

# Fachtagung

---

Wohnraumförderung in Oberbayern und  
Schwaben in Fürstentfeldbruck

**am Freitag, 12.05.2017**

Kooperierende Stadtplanung

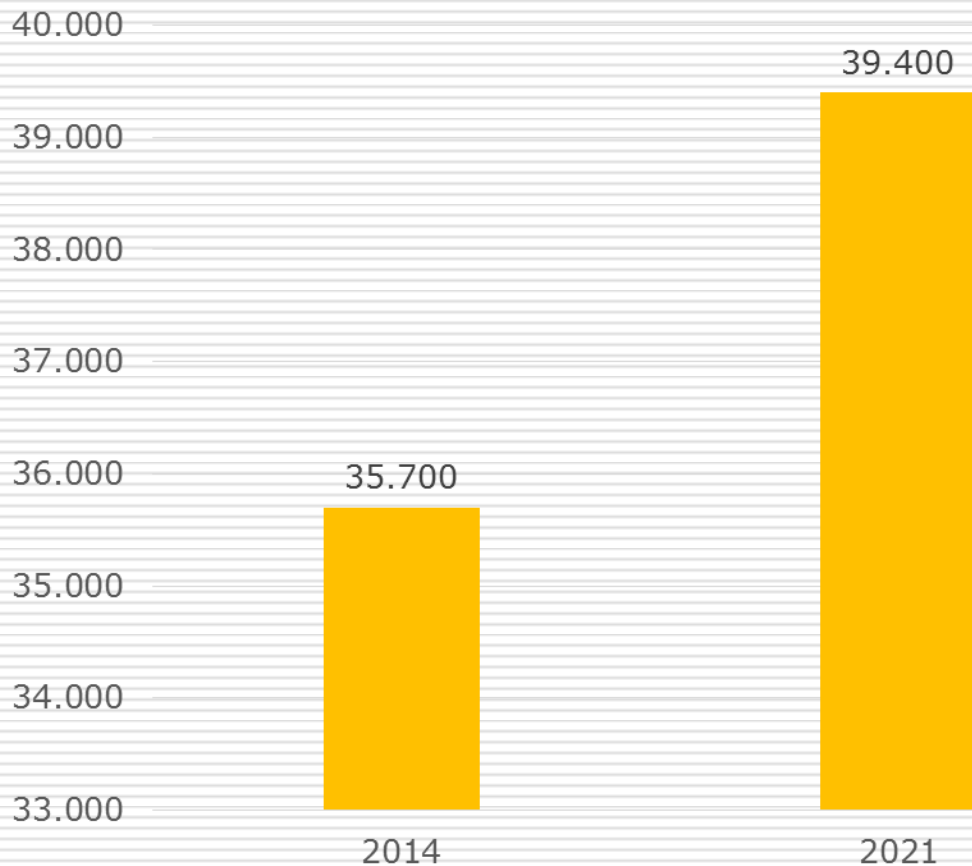
# Planungsinstrumente

---

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

