Förderung der Einheimischen angesichts der steigenden Baulandpreise und Baukosten erreicht werden, um überhaupt wieder einem brei-

teren Personenkreis das Bauen zu ermöglichen. Gleichzeitig kann man – durch die geringere Flächenquote und die konkrete Bestimmung des Preisabschlags – die Bereitschaft der Grundstückseigentümer steigern, sich überhaupt für eine Baulandentwicklung zu interessieren. Auch ein größeres Angebot an Bauland kann eine gewisse Kostendämpfung die der Preisentwicklung bewirken.

Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses 2011 wurden dann die Baugebietsausweisungen „Wolfschlucht“ und „Gustl-Waldau-Straße – Bauabschnitt 2“ abgewickelt. Hier wurde allerdings die städtebauliche Konzeption (Bebauungsplaninhalt) bewusst nicht – wie bei klassischen Einheimischenbaugebieten – auf diese Zielgruppe ausgerichtet. Gleichwohl war aufgrund seiner Generalwirkung der Grundsatzbeschluss zu beachten.

#### Neuausrichtung des Grundsatzbeschlusses und der Wohnungsbaupolitik, 2014:

Aufgrund der sprunghaft steigenden Bodenpreise und des weiterhin verknappten Angebots auf dem Grundstücksmarkt ist erneut eine Anpassung des Grundsatzbeschlusses und der Siedlungspolitik notwendig. Es besteht ein dringlicher Bedarf an Wohnsiedlungsflächen, der aber angesichts der Preisentwicklungen auch einem gesteigerten Steuerungsbedarf hinsichtlich der Sozial- und Familiengerechtigkeit bedarf. Waren es in der Vergangenheit mehr die Interessen, den Wettbewerbsnachteil der örtlichen Bevölkerung auf dem freien Grundstücksmarkt auszugleichen und die Bevölkerungszusammensetzung (Zuzug) zu steuern, steht jetzt zunehmend die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen im Mittelpunkt. Nur mit einem Bündel an Maßnahmen, wozu vor allem auch der staatlich geförderte Wohnungsbau gehört, wird man diesen geänderten Verhältnissen mit astronomisch steigenden Grundstücks- und Wohnungspreisen noch entsprechen können, bei denen nicht nur für einkommensschwache Haushalte die Wohnraumfinanzierung schwierig ist.

Unabhängig von diesen geänderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes ist aber auch aus rechtlichen Gründen eine Neuausrichtung geboten. Neben der mittlerweile zu beachtenden Rechtsprechung (EuGH, Ur. v. 08.05.2013) sind seit einigen Jahren auch die Einheimischenmodelle der bayerischen Gemeinden zum Gegenstand der Prüfung durch die Europäische Kommission geworden. Eine Begünstigung von Personen hinsichtlich ihrer Gemeindezugehörigkeit (Zeitdauer des Wohnens) ist als Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit (§ 49 AEUV – also europäisches Primärrecht) zu sehen. Derzeit sind hier noch Vertragsverletzungsverfahren anhängig, deren Erledigung durch eine Einigung mit der Bundesregierung für das Jahr 2014 angekündigt wurde. Dabei wurde signalisiert, dass die Einheimischenmodelle nicht grundsätzlich EU-rechtswidrig sind. Zu erwarten ist in jedem Fall, dass hinsichtlich der Zugangsberechtigung die Wohnsitzdauer allenfalls noch eine untergeordnete Bedeutung haben darf. Das „Einheimischenbaulandmodell“ in der seit rund 30 Jahren praktizierten Form wird deshalb einen Wandel erfordern hin zum „Sozialbaulandmodell“. Absolute Einkommens- und Vermögensgrenzen werden hierfür die Zugangsgrenzen bestimmen. Diese Anforderungen sind aber vorrangig bei den Zugangs- und Vergabebestimmungen zu berücksichtigen und nur bedingt für die so genannten Grundsatzbeschlüsse von Bedeutung.

Leider ist aber auch für das Jahr 2015 noch keine Einigung über die laufenden Vertragsverletzungsverfahren erzielt worden. Unter Umständen wird mittlerweile sogar die Binnenmarktrelevanz in Frage gestellt, womit ggf. sogar eine Einstellung der Verfahren nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

**Aus Gründen der fehlenden Rechtssicherheit hat der Stadtrat zuletzt in der Sitzung vom 07.10.2014 von einer Entscheidung über die Änderung des Grundsatzbeschlusses abgesehen.**

Jedoch bestand weitgehend Übereinstimmung, dass angesichts der rapide steigenden Baulandpreise die Zielrichtung sein muss, die Grundstücke/Wohnungen möglichst preisgünstig zur Verfügung stellen zu können. Vergleichsweise breite Unterstützung fand deshalb ein Grundmodell mit einem Preisabschlag von 40 % des Bodenrichtwerts (bisher 20 v.H.) für 35 % der Bauflächen (bisher 50 v.H.).

Die Grundsatzfrage, welches Umsetzungsmodell zur Anwendung kommt, sollte (wie auch schon bisher) nicht verbindlich geregelt werden. Diese Entscheidung soll unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls und der jeweils maßgeblichen Bedarfslage dann für jedes Baugebiet gesondert getroffen werden.

Exkurs zu den Grundmodellen: Zwischenerwerbsmodell/Vertragsmodell

Bereits für die Sitzung am 07.10.2014 wurde über die Möglichkeiten und Grenzen sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile der Umsetzungsmodelle informiert.

Für das Zwischenerwerbsmodell spricht, dass im Falle günstiger Gestehungskosten die Grundstücke preisgünstig weiterveräußert werden können. Wie bereits ausgeführt, besteht beim Erwerb der Grundstücke aber die grundsätzliche Verpflichtung, den Verkehrswert zu bezahlen. Aufgrund des Kopplungsverbots und des Angemessenheitsgebots (Art. 56 BayVwVfG, § 11 Abs. 2 BauGB) ist es den Gemeinden untersagt, ihre Hoheitsrechte (Baulandausweisung durch Bauleitplanung) missbräuchlich auszunutzen. Zu beachten ist auch, dass stets ein angemessener Teil der Flächen auch für den freien Verkauf zur Verfügung stehen muss; ein Erwerb der Gesamtgrundstücke ist deshalb unangemessen und rechtswidrig.

Hinzu kommt die Schwierigkeit, dass bei Baulandausweisung sehr oft verschiedene Eigentümer betroffen sind. Hier ist zu beachten, dass der Eigentümer nicht zum Verkauf gezwungen werden kann. Fehlt es an der Kooperationsbereitschaft eines Einzelnen, dann scheitert die Umsetzung regelmäßig auch für die Verkaufswilligen: Aufgrund der gebotenen Gleichbehandlung bleibt in diesen Fällen nur die Möglichkeit, von der Baulandausweisung dann insgesamt abzusehen. Nur selten wird es möglich sein, auf der Ebene des Bebauungsplans einfach diejenigen Grundstücke „auszusperren“ (es sei denn, es handelt sich zufällig um Randflächen), deren Eigentümer nicht mitwirkungsbereit sind. Eine mögliche Gefahr besteht dann darin, dass die Stadtentwicklung ggf. nicht nach ortsplannerischen Kriterien (§ 1 Abs. 3 BauGB) ausgerichtet wird, sondern nach der Kooperationsbereitschaft von Grundstückseigentümern. .

Nicht zu unterschätzen ist die finanzielle Vorleistung. Die Umsetzung von Einheimischenbaulandgebieten in dieser klassischen Form bindet Finanzmittel Umfang und schränkt damit die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde ein. Gerade bei einer – erwünschten – stärkeren Siedlungsentwicklung können schnell finanzielle Grenzen erreicht werden. Das gilt vor allem dann, wenn der zügige Weiterverkauf nicht gelingt, wenn es z.B. um den Verkauf der Grundstücke mit leichten Qualitätseinschränkungen geht. Diese leidvolle Erfahrung musste beim Baugebiet „Oelkofener Feld – BA 3“ gemacht werden.

Ein Kriterium von besonderer Wichtigkeit ist die Kontinuität in der Umsetzung der Grundsatzbeschlüsse. Entscheidet man sich jetzt (erneut) für einen Systemwechsel, dann muss dieser Wechsel gründlich überlegt und möglichst auf Dauer ausgelegt sein. Ansonsten ist zu befürchten, dass sich die Grundstückseigentümer in Erwartung erneuter Korrekturen in Zurückhaltung üben. Hier sollte man an der Entscheidung auch dann unbedingt auch festzuhalten, wenn in den nächsten Jahren die Siedlungsentwicklung aus diesem Grunde weiter ins Stocken gerät.

Der Vorteil des Vertragsmodells liegt darin, dass die Gemeinde die Grundstücke nicht selbst erwerben (und regelmäßig auch nicht selbst erschließen) muss, sondern durch

*städtebaulichen Vertrag den Grundstücksverkauf steuern kann. Hier werden in einem städtebaulichen Zielbindungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) die Beschränkungen für die Grundstücksverwendung geregelt. Nicht zuletzt ist hier angesichts der rapide steigenden Grundstückspreise auch eine Regelung des Verkaufspreises (Preisbeschränkung) möglich, deren Höhe letztendlich den Grundsätzen der Angemessenheit zu entsprechen hat. Da hinsichtlich der Angemessenheit eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung anzustellen ist, wird die Höhe des Preisabschlages für den Grundstücksverkauf in enger Relation zu dem davon betroffenen Flächenanteil stehen. Aber auch die bisherige Rechtsqualität der Flächen und andere Leistungspflichten (z.B. die Folgekostenregelung zur unentgeltlichen Abtretung der Erschließungs- und Bedarfsflächen) sind hier einzubeziehen.*

*Herauszuheben ist auch die Möglichkeit einer Ablösungsvereinbarung bei Verstößen gegen die vertragliche Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkung. Besteht punktuell keine Nachfrage und kann deshalb ein Grundstück nicht an die Zielgruppe veräußert werden, dann kann wahlweise (anstatt eines Ankaufs durch die Stadt) die Zahlung der Preisdifferenz zwischen dem Vergünstigungspreis (Einheimische) und dem Verkehrswert (freier Verkauf) verlangt werden. Mögliche Ablösungszahlungen können wiederum zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus verwendet werden, der angesichts der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt künftig wieder eine große Bedeutung einnehmen wird.*

*Gerade auch für den Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), der im Hinblick auf die Zielgruppe der „sozial Benachteiligung“ mehr in den Mittelpunkt der Wohnbauförderung für Einheimische rücken sollte, bietet sich das Vertragsmodell als einfache Handlungsform an. Hier wäre es möglich, den verbilligten Verkauf (oder natürlich auch die verbilligte Vermietung) von einzelnen Wohnungen zu regeln. Beim Zwischenerwerb wäre hier die Umsetzung etwas komplexer, da die Errichtung von Mehrfamilienhäuser zum Weiterverkauf durch die Stadt selbst (hier kommt das Vergaberecht hinsichtlich der Baukonzession erschwerend hinzu) kaum in Frage kommt.*

*Auch die Umsetzung bei Einzelausweisungen und „kleineren“ Baugebieten ist durch Vertragsregelungen einfacher zu handhaben. Hier wird regelmäßig der Zwischenerwerb ohnehin nicht umsetzbar sein. Das ist aber wiederum regelmäßiger Anlass für Auslegungstreitigkeiten.*

**Bei den aktuellen Bebauungsplanverfahren zur Wohngebietsausweisung („Südlich der Nettelkofener Straße/Elisabethstraße“ und „Aiblinger Straße“) wird jeweils die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Dem folgt dann nach der Behandlung der dort eingegangenen Stellungnahmen der Billigungs- und Auslegungsbeschluss und dann die Planoffenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).**

**Die Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und jetzt Bebauungsplan) konnten bisher abgeschlossen (Flächennutzungsplan) bzw. fortgeführt werden, da sich die Stadt für das Vertragsmodell entschieden hat. Ansonsten (Zwischenerwerb) hätte möglichst schon vor Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens der Grundstückserwerb erfolgen sollen. Aber auch beim Vertragsmodell ist ein längeres Abwarten nicht ratsam. Als spätester Zeitpunkt für den Vertragsabschluss (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) wird die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) angesehen, wobei die „Durchführung“ auch den Abschluss der Prüfung der dortigen Stellungnahmen verlangt. Ab diesem Zeitpunkt ist ein Planstadium erreicht, der einen Genehmigungsanspruch begründen kann und den Einsatz von städtebaulichen Verträgen dann ausschließt.**

Andererseits ist auch erst ab dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss ein Planungsstand gegeben, der konkrete Verhandlungen über die vertragliche Umsetzung und Sicherung erlaubt. Hier besteht dann weitgehende Planungssicherheit, die eine verlässliche Ermittlung der Bauflächen/Geschossflächen erlaubt und eine Zuweisung der Flächen. Geschosswohnungsbau oder Einzelhaus, Anzahl und Größe der Gebäude/Grundstücke, Stellflächen und Lärmschutz, Erschließungs- und sonstige Bedarfsflächen, Lage, Eignung und Beschaffung der Ausgleichsflächen sind nur einige von vielen Fragen, die in den Vertragsverhandlungen (mit mehreren Grundstückseigentümern) von entscheidender Bedeutung sind.

(Beim Scheitern des Vertragsabschlusses wäre das Bebauungsplanverfahren dann einzustellen; vgl. z.B. das Bebauungsplanverfahren „Kothmüllerweg“, das seit 2009 mangels Einigung nicht mehr fortgeführt werden kann.)

Da die Vertragsverhandlungen und deren Abschluss erfahrungsgemäß aufwändig und zeitintensiv sind, sollte die Entscheidung über den Grundsatzbeschluss baldmöglichst getroffen werden. Er ist Grundlage für den Sicherungsvertrag. Nur bei einer zeitnahen Entscheidung kann ausgeschlossen werden, dass sich der weitere Ablauf des Bebauungsplanverfahrens aus diesem Grunde verzögert.

Beschlussvorschlag für die Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses:

### **Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M.**

vom ( ..... 2015)

1. Zielsetzung der Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. ist die Förderung der Wohnraumversorgung für einkommensschwache oder sozial benachteiligte Personen der örtlichen Bevölkerung (sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung ), insbesondere durch
  - a. die Schaffung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen,
  - b. das Angebot von preisgünstigem Wohnbauland,
  - c. die Schaffung und Erhaltung von öffentlich geförderten Wohnungen.
2. Die Bestimmung des geförderten Personenkreises, der Fördervoraussetzungen und -reihenfolge
  - a. zu Maßnahmen nach Nr. 1 Buchstabe a und b erfolgt durch den Stadtrat im „Zugangs- und Kriterienkatalog“,
  - b. für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß Nr. 1, Buchstabe c nach den staatlichen Wohnraumförderbestimmungen.
3. Um die Ziele einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu erreichen, erfolgt die Ausweisung/Schaffung von Wohnbauland durch Bauleitplanung bzw. städtebauliche Satzungen unter folgenden Bedingungen:

- a. Erschließungsflächen: Die öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen werden unentgeltlich an die Stadt veräußert  
  
und
- b. Ortsansässige: Ein Anteil von 35 % der danach verbleibenden Bauflächen wird für den Zweck der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zur Verfügung gestellt (Sozialanteil).
- c. Eigenanteil des Grundstückseigentümers: Über den restlichen Anteil von 65% kann der Grundstückseigentümer frei verfügen, insbesondere auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes oder dem seiner Kinder.  
Bei Kleinflächenausweisungen erhöht sich der Eigenanteil, soweit nachweislich ein eigener Wohnraumbedarf des Eigentümers oder seiner Kinder besteht und die Eigennutzung gemäß Nr. 4 Nr. 2 vertraglich gesichert ist. Dieser Eigenbedarf ist vorrangig und kann aufgrund der geringen Gebietsgröße zum vollständigen Entfall des Sozialanteils führen.

Das gilt nur für Flächen, die bisher gemäß § 35 BauGB nicht für allgemeine Wohnbauzwecke bebaubar sind.

#### 4. Begriffsbestimmungen:

- a. Als Wohnbauland gelten Flächen, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, insbesondere auch Mischbauflächen.  
Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen sind vom Anwendungsbereich ausgeschlossen.
- b. Bauflächen im Sinne dieser Regelung sind die Flächen im Bauland, die nicht als Erschließungs- und Bedarfsflächen festgesetzt sind. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmte Flächen sind Bauflächen.
- c. Erschließungs- und Bedarfsflächen sind als Straßen, Wege, Plätze, Versorgungsflächen, Ausgleichsflächen, selbständige Grün- und Wasserflächen, Spielflächen, öffentliche Gemeinbedarfsflächen etc. festgesetzte Flächen.
- d. Bei wesentlich gleichem Nutzungsmaß der Bauflächen wird der Anteil nach der Grundstückgröße bestimmt, im Übrigen nach der zulässigen Geschossfläche.

#### 5. Die Umsetzung erfolgt wahlweise durch das

##### 5.1 Zwischenerwerbsmodell:

Erwerb der Grundstücke durch die Stadt vor der Baulandausweisung zur

- a. Weiterveräußerung nach der Baureifmachung zu vergünstigten Bedingungen an die nach Nr. 0 bestimmten Personen,
- b. zur Schaffung von Wohnungen nach Nr. 1 lit. a oder c,

oder durch das



## 5.2 Vertragsmodell:

vertragliche Regelungen von Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen zugunsten der nach der aktuellen Fassung des Zugangs- und Kriterienkatalogs berechtigten Personen zwischen der Stadt Grafing b.M. und dem Eigentümer.

Die vertragliche Bindung erfolgt auf die Dauer von 15 Jahren. Dabei verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die betroffenen Grundstücke oder Wohnungen in diesem Zeitraum nur mit Zustimmung der Stadt Grafing b.M. an die nach der aktuellen Fassung des Zugangs- und Kriterienkatalogs bestimmten Personen nach Nr. 2 zu veräußern. Die Grundstücke sind in **unbebautem** Zustand zu veräußern. Etwas anderes kann für den Bau von Wohnungen (Nr. 0 lit. a und c) gesondert vereinbart werden.

Der Verkaufspreis für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück darf 60% des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) nicht überschreiten. Erschließungsbeiträge im Sinne dieser Regelung sind die Beiträge nach §§ 123 ff. BauGB und Art. 5 KAG sowie Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135a ff. BauGB.

Der vergünstigte Verkaufspreis von Wohnungen ist jeweils gesondert zu vereinbaren, wobei eine Vergünstigung von mindestens 30 % gegenüber den marktüblichen Verkaufspreisen erreicht werden soll. Im Einzelfall kann statt der Veräußerung von Wohnungen auch eine Vermietung vereinbart werden. Die Mietpreisbeschränkung ist entsprechend der Regelungen zur Mietpreisförderung nach den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen zu vereinbaren.

Bei einer Bebauung für den Eigenbedarf ist eine Vermietung nur mit Zustimmung durch die Stadt zulässig. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn vorübergehend kein eigener Wohnbedarf besteht und die Vermietung an die nach Nr. 2 bestimmten Personen erfolgt.

5.3 Die Entscheidung über die jeweilige Umsetzung, insbesondere auch zwischen dem Zwischenerwerbs- und Vertragsmodell, ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. In Einzelfällen ist auch ein Erwerb oder eine Sicherung zugunsten anderer Maßnahmenträger möglich. Das Bestimmungsrecht für die zum Zwecke der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu sichernden Flächen (Grundstücke, Wohnungen) obliegt der Stadt Grafing.

6. Für Entscheidungen nach den festgelegten Bestimmungen und auch über Abweichungen gelten folgende Kriterien:

- a. die Grundsätze der sozialen Wohnungsbaupolitik (Ziffer 1) und deren besondere Bedarfslage zum Zeitpunkt der Umsetzungsentscheidung
- b. städtebaulichen Gründe und die Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die vom jeweiligen Bebauungsplan oder der städtebaulichen Satzung bestimmt Grundzüge und deren Realisierungserfordernisse
- c. Lage, Umfang oder Größe der Grundstücke
- d. Vermeidung unbeabsichtigter Härten
- e. unangemessener Belastungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung

## Vertragsmodell: Beispielberechnungen

### Beispielrechnung für das oben dargestellte Model „65-35-40“

Beispielgrundstück	13.300 m <sup>2</sup>
abzgl. Erschließungsflächen ca 25%	3.300 m <sup>2</sup>
Baufläche	10.000 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	610 €/m <sup>2</sup>

Flächenquote	Baufläche	Preisbeschränkung	Bodenrichtwert	Preisanteil	Gesamterlös für Grundstückseigentümer
65%	6.500 m <sup>2</sup>		610 €/m <sup>2</sup>	3.965.000 €	5.246.000 €
35%	3.500 m <sup>2</sup>	60%	366 €/m <sup>2</sup>	1.281.000 €	

### Beispielrechnung für das alte Modell von 2011 „50-50-80“

Flächenquote	Baufläche	Preisbeschränkung	Bodenrichtwert	Preisanteil	Gesamterlös für Grundstückseigentümer
50 %	5.000 m <sup>2</sup>		610 €/m <sup>2</sup>	3.050.000 €	5.490.000 €
50 %	5.000 m <sup>2</sup>	80%	488 €/m <sup>2</sup>	2.440.000 €	

Am 09.11.15 hat die Verwaltung den Stadtratsmitgliedern eine ergänzende Beschlussvorlage mit einem **modifiziertem Beschlussvorschlag** zur Verfügung gestellt, die vom Vertreter der Verwaltung, Herrn Niedermaier, nach den einleitenden Worten der Ersten Bürgermeisterin erläutert wird.

Diese ergänzende Beschlussvorlage hat folgenden Inhalt:

#### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

In der Vorberatung des „Grundsatzbeschlusses“ am 22.09.2015 und vor allem bei der Vorberatung des im engen Rechts- und Anwendungszusammenhang stehenden „Kriterienkatalogs“ am 20.10.2015 wurden rechtliche Zweifel hinsichtlich des Preisabschlages beim vergünstigten Wohnungsverkauf geäußert. Im Übrigen bestand hinsichtlich des Entwurfs weitgehend Einigkeit im Stadtrat.

Die rechtlichen Zweifel wurden damit begründet, dass der Vorschlag eines Preisabschlages von 30 v.H. vom marktüblichen Verkaufspreis die Grenzen der Angemessenheit verlässt und damit rechtswidrig sei. In einem Berechnungsmodell wurde dargelegt, dass ein Verkaufspreis von 70 v.H. des Marktpreises von Wohnungen nur knapp über den Selbstkosten (einschließlich Grunderwerb) liegt und kaum mehr Gewinnerzielungsmöglichkeit belässt. Auch Schwächen hinsichtlich des praktischen Beschlussvollzugs wurden geäußert, da - anders als bei unbebauten Grundstücken mit dem Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) - keine verlässliche Grundlage für den „Marktwert“ zur Verfügung steht.