# Prognose 2016 zur Entwicklung der Einwohner in Fürstenfeldbruck

---

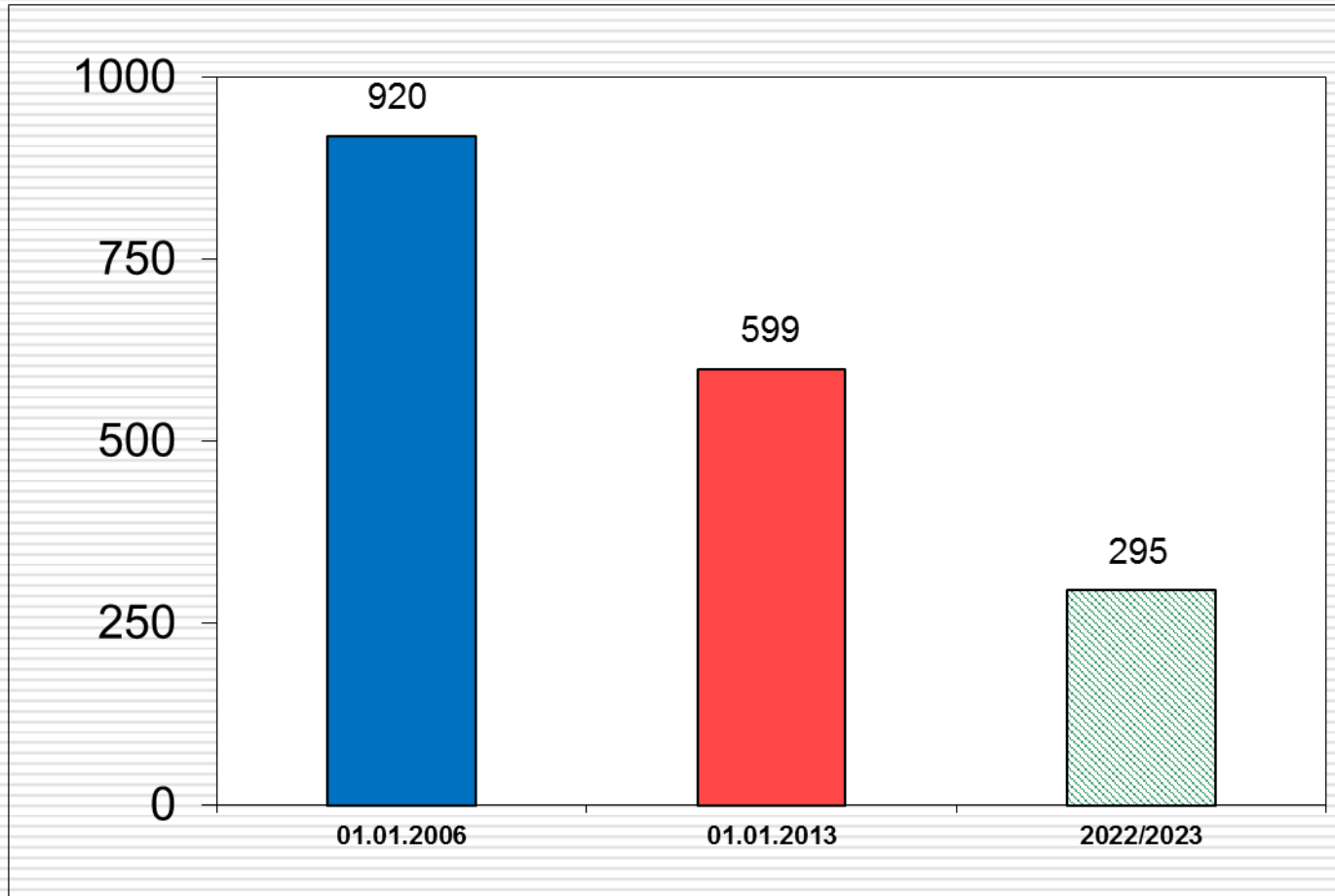


Bis 2021 erhöht sich die Einwohnerzahl voraussichtlich um 3.700 auf 39.400.  
50% Zuwachs durch Bauleitplanung  
50% Innenentwicklung gem. §34 BauGB