#### **Begründung des Entwurfes (Beschlussvorschlag):**

Die Preisreduzierung von 30 % wurde so hoch angesetzt, um bei Wohnungspreisen von mittlerweile schon bis zu 4.700,-- € je Quadratmeter Wohnfläche auch einkommensschwächere Familienhaushalte die Möglichkeit zu verschaffen, eine Eigenwohnung zu verschaffen.

Dem „Grundsatzbeschluss“ kommt die Aufgabe zu, abstrakt und generell die Grundzüge der

Wohnungsbaupolitik zu beschreiben, um eine möglichst einheitliche Umsetzung der der Baulandausweisung sicherzustellen. Die jeweiligen Anwendungsfälle sind jedoch vielfältig. Entscheidend für die Rechtmäßigkeitsfrage ist letztendlich, dass die Umsetzungsverträge (städtebauliche Verträge) nicht zu einem unangemessenen Ergebnis kommen. Das stellt die Regelung in Nr. 6 lit. e des Entwurfes bereits auf der Ebene des Grundsatzbeschlusses sicher.

Der Frage der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Art. 56 Abs. 1 BayVwVfG) ist in der Ausgestaltung des Umsetzungsvertrages entscheidende Bedeutung beizumessen. Dabei sind die gesamten Umstände des städtebaulichen Vertrages umfassend zu würdigen und ist eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung anzustellen. An diesem Punkt ist gerade die Sozialquote von entscheidender Wichtigkeit. So kommt nach dem Entwurf die Preisreduzierung bei 35 v.H. der entstehenden Geschossfläche zu Anwendung - die verbleibenden 65 % des neu geschaffenen Baulandes sind dagegen frei veräußerbar.

Außerdem kommt die vertragliche Sicherung des verbilligten Wohnungsverkaufs nur beim sog. Vertragsmodell zur Anwendung. Anders als beim möglichen „Zwischenerwerbsmodell“, das bereits im frühestmöglichen Zeitpunkt (vor der Baulandausweisung, also vor der Änderung des Flächennutzungsplanes) eingesetzt wird, sind hier ja bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung erhebliche Werterhöhungen eingetreten. Dieser Umstand soll hier (auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung bei der Wahl zwischen dem Zwischenerwerbsmodell und dem Vertragsmodell) durch eine vergleichsweise hohe Preisreduzierung berücksichtigt werden. Außerdem darf nicht verkannt werden, dass der Geschosswohnungsbau regelmäßig mit einer höheren Bebauungsdichte (Nutzungszahl) einhergeht als der herkömmliche Einzelhausbau (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus), also auch hier die Bodenwertsteigerung systembedingt größer ausfällt.

Bei dem erwähnten Berechnungsmodell wird unterstellt, dass die Grundstücke für 65 % der Flächen zum Verkehrswert und für die restlichen 35 % verbilligt (zu 60 v.H. des Verkehrswertes) erworben wurden. Die für die Angemessenheitsprüfung maßgebliche Bodenwertsteigerung ist hier beim Grundstückseigentümer bereits eingetreten. Vereinfacht ausgedrückt, wird in dieser Fallkonstellation der Bauträgergewinn um 35 % reduziert, wenn die „sozialgebundenen“ Wohnungen nur geringfügig über dem Selbstkostenpreis veräußert werden müssen. Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung darf aber nicht übersehen werden, dass 65 % der Wohnungen frei veräußert werden.

Es bleibt aber stets den konkreten Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen vorbehalten, hier ggf. auch andere Lösungswege zu wählen - z.B. den klassischen staatlich geförderten Wohnungsbau. Das würde bedeuten, dass die „sozialgebundene“ Teilfläche z.B. an ein genossenschaftliches Wohnungsbauunternehmen veräußert wird, das sich wiederum gegen ein Wohnungsbelegungs- oder -vorschlagsrecht der Stadt Grafing b.M. zur Errichtung von staatlich geförderten Mietwohnungen verpflichtet. Den Wirtschaftlichkeitsvergleich wird der Grundstückseigentümer liefern.

Im Ergebnis sind die Grenzen der Angemessenheit mit dem Entwurfsvorschlag für den verbilligten Wohnungsverkauf nach Meinung der Stadtverwaltung noch nicht überschritten. Streng davon zu trennen ist aber die Frage, wie weit man sich den Grenzen der Angemessenheit und damit der Rechtmäßigkeit annähern will. Der Entwurf des Grundsatzbeschlusses fußt auf der Idee, genügend Spielraum für die Vollzugsverträge zu belassen. Das erscheint notwendig aufgrund der Schnelligkeit des Immobilienmarktes, der Flexibilität auch für die Formen der kooperativen Baulandentwicklung verlangt. Das sollen die Regelungen in Nr. 5.3 und Nr. 6 des Grundsatzbeschlusses ermöglichen. Das mag dann dazu führen, dass unter Würdigung des jeweiligen Einzelfalles eine größtmögliche Verbilligung anzustreben ist. Stößt man an die Grenzen, dann wäre im Gegenzug die Bindungsquote (Regel: 35 %) zu reduzieren.

**Rechtsprüfung:**

Es wurde um eine juristische Prüfung des Grundsatzbeschlusses durch den Bayerischen Gemeindetag gebeten. Vom zuständigen Referatsleiter Baurecht, Herrn Simon, wurde nach eingängiger Prüfung mitgeteilt, dass keine Rechtsmängel erkennbar sind. Der als sehr gelungen und durchdacht bezeichnete Entwurf (Grundsatzbeschluss) wahrt die rechtlichen Grenzen. Ein zwingendes Gebot, die Vergünstigung beim Wohnungsverkauf allein nach dem Bodenwertanteil der Wohnung zu beziehen, besteht nicht. Maßgeblich ist vielmehr die wirtschaftliche Gesamtbetrachtung.

Parallel hat die Stadt Grafing b.M. auch die Kanzlei Döring & Spieß um eine Beurteilung gebeten. Zu dem letztgenannten Punkt hat Herr RA Dr. Figiel eine gegenteilige Rechtsmeinung vertreten. Dort wird angeraten, die Vergünstigung am Bodenwertanteil der jeweiligen Wohnungen zu bestimmen.

Nach Abstimmung unter den vorgenannten Fachanwälten und weiteren Fachjuristen hat Herr Simon (BayGT) seine Rechtsmeinung beibehalten. Er hat aber aus Gründen zusätzlicher Rechtssicherheit angeraten, die Vergünstigung in Bezug auf die Bodenwertsteigerung zu begrenzen.

Nach diesem Ansatz wäre bei folgender **Modellrechnung** die Grenze bei 30 v.H. des Wohnungspreises zu finden. Aus Rechtssicherheitsgründen sollte deshalb die Vergünstigung auf 25 v.H. des Wohnungspreises (und max. 40 v.H. der absoluten Bodenwertsteigerung als doppelte Angemessenheitsgrenze) reduziert werden.

**Modellrechnung:**

Bruttobauland: 4.600 m <sup>2</sup> ./.	Erschließungsflächen (25 v.H.)	= 3.450 m <sup>2</sup> Nettobauland
Zulässige Geschossfläche: GFZ 0,8		= 2.760 m <sup>2</sup> Geschossfläche
Mögliche Wohnfläche: Geschossfläche	2.760 m <sup>2</sup> x 0,8	= 2.200 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Sozialquote (35 v.H.):	2.200 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 0,35	= 700 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Baulandwert (Baureifes Land ohne Erschließung): = 700,- €/m<sup>2</sup>

[Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) 610,- €/m<sup>2</sup>

x 1,25 (Umrechnungskoeffizient GFZ)

=> 760,-€/m<sup>2</sup> ./.

./.

Planungsgewinn (Bodenwertsteigerung) / Quadratmeter: = 600,- €/m<sup>2</sup>

Planungsgewinn Gesamt: 3.450 m<sup>2</sup> x 600,- € = 2 Mio €

Angemessenheitsgrenze: 50 v.H. des Planungsgewinnes (Bodenwertsteigerung) = 1 Mio €

Bodenwertsteigerung (50 %) je Quadratmeter sozialgebundener Wohnfläche:

**Bodenwertsteigerung 1 Mio € / 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.400 €**

(= Obergrenze der Preisreduzierung für den Wohnungsverkauf)

Aktueller Marktpreis für Neubauwohnungen: = 4.500 €

Wird der Verkaufspreisabschlag der „sozialgebundenen“ Wohnungen (35 v.H. der Gesamtwohnfläche) auf die anteilige Bodenwertsteigerung bezogen, wird bei einem Abschlag von mehr als 30 v.H. der „Grenzwert“ von 50 v.H. der Bodenwertsteigerung erreicht. Bei einem Preisabschlag von 40 v.H. der Bodenwertsteigerung errechnet sich ein Preisabschlag je Quadratmeter Wohnfläche von 1.140 € (entspricht 25 % des Marktpreises für Wohnungen).

**Beschlussvorschlag:**

**In Abweichung (die Änderungen sind fett und unterstrichen markiert) zum Empfeh-**

**lungsbeschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.2015 beschließt der Stadtrat den Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik wie folgt:**

*Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik  
der Stadt Grafing b.M.*

vom ( ..... 2015)

1. Zielsetzung der Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. ist die Förderung der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Personen oder aus sozialen Gründen benachteiligter Personen der örtlichen Bevölkerung (sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung), insbesondere durch
  - a. die Schaffung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen
  - b. ein Angebot von preisgünstigem Wohnbauland
  - c. die Schaffung und Erhaltung von öffentlich geförderten Wohnungen
2. Die Bestimmung des geförderten Personenkreises sowie der Fördervoraussetzungen und -reihenfolge zu Maßnahmen nach Nr. 1 Buchstabe a und b erfolgt durch den Stadtrat im gesonderten „Zugangs- und Kriterienkatalog“, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß Nr. 1, Buchstabe c nach den staatlichen Wohnraumförderbestimmungen.
3. Um die Ziele einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu erreichen, erfolgt die Ausweisung bzw. Schaffung von Wohnbauland durch Bauleitplanung bzw. städtebauliche Satzungen nur dann, wenn
  - a) die öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen unentgeltlich an die Stadt veräußert werden und
  - b) ein Anteil von 35 % der danach verbleibenden Bauflächen für den Zweck der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung gesichert verfügbar ist (Sozialanteil).

Über den restlichen Anteil von 65% (Eigenanteil) kann der Grundstückseigentümer frei verfügen, insbesondere auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes oder seiner Kinder. Bei Kleinflächenausweisungen erhöht sich der Eigenanteil, soweit nachweislich ein eigener Wohnraumbedarf des Eigentümers oder seiner Kinder besteht und die Eigennutzung gemäß Nr. 4 Nr. 2 vertraglich gesichert ist; dieser Eigenbedarf ist vorrangig und kann aufgrund der geringen Gebietsgröße zum vollständigen Entfall des Sozialanteils führen.

Das gilt nur für Flächen, die bisher gemäß § 35 BauGB nicht für allgemeine Wohnbauzwecke bebaubar sind.

4. Begriffsbestimmungen:

- a) Als Wohnbauland gelten Flächen, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, insbesondere auch Mischbauflächen. Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen sind vom Anwendungsbereich ausgeschlossen.