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

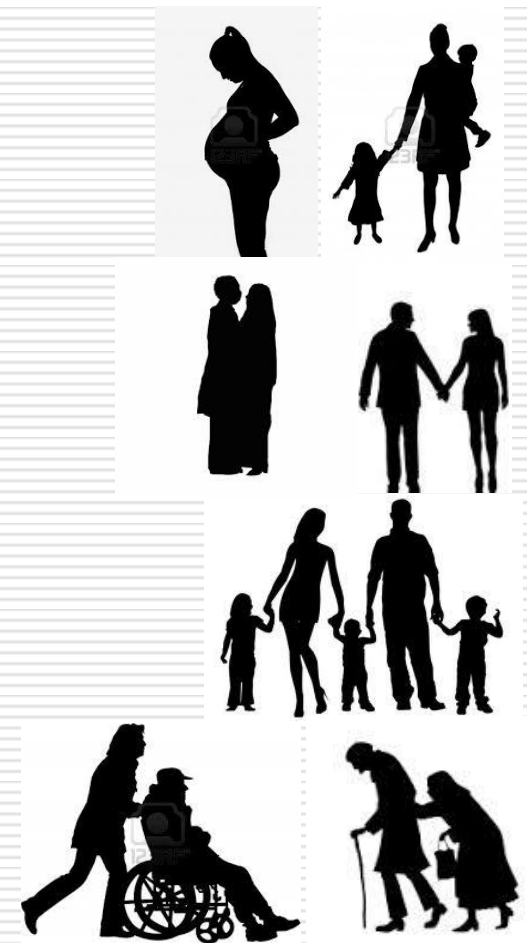
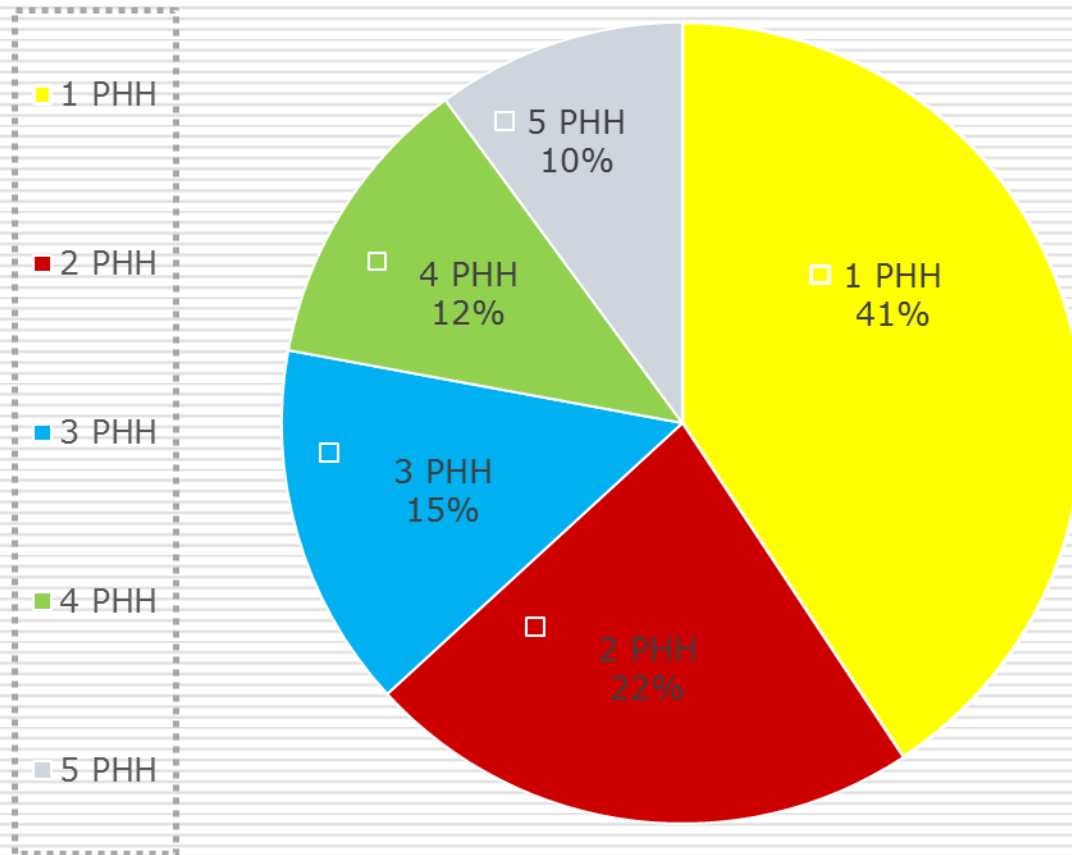
# Entwicklung der Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in der Bindung in Fürstenfeldbruck ab 2006