- b) Bauflächen im Sinne dieser Regelung sind die Flächen im Bauland, die nicht als Erschließungs- und Bedarfsflächen festgesetzt sind. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmte Flächen sind Bauflächen.
- c) Erschließungs- und Bedarfsflächen sind als Straßen, Wege, Plätze, Versorgungsflächen, Ausgleichsflächen, selbständige Grün- und Wasserflächen, Spielflächen, öffentliche Gemeinbedarfsflächen etc. festgesetzte Flächen.
- d) Bei wesentlich gleichem Nutzungsmaß der Bauflächen wird der Anteil (Sozialquote, Nr. 3 lit. b) nach der Grundstückgröße bestimmt, im Übrigen nach der zulässigen Geschossfläche.

## 5. Die Umsetzung erfolgt wahlweise durch das

### 5.1 Zwischenerwerbsmodell:

Erwerb der Grundstücke durch die Stadt vor der Baulandausweisung zur

- a) Weiterveräußerung nach der Baureifmachung zu vergünstigten Bedingungen an die nach Nr. 0 bestimmten Personen
- b) zur Schaffung von Wohnungen nach Nr. 1 lit. a oder c

oder durch das

### 5.2 Vertragsmodell:

vertragliche Regelungen der Stadt Grafing b.M. mit dem Eigentümer von Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen zugunsten der nach der aktuellen Fassung des Zugangs- und Kriterienkatalogs berechtigten Personen.

Die vertragliche Bindung erfolgt auf die Dauer von 15 Jahren. Dabei verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die betroffenen Grundstücke oder Wohnungen in diesem Zeitraum nur mit Zustimmung der Stadt Grafing b.M. an die nach der aktuellen Fassung des Zugangs- und Kriterienkatalogs bestimmten Personen nach Nr. 2 zu veräußern. Die Grundstücke sind in **unbebautem** Zustand zu veräußern; etwas anderes kann für den Bau von Wohnungen (Nr. 0 lit. a und c) gesondert vereinbart werden.

Der Verkaufspreis für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück darf 60% des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) nicht überschreiten. Erschließungsbeiträge im Sinne dieser Regelung sind die Beiträge nach §§ 123 ff. BauGB und Art. 5 KAG sowie Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135a ff. BauGB.

Der vergünstigte Verkaufspreis von Wohnungen ist jeweils gesondert zu vereinbaren. Dabei soll eine Vergünstigung **bis zu 25 %** gegenüber den marktüblichen Verkaufspreisen erreicht werden, **jedoch maximal 40 v.H. der absoluten Bodenwertsteigerung (Bodenwertanteil der Wohnflächen)**. Im Einzelfall kann statt der Veräußerung von Wohnungen auch eine Vermietung vereinbart werden. Die Mietpreisbeschränkung ist entsprechend der Regelungen zur Mietpreisförderung nach den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen zu vereinbaren.

Bei einer Bebauung für den Eigenbedarf ist eine Vermietung nur mit Zustimmung durch die Stadt zulässig. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn vorübergehend kein eigener Wohnbedarf besteht und die Vermietung an die nach Nr. 2 bestimmten Personen erfolgt.

### 5.3 Die Entscheidung über die jeweilige Umsetzung, insbesondere auch zwischen dem Zwischenerwerbs- und Vertragsmodell, ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu tref-

fen. In Einzelfällen ist auch eine Erwerb oder eine Sicherung zugunsten anderer Maßnahmenträger möglich. Das Bestimmungsrecht für die zum Zwecke der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu sichernden Flächen (Grundstücke, Wohnungen) obliegt der Stadt Grafing.

6. Für Entscheidungen nach den festgelegten Bestimmungen und auch über Abweichungen gelten folgende Kriterien:
- a. die Grundsätze der sozialen Wohnungsbaupolitik (Ziffer 1) und deren besondere Bedarfslage zum Zeitpunkt der Umsetzungsentscheidung.
  - b. städtebaulichen Gründe und die Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die vom jeweiligen Bebauungsplan oder der städtebaulichen Satzung bestimmt Grundzüge und deren Realisierungserfordernisse.
  - c. Lage, Umfang oder Größe der Grundstücke,
  - d. Vermeidung unbeabsichtigter Härten,
  - e. unangemessener Belastungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung.

In der anschließenden Diskussion wurde die Befürchtung geäußert, dass der Grundsatzbeschluss ein bürokratisches „Monster“ sein könne, da stets Einzelfallentscheidungen nötig sein werden. Dies eröffne „Tür und Tor“ für endlose Diskussionen.

Stadtratsmitglied Peter Rothmoser stellte gem. der GeschO den **Antrag**, dass beim Geschosswohnungsbau die Vorrangigkeit des Zwischenerwerbsmodells verankert werden solle.

Stadtratsmitglied Dr. Böhm (wörtliche Protokollierung):

*Ich freue mich, dass Grafing in einem Fall eine Vorbildrolle übernimmt.*

*Dann zwei redaktionelle Fragen: wir hatten im Bauausschuss schon beschlossen, dass der Begriff „sozial schwach“ wegfällt und anstelle dessen „ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf geschrieben wird. Das ist im Kriterienkatalog umgesetzt und sollte auch hier umgesetzt werden.*

*Dann stand im ersten Vorschlag unter Ziffer 5.2 „von mindestens 30 %“, im neuen Vorschlag BIS zu 25%. Ist das beabsichtigt?*

(Antwort Verwaltung: Ja !)

*Wenn das also Absicht ist, wäre das Kriterium auch erfüllt, wenn jemand um 2% günstiger ist. Dann wäre es formal erfüllt. Ist das Absicht ?*

(Antwort Verwaltung: Ja, denn im Vorfeld kann man das nie verbindlich festlegen).

*Dann stelle ich den Antrag, statt einer Zahl, denn ich teile die Bedenken des Grafen und von Peter Rothmoser , wie folgt zu formulieren:*

*„Der Vertragspartner hat die Herstellungskosten und die Verwaltungskosten offenzulegen, und zu diesem Preis in einem städtebaulichen Vertrag den Verkauf sicherzustellen.“*

*Vielleicht zur Begründung: Marktwert, Sie haben dann zu vergleichen eine Süd-West Dachgeschosswohnung am Waldrand mit einer Nord-Ost-Erdgeschosswohnung an der Straße. Darüber kann man lange diskutieren!*

(Einwurf Verwaltung: es wird eine kooperative Vereinbarung bzgl. des Marktpreises mit dem Grundstückseigentümer angestrebt).

*Dann läge die Entscheidung aber im Wesentlichen bei der Verwaltung und ich meine schon einen Willen des Stadtrates erkennen zu können, dass man eine deutliche Vergünstigung anstrebt, also von wenigstens 25% oder 30 %, nun aber ist die Rede von höchstens 25%. Darüber haben wir noch kein einziges Mal gesprochen!  
Wir haben immer über Untergrenzen gesprochen, aber noch nie über Obergrenzen.*

(Einwurf Verwaltung: es muss immer die Angemessenheit des Abschlages beachtet werden, es muss das ganze Baugebiet diesbezüglich betrachtet werden, mal sind es 15%, mal 25 %)

*Eine Obergrenze macht keinen Sinn.  
Sinn macht, wenn ich soziale Bodenpolitik betreiben will, eine Untergrenze.*

*Vergleich zur Steuerpolitik, der Staat darf Steuern erheben, zu fiskalischen Zwecken oder zur Umverteilung.  
Dies sowohl bei der Einnahme-, aber auch bei der Ausgabeseite. Das wäre so, wie wenn der Staat eine Höchstgrenze im Steuerrecht festschreiben würde, z.B. max. 50% Steuern zu erheben.  
Die Frage ist doch vielmehr immer, was ist das Minimum.  
Ich stelle jedenfalls einen Antrag.*

**Antrag A:** Festzuschreiben mindestens 25%

**Antrag B:** Offenlegung Herstellungs- und Verwaltungskosten.

*Dann komme ich aus der Prozentrechnung weg und habe keine Obergrenze, die wir noch nie besprochen hatten.  
Bei Ausschreibungen ist es üblich, die Kalkulationskosten offenzulegen. Dann kann man darüber reden, zu welchem Verkaufspreis man veräußert.*

In der weitergehenden Diskussion wurde, auch von der Verwaltung, nochmals darauf hingewiesen, dass der Entwurf zum Grundsatzbeschluss beim Bayr. Gemeindetag keinerlei rechtliche Bedenken hervorgerufen hat und so beschlossen werden könne.

Es wurde auch der Wunsch geäußert, dem Grundsatzbeschluss eine Priorisierung des Geschosßwohnbaus durch eine Erhöhung des Sozialanteils auf 50% hinzuzufügen.

Aus den Reihen der CSU-Fraktion kam die Nachfrage, wer die Bezugsgröße „marktüblicher Verkaufspreis“ denn festlegen würde.

Die Verwaltung erklärte, dass dies in den Verhandlungen und später in jedem einzelnen städtebaulichen Vertrag im Einvernehmen mit dem Eigentümer geschehen werde. Somit werde dem Stadtrat jeder einzelne städtebauliche Vertrag zur Entscheidung vorgelegt.

Daraufhin beantragte der Fraktionssprecher der CSU Graf von Rechberg eine Sitzungsunterbrechung, um den Sachverhalt mit seiner Fraktion besprechen zu können. Die Erste Bürgermeisterin unterbricht die Sitzung für 5 Minuten.

Sodann bittet die Sitzungsleiterin um Abstimmung in der nach der GeschO festgelegten Reihenfolge:

**1) Beschluss:  
Ja: 24 Nein: 0**



**Der Stadtrat beschloss einstimmig, dem Empfehlungsbeschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.15 zur Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses mit Ausnahme des Punktes 5.2. Abs. 3 (mind. 30%) zu folgen.**

**2) Beschluss:**

**Ja: 2 Nein: 22**

**Der Stadtrat beschloss gegen 2 Stimmen, den Antrag der Fraktion des BfG auf Festlegung eines 50%-igen Sozialanteils unter Punkt 3 b und c abzulehnen.**

**3) Beschluss:**

**Ja:12 Nein: 12**

Stadtratsmitglied Dr. Böhm hat während der Beratung den Antrag gestellt, unter Punkt 5.2. Abs. 3 einen vergünstigten Kaufpreis von mindestens 25 % gegenüber den marktüblichen Verkaufspreisen festzulegen.

**Durch die Stimmengleichheit ist der Antrag abgelehnt (Art. 51 Abs. 1 GO).**

**4) Beschluss:**

**Ja: 14 Nein: 10**

**Der Stadtrat beschloss gegen 10 Stimmen, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gem. der ergänzenden Beschlussvorlage unter Punkt 5.2. Abs. 3 („dabei soll eine Vergünstigung bis zu 25 % gegenüber den marktüblichen Verkaufspreisen erreicht werden, jedoch maximal 40 v.H. der absoluten Bodenwertsteigerung (Bodenwertanteil der Wohnflächen)“) zuzustimmen.**

**5) Beschluss:**

**Ja: 23 Nein: 1**

**Der Stadtrat beschloss gegen 1 Stimme, unter Punkt 5.3 folgende Formulierung aufzunehmen: „Beim Geschosswohnungsbau ist vorrangig das Zwischenerwerbsmodell zur Anwendung zu bringen.“**

**6) Beschluss:**

**Ja: 24 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig, unter Punkt 5.2. Abs. 3 folgende Formulierung aufzunehmen: „Dabei sind die Herstellungs- und Verwaltungskosten offen zu legen“.**

In einer weiteren Abstimmung stellt die Sitzungsleiterin dann den geänderten (Gesamt-) Grundsatzbeschluss zur Entscheidung (Änderungen kursiv und unterstrichen):

**Beschluss:**

**Ja: 24 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig folgenden Grundsatzbeschluss:**

## **Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M.**

**vom 10.11.2015**

1. Zielsetzung der Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. ist die Förderung der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Personen oder aus sozialen Gründen benachteiligter Personen der örtlichen Bevölkerung (sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung), insbesondere durch
  - a) die Schaffung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen
  - b) ein Angebot von preisgünstigem Wohnbauland
  - c) die Schaffung und Erhaltung von öffentlich geförderten Wohnungen
2. Die Bestimmung des geförderten Personenkreises sowie der Fördervoraussetzungen und -reihenfolge zu Maßnahmen nach Nr. 1 Buchstabe a und b erfolgt durch den Stadtrat im gesonderten „Zugangs- und Kriterienkatalog“, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß Nr. 1, Buchstabe c nach den staatlichen Wohnraumförderbestimmungen.
3. Um die Ziele einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu erreichen, erfolgt die Ausweisung bzw. Schaffung von Wohnbauland durch Bauleitplanung bzw. städtebauliche Satzungen nur dann, wenn
  - a) die öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen unentgeltlich an die Stadt veräußert werden und
  - b) ein Anteil von 35 % der danach verbleibenden Bauflächen für den Zweck der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung gesichert verfügbar ist (Sozialanteil).

Über den restlichen Anteil von 65% (Eigenanteil) kann der Grundstückseigentümer frei verfügen, insbesondere auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes oder seiner Kinder. Bei Kleinflächenausweisungen erhöht sich der Eigenanteil, soweit nachweislich ein eigener Wohnraumbedarf des Eigentümers oder seiner Kinder besteht und die Eigennutzung gemäß Nr. 4 Nr. 2 vertraglich gesichert ist; dieser Eigenbedarf ist vorrangig und kann aufgrund der geringen Gebietsgröße zum vollständigen Entfall des Sozialanteils führen.

Das gilt nur für Flächen, die bisher gemäß § 35 BauGB nicht für allgemeine Wohnbauzwecke bebaubar sind.

#### 4. Begriffsbestimmungen:

- a) Als Wohnbauland gelten Flächen, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, insbesondere auch Mischbauflächen. Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen sind vom Anwendungsbereich ausgeschlossen.
- b) Bauflächen im Sinne dieser Regelung sind die Flächen im Bauland, die nicht als Erschließungs- und Bedarfsflächen festgesetzt sind. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmte Flächen sind Bauflächen.

- c) Erschließungs- und Bedarfsflächen sind als Straßen, Wege, Plätze, Versorgungsflächen, Ausgleichsflächen, selbständige Grün- und Wasserflächen, Spielflächen, öffentliche Gemeinbedarfsflächen etc. festgesetzte Flächen.
- d) Bei wesentlich gleichem Nutzungsmaß der Bauflächen wird der Anteil (Sozialquote, Nr. 3 lit. b) nach der Grundstückgröße bestimmt, im Übrigen nach der zulässigen Geschossfläche.

5. Die Umsetzung erfolgt wahlweise durch das

5.1 Zwischenerwerbsmodell:

Erwerb der Grundstücke durch die Stadt vor der Baulandausweisung zur

- a) Weiterveräußerung nach der Baureifmachung zu vergünstigten Bedingungen an die nach Nr. 0 bestimmten Personen
- b) zur Schaffung von Wohnungen nach Nr. 1 lit. a oder c

oder durch das

5.2 Vertragsmodell:

Vertragliche Regelungen der Stadt Grafing b.M. mit dem Eigentümer von Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen zugunsten der nach der aktuellen Fassung des Zugangs- und Kriterienkatalogs berechtigten Personen.

Die vertragliche Bindung erfolgt auf die Dauer von 15 Jahren. Dabei verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die betroffenen Grundstücke oder Wohnungen in diesem Zeitraum nur mit Zustimmung der Stadt Grafing b.M. an die nach der aktuellen Fassung des Zugangs- und Kriterienkatalogs bestimmten Personen nach Nr. 2 zu veräußern. Die Grundstücke sind in **unbebautem** Zustand zu veräußern; etwas anderes kann für den Bau von Wohnungen (Nr. 0 lit. a und c) gesondert vereinbart werden.

Der Verkaufspreis für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück darf 60% des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) nicht überschreiten. Erschließungsbeiträge im Sinne dieser Regelung sind die Beiträge nach §§ 123 ff. BauGB und Art. 5 KAG sowie Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135a ff. BauGB.

Der vergünstigte Verkaufspreis von Wohnungen ist jeweils gesondert zu vereinbaren. Dabei soll eine Vergünstigung bis zu 25 % gegenüber den marktüblichen Verkaufspreisen erreicht werden, jedoch bis maximal 40 v.H. der absoluten Bodenwertsteigerung (Bodenwertanteil der Wohnflächen). Dabei sind die Herstellungs- und Verwaltungskosten offen zu legen. Im Einzelfall kann statt der Veräußerung von Wohnungen auch eine Vermietung vereinbart werden. Die Mietpreisbeschränkung ist entsprechend der Regelungen zur Mietpreisförderung nach den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen zu vereinbaren.

Bei einer Bebauung für den Eigenbedarf ist eine Vermietung nur mit Zustimmung durch die Stadt zulässig. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn vorübergehend kein eigener Wohnbedarf besteht und die Vermietung an die nach Nr. 2 bestimmten Personen erfolgt.

- 5.3 Die Entscheidung über die jeweilige Umsetzung, insbesondere auch zwischen dem Zwischenerwerbs- und Vertragsmodell, ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Beim Geschosswohnungsbau ist vorrangig das Zwischenerwerbsmodell zur Anwendung zu bringen. In Einzelfällen ist auch ein Erwerb oder eine Sicherung zugunsten anderer Maßnahmenträger möglich. Das Bestimmungsrecht für die zum Zwecke der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu sichernden

Flächen (Grundstücke, Wohnungen) obliegt der Stadt Grafing.

6. Für Entscheidungen nach den festgelegten Bestimmungen und auch über Abweichungen gelten folgende Kriterien:
- f. die Grundsätze der sozialen Wohnungsbaupolitik (Ziffer 1) und deren besondere Bedarfslage zum Zeitpunkt der Umsetzungsentscheidung.
  - g. städtebaulichen Gründe und die Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die vom jeweiligen Bebauungsplan oder der städtebaulichen Satzung bestimmt Grundzüge und deren Realisierungserfordernisse.
  - h. Lage, Umfang oder Größe der Grundstücke,
  - i. Vermeidung unbeabsichtigter Härten,
  - j. unangemessener Belastungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung.

#### TOP 5

Bauland für ortsansässige und sozial schwache Bevölkerung;  
Beschlussfassung über den Kriterienkatalog

---

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden von der Ersten Bürgermeisterin folgende einleitende Worte gesprochen:

Mein Dank gilt zunächst dem Stadtkämmerer Bauer und der Kollegin Ernst, die sehr viel Mühe und Arbeit in die Fortschreibung des Kriterienkatalogs investiert haben.

Der „Kriterienkatalog im Rahmen des Programms zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf“ wurde im Hinblick auf die EugH-Entscheidung angepasst. Gravierende Änderungen sind jetzt Konsens, die aber rechtlich nicht festgelegt sind:

-die als Minimum festgesetzte Wohndauer darf 5 Jahre nicht überschreiten; also jeder der mehr als 5 Jahre hier wohnt, darf sich bewerben.

-wer mehr als 48.000 Euro + Kinderfreibetrag (7.000 €) verdient kann sich ebenfalls nicht mehr bewerben.

Für Paare gilt das Doppelte.

Sodann erteilt die Sitzungsleiterin dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Bauer, das Wort.

Dieser erläutert die eingearbeiteten Änderungsempfehlungen (***kursiv, fett und unterstrichen***), die vom Bau-,Werk- und Umweltausschuss in dessen Sitzung am 20.10.15 beschlossen bzw. von der Verwaltung vorgeschlagen wurden.

Der nunmehr zur Entscheidung vorliegende Kriterienkatalog hat folgenden Inhalt:

# Kriterienkatalog der Stadt Grafing b.München im Rahmen des Programms zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf

---

vom 10.11.2015

## Präambel

Die Stadt Grafing b.München möchte im Rahmen der kommunalen Bodenpolitik die Bildung von Wohneigentum für ortsansässige, sozial schwächere Bevölkerungskreise fördern. Dabei werden geeignete Wohnbauflächen oder Eigentumswohnungen nach Baureifmachung möglichst kostengünstig zur Verfügung gestellt.

Die Vergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

## Zugangsberechtigung

### Berechtigt sind

- 1.1 Ortsansässige, die länger als 5 Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.M. ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt haben,
- 1.2 ehemalige Ortsansässige, die vor ihrem Wegzug mindestens **5** (10) Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.München ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt hatten und weniger als 8 Jahre auswärts gewohnt haben oder
- 1.3. ehemalige Ortsansässige, die während ihrer ersten 18 Lebensjahre **12 Jahre** ununterbrochen in der Stadt Grafing b.München ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt hatten **und nicht länger als 15 Jahre auswärts gewohnt hat.**

### Nicht zugangsberechtigt sind:

- 1.4 Personen, die bereits Wohnbaugrund<sup>1</sup> im Gemeindegebiet Grafing b.München besitzen. Das gilt ebenso für deren Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner in eheähnlicher Gemeinschaft (Lebensgefährten) und Kinder der Bewerber (nach Punkt 4.5).

Als Wohngrund gilt nicht eine Eigentumswohnung, wenn diese zur Finanzierung des Grunderwerbs oder der Bebauung innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss veräußert wird. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

- 1.5 Personen, die eigenen Wohngrundbesitz<sup>1</sup> in **Grafing b.M.** in den letzten 8 Jahren veräußert oder in anderer Weise Dritten übertragen haben.
- 1.6 ein Paar oder eine Familie, deren Gesamteinkommen € 96.000,- zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.008,- überschreitet.
- 1.7 Alleinstehenden, deren Gesamteinkommen € 48.000,- zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.008,- überschreitet.

---

<sup>1</sup> Wohngrundbesitz ist das Eigentum oder jede eigentumsähnliche Rechtsstellung an einem bebauten oder unbebauten Grundstück, das auch für Wohnzwecke genutzt wird oder genutzt werden kann.

1.8 Personen, deren Vermögen den (Grundstückswert der Fläche, für die sie sich im Einheimischenmodell bewerben, übersteigt.) **Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilie (incl. Grundstücksanteil) übersteigt.**

1.9 minderjährige und juristische Personen.

Maßgebend für die Beurteilung der Zugangsberechtigung sind die Verhältnisse zum [genaues Datum] Zeitpunkt der Ausschreibung.

## Berücksichtigungsfähige Vorhaben

2.1 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. Ehepaare und Lebenspartner können insgesamt nur ein Baugrundstück erwerben, auch wenn die beiden Bewerber jeweils für sich berechtigt sind.

2.2 Häuser sind innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig zu erstellen. Den Zeitpunkt der Beurkundung bestimmt die Stadt Grafing b.München.

2.3 Das Wohngebäude ist für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung der Hauptwohnsitz des Antragstellers.