---



# Wohnberechtigungsscheine in Fürstenfeldbruck nach Personenhaushalten

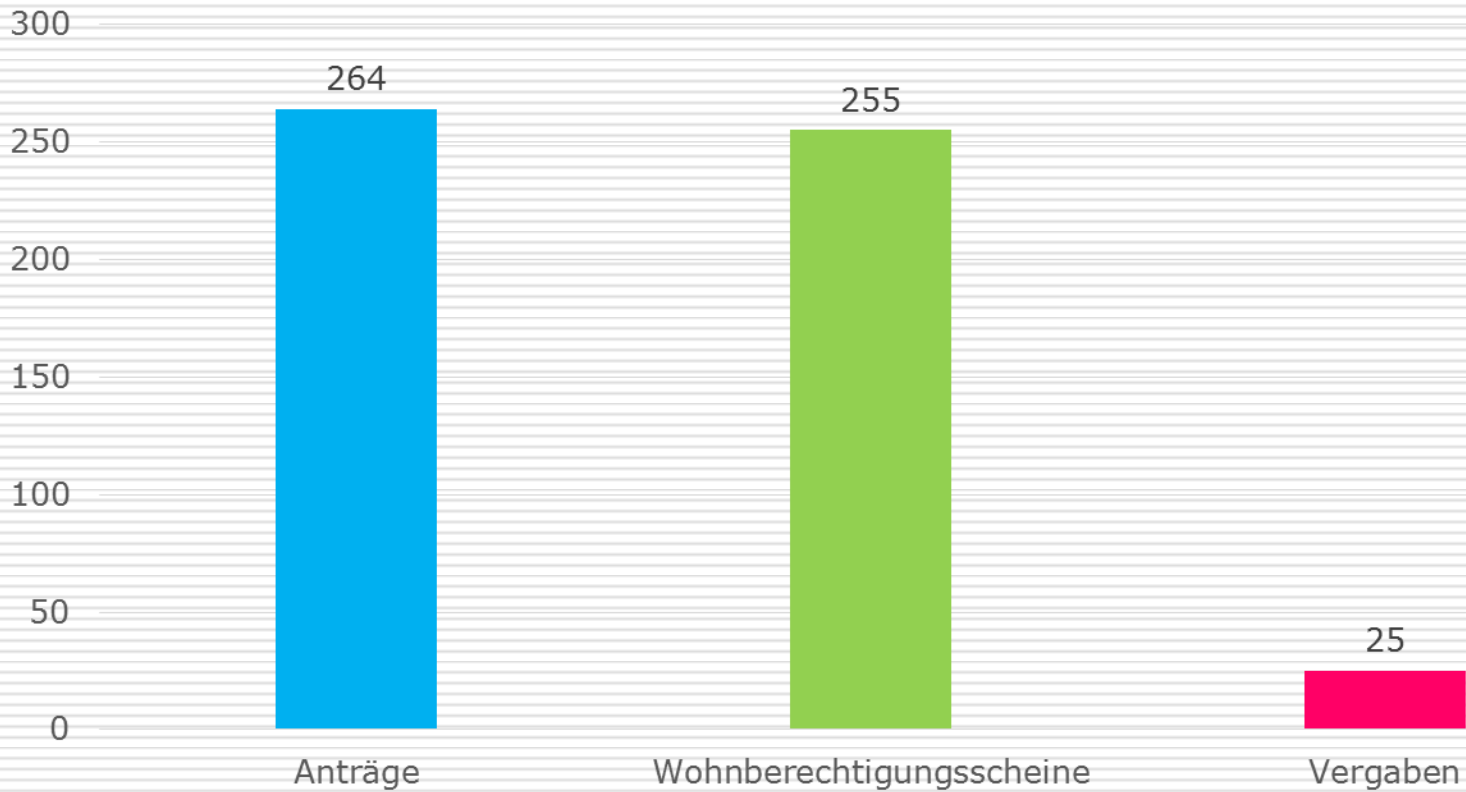
(Stand: 31.12.2015)



# Situation in Fürstentfeldbruck

---

Fallzahlen 01.01.2015 – 31.12.2015



# Verhältnisse im Landkreis FFB (Stand:12/2015)

---

Anträge für Wohnberechtigungsscheine:

Stadt FFB:	264
restlicher Landkreis FFB:	471

---

# 7 Säulen der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum:

---

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



# Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB

---

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB:

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach verhältnismäßig sein:

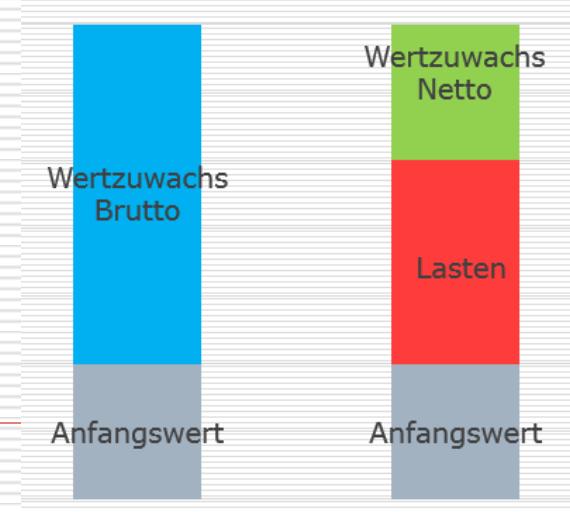
Verhältnismäßigkeit bedeutet:

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

# Sozialgerechte Bodennutzung – was ist das?

---

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



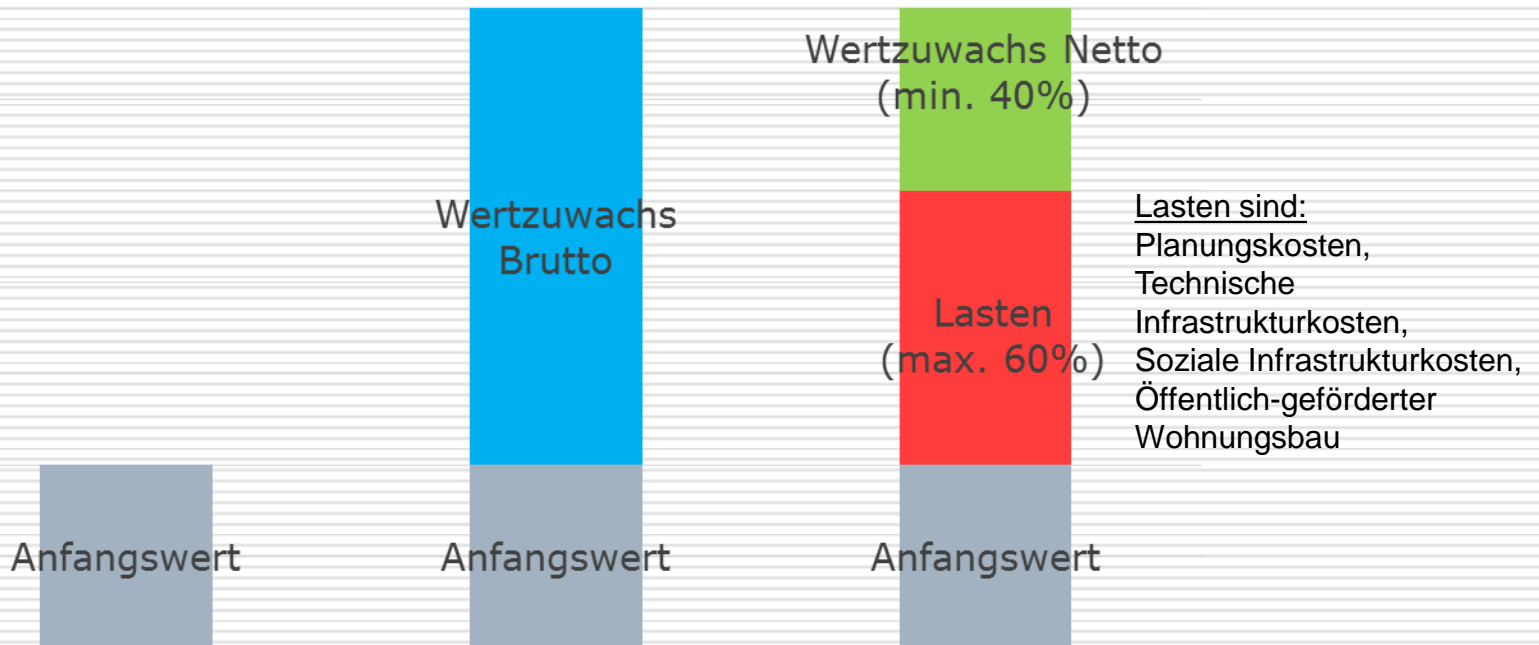
# Fürstenfeldbrucker Modell zur Sozialgerechten Bodennutzung

---

- Das Fürstenfeldbrucker Modell ist anwendbar, wenn auf dem Grundstück kein Baurecht für Wohnbebauung vorhanden ist bzw. durch Bebauungsplan mehr Wohnbaurecht (Bagatellgrenze 500 m<sup>2</sup> Geschossflächenmehrung) geschaffen werden soll.
  - Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans neues Wohnbaurecht geschaffen wird, sollen vom Eigentümer 40 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnungsbau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.
  - Ebenfalls sollen vom Eigentümer u.a. Planungskosten, Folgekosten und Infrastrukturkosten (technische und anteilig soziale lt. „Echinger Urteil“) übernommen werden.
  - Die Stadtratsbeschlüsse vom 26.7.1994 und 25.2.2014 sollen deshalb weiterentwickelt werden.
-

# Fürstenfeldbrucker Modell

---



## □ Beispielberechnung mit Schätzwerten:

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

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

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

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

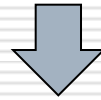
# Organisationsstruktur zum Thema „Sozialer Wohnungsbau“

---

**Betreuung von  
Bauleitplan-  
verfahren**

**Erstellung von  
städtebaulichen  
Verträgen**

**Vergabe der  
öffentlich  
geförderten  
Wohnungen**



**Alle Aufgaben werden in einem Sachgebiet bearbeitet!**

Vorteile:

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

# Ausblick

---

- Kosten der sozialen Infrastruktur  
„Wohnen“ neutralisieren:

Rechtsgutachten zur  
interkommunalen „Gewinn- und  
Verlustrechnung“?

---