## Vorkaufsrecht/Vermittlungsrecht der Gemeinde

3.1 Die Gemeinde hat für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung ein dingliches Vorkaufsrecht.

3.2 Der Käufer verpflichtet sich, sein Wohngrundstück/Eigentumswohnung an die Stadt Grafing b.München zu veräußern, wenn

3.2.1 Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde.

3.2.2 das Wohneigentum ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Grafing b. München anders genutzt oder vermietet wurde.

3.2.3 der Käufer gegenüber der Stadt Grafing b.M. bei der Ermittlung der Zugangsberechtigung und/oder der Vergabevoraussetzungen unrichtige Angaben gemacht hat oder wesentliche Angaben verschwiegen hat.

3.2.4 er eine Veräußerungsabsicht<sup>2</sup> äußert. Eine Veräußerungsabsicht ist der Stadt anzuzeigen. Die Stadt Grafing b.M. muss innerhalb von drei Monaten über einen Ankauf entscheiden. Die Stadt vergibt oder vermittelt das zur Veräußerung gemeldete Haus oder Grundstück an andere Bewerber nach den Kriterien des zu diesem Zeitpunkt geltenden Punktekatalogs.)

Als Rückkaufspreis bzw. als Kaufpreis für einen neuen Erwerber werden vereinbart:

- Grundstücks- und Erschließungskosten/Herstellungsbeiträge (KAG) zum Anschaffungswert laut Aufstellung der Stadt. Eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Baukosten nach Verkehrswert. Die Ermittlung erfolgt gegebenenfalls durch eine Schätzung bzw. durch Gutachten. Die Rückübertragung erfolgt lastenfrei.

3.3 Die Stadt kann auf ihr Rückkaufsrecht/Vermittlungsrecht verzichten und ersatzweise eine Restzahlung des Grundstückspreises verlangen. Diese entspricht dem Differenzbetrag zwischen dem Einheimischenkaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs. Geldwertveränderungen werden nicht berücksichtigt. **Dies gilt entsprechend bei einem vergünstigten Erwerb einer Eigentumswohnung.**

<sup>2</sup> Keine Veräußerung in diesem Sinne ist die Veräußerung an den Ehegatten und/oder Abkömmlinge des Erwerbers, die die vereinbarten Verpflichtungen gegenüber der Stadt Grafing b.München übernehmen.

3.4 Die Stadt Grafing b.München hat über die Entscheidung des Ankaufs bzw. der Nachzahlung nach pflichtgemäßem Ermessen und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu entscheiden. Besondere Lebensumstände (z. B. Krankheit, Erwerbslosigkeit, Scheidung, Tod etc.) sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Dem Stadtrat bleibt es unbenommen, eine von den vorgenannten Regelungen abweichende Einheimischensicherung zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen oder zur Berücksichtigung von Besonderheiten des Einzelfalles.

## Rangfolge der Bewerber

4.1 Kommen mehrere Bewerber für den Erwerb eines Grundstücks in Betracht, entscheidet ein Punktesystem. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Höchstpunktezahl.

4.2 Es wird ein Punktesystem angewendet. Eine Bewertung der einzelnen Verhältnisse erfolgt in der Weise, dass Einkommen, berücksichtigungsfähige Kinder, Wohnen im Gemeindebereich, Behinderung, Pflegebedürftigkeit und familiäre Situation mit Pluspunkten bewertet werden.

4.3 Maßgebend sind die Verhältnisse zum Vergabezeitpunkt, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

### 4.4 Einkommensverhältnisse

4.4.1 Maßgebend ist der Gesamtbetrag des gemeinsamen Jahreseinkommens des Bewerbers und seiner Familie. Jahreseinkommen in diesem Sinne ist der Durchschnitt der in den letzten 3 Kalenderjahren vor dem Vergabezeitpunkt bezogenen positiven Einkünfte<sup>3</sup> im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Steuerfreie Einnahmen (z. B. Kindergeld) sind nicht anzurechnen. Die Angaben sind grundsätzlich durch Steuerbescheide zu belegen (Berechnungen durch den Lohnsteuerhilfeverein).

bis 32.000,-- €	plus 20 Punkte
bis 40.000,-- €	plus 10 Punkte
bis 48.000,-- €	0 Punkte

4.4.2 Bei Ehepaaren und Lebenspartnern erhöhen sich die unter Punkt 4.4.1 genannten Einkommensgrenzen um 100%.

4.4.3 Die Stadt behält sich eine detaillierte Vermögensprüfung vor und kann bei Zweifeln an der sozialen Rechtfertigung für die Grundstücksvergabe eine Einzelfallentscheidung treffen.

### 4.5 Kinder

Für jedes zum Vergabezeitpunkt im Haushalt des Bewerbers lebende Kind (Grundlage ist die Kindergeldberechtigung) oder einer nachgewiesenen Schwangerschaft werden nachstehende Punkte vergeben:

1. Kind	plus (20) <u>30</u> Punkte
2. Kind	plus (30) <u>40</u> Punkte
ab 3. Kind	plus (40) <u>50</u> Punkte

Kinder unter 13 Jahren erhalten 5 Punkte extra.

### 4.6 Pflegebedürftigkeit

<sup>3</sup> Bei den Einkunftsarten Land-/Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbstständige Arbeit wird der Gewinn, bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit (Arbeitnehmer), Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und bei sonstigen Einkünften wird der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten der Berechnung zu Grunde gelegt.

Für Pflegebedürftige, die bereits bisher im Haushalt des Bewerbers wohnen, werden vergeben:  
bei Pflegebedürftige der Pflegestufe I plus 10 Punkte  
bei Pflegebedürftige der Pflegestufe II plus 20 Punkte  
bei Pflegebedürftige der Pflegestufe III plus (30) **50** Punkte

Die Einordnung in die jeweilige Stufe der Pflegebedürftigkeit bestimmt sich nach § 15 SGB XI (Soziale Pflegeversicherung). Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

#### 4.7 Behinderung:

Für Haushaltsangehörige mit Behinderung werden folgende Punkt abhängig vom Grad der Behinderung vergeben:

50–75% plus 15 Punkte  
75–100% plus 30 Punkte

Diese Punkte werden für jede bereits bisher im Familienhaushalt des Bewerbers lebende Person vergeben (Bewerber, Ehegatte, Lebenspartner, anrechenbare Kinder, Pflegebedürftige etc.). Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

#### 4.8 Alter der Bewerber

Ist der Antragsteller oder sein Lebenspartner unter 35 Jahre alt, wird für jedes Lebensjahr zwischen bestehendem Alter und dem vollendeten 35-sten Lebensjahr ein Punkt vergeben.

Diese Punkte werden bei Ehegatten und Lebenspartnern nur einmal vergeben.

4.9 Bei Punktegleichheit entscheidet die höhere Kinderzahl, bei weiterer Punktegleichheit der längere Wohnsitz, sodann die Ausübung eines Ehrenamts und im Übrigen das Los.

## Schlussbestimmungen

5.1 Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks überhaupt oder eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

5.2 Bei der Vergabe mehrerer Grundstücke soll den Bewerbern entsprechend ihrer Reihenfolge nach der Höchstpunktzahl eine Auswahlmöglichkeit eingeräumt werden.

5.3 Die Stadt behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

5.3 Eine Berücksichtigung von Bewerbern ist nur möglich, wenn einer Überprüfung und Speicherung der für die Vergabeentscheidung erforderlichen Daten eingewilligt wird (Datenschutz) und die benötigten Angaben und Erklärungen bis zum Vergabezeitpunkt oder einer gesondert bestimmten Frist vorgelegt werden.

5.4. Die Zuständigkeit in Vergabeangelegenheiten bestimmt sich nach den kommunalrechtlichen Zuständigkeitszuweisungen.

Stadt Grafing b.München, 10.11.2015

In der anschließenden Diskussion wurde unter Punkt 1.4 („Immobilienbesitz außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet“) die Ungleichheit zum Immobilienbesitz innerhalb Grafings bemängelt.

Es wurde der Vorschlag gemacht, diese Lücke durch das Einfügen des Wortes „auch“ nach dem Begriff Immobilienbesitz zu schließen.

Ferner wurde kritisiert, dass auch unter Punkt 1.5. eine Ungerechtigkeit stecken könnte, nämlich dass durch den Verkauf eines Wohngrundbesitzes eine finanzielle Notsituation be-



hoben werden musste, man aber zum Zeitpunkt der Bewerbung trotzdem einen besonderen Wohnbedarf haben könne.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass der Stadtrat immer die Möglichkeit habe, abweichende Einzelfallregelungen zu treffen.

Es wurde weiter vorgetragen, dass unter Punkt 1.5 der Bezug auf Grafing herausgenommen werden solle.

Ebenfalls könne man unter Punkt 1.8. eine gewisse Ungerechtigkeit erkennen, da offenbar Bewerber, die eine Wohnung kaufen wollen, mehr Vermögen besitzen dürfen als diejenigen, die „nur“ ein Grundstück kaufen möchten.

Stadtratsmitglied Dr. Böhm (wörtliche Protokollierung):

*Zum Einwand bezüglich Punkt 1.8: wenn das auch Geltung für das Eigentumsmodell haben soll, dann ist bei kleinen Eigentumswohnungen der Grundstückswert z.B. 20.000.—Euro und man wäre bei Vermögen darüber bereits ausgeschlossen. Das solle man berücksichtigen. Personen, deren Vermögen den Grundstückswert der Fläche.....*

(Einwurf Verwaltung: Text wurde bereits in Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilie geändert).

Sodann bittet die Sitzungsleiterin um Abstimmung in der nach der GeschO festgelegten Reihenfolge:

**1) Beschluss:**

**Ja: 23 Nein: 1**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig, dem Empfehlungsbeschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.15 zur Fortschreibung des Kriterienkataloges mit Ausnahme des Punktes 3.3 zu folgen.**

**2) Beschluss:**

**Ja: 22 Nein: 2**

**Der Stadtrat beschloss gegen 2 Stimmen, unter Punkt 1.4 den Zusatz „auch“ nach dem Begriff „Immobilieigentum“ aufzunehmen.**

**3) Beschluss:**

**Ja:10 Nein: 14**

**Der Stadtrat beschloss gegen 10 Stimmen, unter Punkt 1.5 den Zusatz „in Grafing“ nach dem Begriff „Wohngrundbesitz“ nicht aufzunehmen.**

**4) Beschluss:**

**Ja: 24 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig, der Formulierung des Punktes 3.3. wie vorgeschlagen (siehe oben) zuzustimmen.**

In einer weiteren Abstimmung stellt die Sitzungsleiterin dann den geänderten (Gesamt-) Kriterienkatalog zur Entscheidung (Änderungen kursiv und unterstrichen):

**Beschluss:**

**Ja: 23 Nein: 1**

**Der Stadtrat beschloss gegen 1 Stimme folgenden Kriterienkatalog:**

## **Kriterienkatalog der Stadt Grafing b.München im Rahmen des Programms zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf**

---

Vom 10.11.2015

### **Präambel**

Die Stadt Grafing b.München möchte im Rahmen der kommunalen Bodenpolitik die Bildung von Wohneigentum für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf fördern. Dabei werden geeignete Wohnbauflächen oder Eigentumswohnungen nach Baureifmachung möglichst kostengünstig zur Verfügung gestellt.

Die Vergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

### **Zugangsberechtigung**

#### **Berechtigt sind**

- 1.1 Ortsansässige, die länger als 5 Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.M. ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt haben,
- 1.2 ehemalige Ortsansässige, die vor ihrem Wegzug mindestens 5 Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.München ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt hatten und weniger als 8 Jahre auswärts gewohnt haben oder
- 1.3. ehemalige Ortsansässige, die während ihrer ersten 18 Lebensjahre 12 Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.München ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt hatten und nicht länger als 15 Jahre auswärts gewohnt hat.

#### **Nicht zugangsberechtigt sind:**

- 1.4 Personen, die auch bereits Wohngrundbesitz <sup>1</sup> im Gemeindegebiet Grafing b.München besitzen. Das gilt ebenso für deren Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner in eheähnlicher Gemeinschaft (Lebensgefährten) und Kinder der Bewerber (nach Punkt 4.5).  
Als Wohngrund gilt nicht eine Eigentumswohnung, wenn diese zur Finanzierung des Grunderwerbs oder der Bebauung innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss veräußert wird.  
Immobilieigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.
- 1.5 Personen, die eigenen Wohngrundbesitz in Grafing b.M. in den letzten 8 Jahren veräußert oder in anderer Weise Dritten übertragen haben.

- 1.6 ein Paar oder eine Familie, deren Gesamteinkommen € 96.000,- zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.008,- überschreitet.
- 1.7 Alleinstehenden, deren Gesamteinkommen € 48.000,- zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.008,- überschreitet.
- 1.8 Personen, deren Vermögen den Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilie (incl. Grundstücksanteil) übersteigt.,
- 1.9 minderjährige und juristische Personen.

Maßgebend für die Beurteilung der Zugangsberechtigung sind die Verhältnisse zum [genaues Datum] Zeitpunkt der Ausschreibung.

### **Berücksichtigungsfähige Vorhaben**

- 2.1 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. Ehepaare und Lebenspartner können insgesamt nur ein Baugrundstück erwerben, auch wenn die beiden Bewerber jeweils für sich berechtigt sind.
- 2.2 Häuser sind innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig zu erstellen. Den Zeitpunkt der Beurkundung bestimmt die Stadt Grafing b.München.
- 2.3 Das Wohngebäude ist für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung der Hauptwohnsitz des Antragstellers.

### **Vorkaufsrecht/Vermittlungsrecht der Gemeinde**

- 3.1 Die Gemeinde hat für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung ein dingliches Vorkaufsrecht.
- 3.2 Der Käufer verpflichtet sich, sein Wohngrundstück/Eigentumswohnung an die Stadt Grafing b.München zu veräußern, wenn
- 3.2.1 Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde.

---

<sup>1</sup> *Wohngrundbesitz ist das Eigentum oder jede eigentumsähnliche Rechtsstellung an einem bebauten oder unbebauten Grundstück, das auch für Wohnzwecke genutzt wird oder genutzt werden kann.*

3.2.2 das Wohneigentum ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Grafing b. München anders genutzt oder vermietet wurde.

3.2.3 der Käufer gegenüber der Stadt Grafing b.M. bei der Ermittlung der Zugangsberechtigung und/oder der Vergabevoraussetzungen unrichtige Angaben gemacht hat oder wesentliche Angaben verschwiegen hat.

3.2.4 er eine Veräußerungsabsicht<sup>2</sup> äußert.

Eine Veräußerungsabsicht ist der Stadt anzuzeigen. Die Stadt Grafing b.M. muss innerhalb von drei Monaten über einen Ankauf entscheiden. Die Stadt vergibt oder vermittelt das zur Veräußerung gemeldete Haus oder Grundstück an andere Bewerber nach den Kriterien des zu diesem Zeitpunkt geltenden Punktekatalogs.)

Als Rückkaufspreis bzw. als Kaufpreis für einen neuen Erwerber werden vereinbart:

- Grundstücks- und Erschließungskosten/Herstellungsbeiträge (KAG) zum Anschaffungswert laut Aufstellung der Stadt. Eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Baukosten nach Verkehrswert. Die Ermittlung erfolgt gegebenenfalls durch eine Schätzung bzw. durch Gutachten. Die Rückübertragung erfolgt lastenfrei.

3.3 Die Stadt kann auf ihr Rückkaufsrecht/Vermittlungsrecht verzichten und ersatzweise eine Restzahlung des Grundstückspreises verlangen. Diese entspricht dem Differenzbetrag zwischen dem vergünstigten Kaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs. Geldwertveränderungen werden nicht berücksichtigt. Dies gilt entsprechend bei einem vergünstigten Erwerb einer Eigentumswohnung.

3.4 Die Stadt Grafing b.München hat über die Entscheidung des Ankaufs bzw. der Nachzahlung nach pflichtgemäßem Ermessen und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu entscheiden. Besondere Lebensumstände (z. B. Krankheit, Erwerbslosigkeit, Scheidung, Tod etc.) sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Dem Stadtrat bleibt es unbenommen, eine von den vorgenannten Regelungen abweichende Sicherung des Zwecks zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen oder zur Berücksichtigung von Besonderheiten des Einzelfalles.

## Rangfolge der Bewerber

4.1 Kommen mehrere Bewerber für den Erwerb eines Grundstücks in Betracht, entscheidet ein Punktesystem. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Höchstpunktezahl.

4.2 Es wird ein Punktesystem angewendet. Eine Bewertung der einzelnen Verhältnisse erfolgt in der Weise, dass Einkommen, berücksichtigungsfähige Kinder, Wohnen im Gemeindebereich, Behinderung, Pflegebedürftigkeit und familiäre Situation mit Pluspunkten bewertet werden.

---

<sup>2</sup> Keine Veräußerung in diesem Sinne ist die Veräußerung an den Ehegatten und/oder Abkömmlinge des Erwerbers, die die vereinbarten Verpflichtungen gegenüber der Stadt Grafing b.München übernehmen.

4.3 Maßgebend sind die Verhältnisse zum Vergabezeitpunkt, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

4.4 Einkommensverhältnisse

4.4.1 Maßgebend ist der Gesamtbetrag des gemeinsamen Jahreseinkommens des Bewerbers und seiner Familie. Jahreseinkommen in diesem Sinne ist der Durchschnitt der in den letzten 3 Kalenderjahren vor dem Vergabezeitpunkt bezogenen positiven Einkünfte<sup>3</sup> im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Steuerfreie Einnahmen (z. B. Kindergeld) sind nicht anzurechnen. Die Angaben sind grundsätzlich durch Steuerbescheide zu belegen (Berechnungen durch den Lohnsteuerhilfeverein).

bis 32.000,-- €	plus 20 Punkte
bis 40.000,-- €	plus 10 Punkte
bis 48.000,-- €	0 Punkte

4.4.2 Bei Ehepaaren und Lebenspartnern erhöhen sich die unter Punkt 4.4.1 genannten Einkommensgrenzen um 100%.

4.4.3 Die Stadt behält sich eine detaillierte Vermögensprüfung vor und kann bei Zweifeln an der sozialen Rechtfertigung für die Grundstücksvergabe eine Einzelfallentscheidung treffen.

4.5 Kinder

Für jedes zum Vergabezeitpunkt im Haushalt des Bewerbers lebende Kind (Grundlage ist die Kindergeldberechtigung) oder einer nachgewiesenen Schwangerschaft werden nachstehende Punkte vergeben:

1. Kind	plus 30 Punkte
2. Kind	plus 40 Punkte
ab 3. Kind	plus 50 Punkte

Kinder unter 13 Jahren erhalten 5 Punkte extra.

4.6 Pflegebedürftigkeit

Für Pflegebedürftige, die bereits bisher im Haushalt des Bewerbers wohnen, werden vergeben:

bei Pflegebedürftige der Pflegestufe I	plus 10 Punkte
bei Pflegebedürftige der Pflegestufe II	plus 20 Punkte
bei Pflegebedürftige der Pflegestufe III	plus 50 Punkte

Die Einordnung in die jeweilige Stufe der Pflegebedürftigkeit bestimmt sich nach § 15 SGB XI (Soziale Pflegeversicherung). Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

<sup>3</sup> Bei den Einkunftsarten Land-/Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbstständige Arbeit wird der Gewinn, bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit (Arbeitnehmer), Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und bei sonstigen Einkünften wird der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten der Berechnung zu Grunde gelegt.

#### 4.7 Behinderung:

Für Haushaltsangehörige mit Behinderung werden folgende Punkte abhängig vom Grad der Behinderung vergeben:

50–75%	plus 15 Punkte
75–100%	plus 30 Punkte

Diese Punkte werden für jede bereits bisher im Familienhaushalt des Bewerbers lebende Person vergeben (Bewerber, Ehegatte, Lebenspartner, anrechenbare Kinder, Pflegebedürftige etc.). Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

#### 4.8 Alter der Bewerber

Ist der Antragsteller oder sein Lebenspartner unter 35 Jahre alt, wird für jedes Lebensjahr zwischen bestehendem Alter und dem vollendeten 35-sten Lebensjahr ein Punkt vergeben.

Diese Punkte werden bei Ehegatten und Lebenspartnern nur einmal vergeben.

4.9 Bei Punktegleichheit entscheidet die höhere Kinderzahl, bei weiterer Punktegleichheit der längere Wohnsitz, sodann die Ausübung eines Ehrenamts und im Übrigen das Los.

### Schlussbestimmungen

5.1 Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks überhaupt oder eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

5.2 Bei der Vergabe mehrerer Grundstücke soll den Bewerbern entsprechend ihrer Reihenfolge nach der Höchstpunktzahl eine Auswahlmöglichkeit eingeräumt werden.

5.3 Die Stadt behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

5.3 Eine Berücksichtigung von Bewerbern ist nur möglich, wenn einer Überprüfung und Speicherung der für die Vergabeentscheidung erforderlichen Daten eingewilligt wird (Datenschutz) und die benötigten Angaben und Erklärungen bis zum Vergabezeitpunkt oder einer gesondert bestimmten Frist vorgelegt werden.

5.4. Die Zuständigkeit in Vergabeangelegenheiten bestimmt sich nach den kommunalrechtlichen Zuständigkeitszuweisungen.

Stadt Grafing b.München, 10.11.2015

#### TOP 6

Dezentrale Versorgung von obdachlosen Bürgern im Landkreis Ebersberg;  
Grundsatzbeschluss

---

Die Sitzungsleiterin erteilt dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Weißmüller, das Wort. Dieser erläutert die folgende zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

#### 1. Sachverhaltsdarstellung

Die gemeindlichen Sicherheitsbehörden sind in Fällen plötzlich auftretender Obdachlosigkeit verpflichtet, die Obdachlosigkeit als Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu beseitigen. Zuständig ist diejenige Gemeinde, in der die Betroffenen obdachlos werden.

Obdachlose sollen in erster Linie in gemeindeeigenen Unterkünften oder angemieteten Wohnungen, Pensionen oder Gasthöfen untergebracht werden. Die Notunterkünfte gewährleisten ein vorübergehendes Unterkommen einfacher Art. Sie bieten Raum für die notwendigen Lebensbedürfnisse. Ein Anspruch auf Räume bestimmter Art, Lage, Größe, Einrichtung und sonstiger Verhältnisse (z.B. Haustiere, Lagerung von Möbeln) besteht nicht. Bezieht ein Obdachloser soziale Leistungen zum Lebensunterhalt (Grundsicherung oder SGB II), werden die Unterkunftskosten erstattet, sofern Sie angemessen sind. Die angemessenen Unterkunftskosten betragen in Grafing für eine Person bis 50 m<sup>2</sup> 375,00 € Kaltmiete, für zwei Personen bis 65 m<sup>2</sup> 445,00 € Kaltmiete, für 3 Personen bis 75 m<sup>2</sup> 514,00 € Kaltmiete, für vier Personen bis 90 m<sup>2</sup> 617,00 € Kaltmiete.

Die Stadt bringt obdachlose Personen entweder in freien städtischen Wohnungen unter, was nur in seltenen Fällen möglich ist, weil kaum freie Kapazitäten bestehen, oder in einfachen Pensionen (z.B. in Jakobneuharting, Kirchseeon, Aßling, Ebersberg) wobei auch dort die Zimmer fast durchgehend belegt sind. Sind kurzfristig keine günstigen Unterkünfte zu finden und ist das Übernachten bei Freunden und Bekannten nicht möglich, können Einzelpersonen ein paar Nächte in der Notunterkunft für Nichtsesshafte der Diakonie in Ebersberg verbringen. Ist auch das nicht möglich, nicht zumutbar oder ist die maximale Verweildauer abgelaufen bleibt nur die vorübergehende Unterbringung in einer Ferienwohnung oder einem Gasthof. Die Unterbringung dort übersteigt regelmäßig die angemessenen Unterkunftskosten, die durch die Sozialleistungsträger erstattet werden. Auch dort ist zu bestimmten Zeiten (Messen, Oktoberfest, Ferienzeit) nicht immer eine längere Unterbringung möglich. Besonders schwierig wird die Situation dann, wenn nicht nur Einzelpersonen, sondern Paare oder Familien mit Kindern unterzubringen sind. In 2014 haben bei der Stadt 24 Personen (2015: 21) wegen bestehender oder akut drohender Obdachlosigkeit vorgesprochen, davon wurden 11 Personen (2015: 12) in Unterkünfte eingewiesen oder vermittelt.

Seit 2004 betreibt das Diakonische Werk Rosenheim in Ebersberg mit zwei Sozialpädagogen in Teilzeit eine Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit, um präventiv den Betroffenen vor Eintritt des Wohnungsverlustes Hilfe zu bieten, damit es erst gar nicht zur Obdachlosigkeit kommt. Sie leistet dadurch im Vorfeld eine wichtige Arbeit durch qualifizierte Beratung zum Wohnungserhalt und zur Wohnungssuche. Dadurch lässt sich die Obdachlosigkeit von Personen aber nicht verhindern, die entweder die Hilfe nicht in Anspruch nehmen, oder unvermittelt die Wohnung verlassen müssen. Im Jahr 2014 entfielen 38 der durch die Diakonie betreuten Wohnungsnotfälle auf Grafing. Die Zahl der Gesamtfälle bei der Diakonie ist von 86 im Jahr 2004 auf 330 im Jahr 2014 angewachsen.

Im Rechenschaftsbericht 2014 der Fachstelle wird wie folgt ausgeführt: *„Bei unseren täglichen Recherche nach geeignetem Wohnraum finden wir kaum noch Wohnungen im niedrigen Preissegment (entsprechend der vom Jobcenter/Sozialamt akzeptierten Mietobergrenzen). Dabei erstrecken wir unsere Suche auch auf benachbarte Landkreise. Empfänger von Sozialleistungen im weitesten Sinn sowie Bezieher von geringen Einkommen haben es zunehmend schwer, eine angemessene Bleibe zu finden. Arbeitslosigkeit, Krankheit, Überschuldung sowie persönliche Problemlagen sind weitere Faktoren, die einen Zugang zum Wohnungsmarkt erschweren. (...) Für Mehrkopffamilien und alleinerziehende Frauen und Männer mit Kindern gibt es kaum Not-Unterbringungsmöglichkeiten im Landkreis. Die Unterbringung in Pensionen ist für diesen Personenkreis – wenn überhaupt – enorm kostspielig. Die einschlägigen „Billig-Pensionen“ im Landkreis waren demgegenüber fast während des ganzen Jahres ausgebucht.“*

Die Probleme bei der Obdachlosenunterbringung sind in den Gemeinden des Landkreises ähnlich gelagert, von 21 Gemeinden verfügen nur 8 überhaupt über eine Unterbringungsmöglichkeit, und dies – wie in unserem Falle – nur in sehr beschränktem Umfang.

## 2. Lösungsvorschlag

Das Diakonische Werk Rosenheim schlägt zur Lösung des Problems vor, für mehrere Gemeinden eine Gemeinschaftsunterkunft für deren obdachlose Bürger zu schaffen.

Die beteiligten Gemeinden verpflichten sich gleichzeitig im Rahmen einer Zweckvereinbarung, dass jeder aufgenommene Bürger seinen Anspruch auf Zuständigkeit und Unterbringung in seiner Heimatgemeinde behält.

Aufgrund der Fallzahlen sollten mindestens zwei Standorte eingerichtet werden, im Süden z.B. in Ebersberg oder Grafing und im Norden z.B. in Poing oder Vaterstetten. Die Region Süd würde dabei die Städte und Gemeinden Grafing, Ebersberg, Aßling, Glonn, Baiern, Bruck, Egming, Emmering, Frauenneuharting, Kirchseeon, Moosach, Oberpfaffhamern, Steinhöring und Zorneding umfassen (Gesamtfälle Süd: 155, Nord: 167). Jede Unterkunft soll wenigstens 10 Schlafplätze haben.

Die beiden Gemeinschaftsunterkünfte werden im Rahmen der Fachstellenarbeit der Diakonie von einer zusätzlichen Fachkraft betreut.

Die Finanzierung erfolgt analog zu einem Pensionsmodell, d.h. jede Gemeinde zahlt nur für den von ihr belegten Platz für die Dauer des Aufenthalts ihrer Bürger in der Notunterkunft.

Die Diakonie geht davon aus, dass aufgrund der angespannten Mietsituation und des speziellen Personenkreises mit einer höheren Miete als durchschnittlich gerechnet werden muss. Zudem muss beim Pensionsmodell ein Risikozuschlag für die Diakonie (z.B. bei Unterbelegung) einkalkuliert werden. Pro Person und Monat wird für einen Unterkunftsplatz mit 510,- € (warm) gerechnet bei taggenauer Abrechnung inklusive sozialpädagogischer Betreuung durch eine Fachkraft. Der Durchschnittspreis bei Pensionen beträgt laut Rechenschaftsbericht 2014 pro Person und Monat 459,- € (warm) im Einzelzimmer, ohne Betreuung.

### 3. Bewertung

Seitens der Verwaltung wird eine Lösung ausdrücklich begrüßt, die der Stadt als Sicherheitsbehörde die kurzfristige Unterbringung obdachloser Personen ermöglicht, weil die Ad-hoc-Suche nach einer Unterkunft zeitaufwändig ist und Improvisation abverlangt. Auch der Umstand, dass die untergebrachten Personen betreut und nicht sich selbst überlassen werden, ist positiv herauszuheben. Früher oder später müsste die Stadt Grafing ohnehin Planungen anstellen, eigene Unterkünfte zu schaffen (z.B. Wohncontainer wie in Egming), weil sich der gemeindeeigene Wohnraum laufend reduziert und sich gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum und Unterkünfte erhöht.

Da beim Großteil der untergebrachten Fälle die Unterkunfts-kosten von den Sozialleistungsträgern ganz oder teilweise erstattet wurden, muss sichergestellt sein, dass die Unterkunfts-kosten der Diakonie zumindest in Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten anerkannt werden. Dies ist nach Auskunft der Abteilung Soziales und Bildung im Landratsamt Ebersberg der Fall. Außerdem sind noch diverse Detailfragen offen, z.B. zur maximalen Verweildauer und zum Personenkreis (Kinder?).

Vorliegend geht es darum, gegenüber dem Landratsamt Ebersberg bzw. dem Diakonischen Werk Rosenheim Stellung zu beziehen, ob sich die Stadt Grafing zur Teilnahme an dem Projekt und zum Abschluss einer Zweckvereinbarung entschließen kann. Der konkrete Abschluss einer Zweckvereinbarung ist einer weiteren Entscheidung des Stadtrats vorbehalten, sobald der konkrete Inhalt der Zweckvereinbarung bekannt ist.

In der anschließenden Diskussion stieß das vorgestellte Projekt der Diakonie auf breite Zustimmung.



Nach einigen Detailfragen zu diesem Projekt, die die Verwaltung teilweise beim derzeitigen Entwicklungsstand jedoch noch nicht beantworten konnte, wurde noch vorgeschlagen, angesichts der Flüchtlingszahlen die Anzahl der Schlafplätze noch deutlich zu erhöhen.

**Beschluss:**

**Ja: 24 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschließt einstimmig, zum geplanten Projekt des Diakonischen Werks Rosenheim zur dezentralen Unterbringung obdachloser Bürger und einer entsprechenden Zweckvereinbarung grundsätzlich das Einverständnis zu erteilen. Der Abschluss der Zweckvereinbarung bleibt einer weiteren Entscheidung vorbehalten, wenn deren Inhalt bekannt ist.**

TOP 7

Informationen

---

Die Erste Bürgermeisterin teilt folgendes mit:

- die Caritas hat zur Betreuung der insgesamt 150 Asylbewerber in Grafing und Emmering einen Sozialpädagogen eingestellt

-Asylbewerber sind in folgenden städtischen Einrichtungen beschäftigt:

- a) Wertstoffhof (4)
- b) Waldfriedhof (1)
- c) Freibad Reinigung (1)
- d) Leonhardi-Fahrt (4)
- e) Schülerlotsen (6-7)
- f) Bauhof Praktikant (geplant 1)

TOP 8

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

Stadtrat Carpus berichtet von massiven Anwohnerbeschwerden bzgl. der „wilden“ Parksituation Grandauerstr./Kino, die auch an ihn herangetragen werden.

Er regt an, sich dieser Problematik in der nächsten Bau-, Werk- und Umweltausschusssitzung anzunehmen.

Dies wird von der Verwaltung zugesagt unter gleichzeitiger Vorstellung verschiedener Handlungsoptionen, jedoch wurde auch auf die äußerst schwierige Gemengelage vor Ort hingewiesen.

Stadtratsmitglied Dr. Rothmoser bittet die Verwaltung, den eigentlich bereits ausgewählten Architekt zur Dorferneuerung Straußdorf nunmehr offiziell zu beauftragen und ihn im Stadtrat vorzustellen.

Die Sitzungsleiterin sagt dies für die Dezember-Sitzung des Stadtrates zu.

Stadtratsmitglied Linhart bittet die Verwaltung darum, dass die Behindertenbeauftragte Frau Axmann in einem städt. Gremium eine Art Tätigkeitsbericht vorstellt.

Die Sitzungsleiterin verspricht dies für die nächste Sitzung des Kultur- und Schul-, Sport- und Sozialausschusses.

Stadtratsmitglied Goldschmitt-Behmer fragt nach der Möglichkeit, Asylbewerber für z.B. privates Schneeräumen etc. gegen Bezahlung zu engagieren.

Die Verwaltung teilt mit, dass bei der Stadtverwaltung keine z.B. „Kartei“ o.ä. geführt wird und die Ausführung solcher Tätigkeiten auch vom jeweiligen ausländerrechtlichen Status abhängen.

Man könne Interessenten jedoch Infomaterial zur Verfügung stellen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 02.12.2015  
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Stephan Meyerhofer  
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.