



Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums

1. Anlass

In der Gemeinde Vierkirchen herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Dies zeigt sich bereits daran, dass die Gemeinde in der Verordnung zur Versorgung über Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) aufgeführt ist. Insbesondere auf dem Mietmarkt besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen.

Es ist städtebauliche Aufgabe der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde ist bestrebt, im Rahmen ihrer Baulandausweisung diesen besonderen städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

2. Grundsatzbeschluss

Bei der Neuausweisung von Bauland und einer baulichen Nachverdichtung, die über das bestehende Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich) hinausgeht, wird die Gemeinde nur dann neues Baurecht schaffen, wenn sichergestellt ist, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung rechtlich gesichert ist.

Vorrangig strebt die Gemeinde dies durch den Erwerb von Teilflächen des überplanten Gebiets an (sog. Zwischenerwerb). Es kommt in Ausnahmefällen aber auch ein Abschluss städtebaulicher Verträge ohne Zwischenerwerb in Betracht, insbesondere bei bereits bestehendem Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich).

In Innenbereichslagen kann ergänzend dazu zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums die Aufstellung eines sog. sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB) in Betracht kommen.

3. Eckdaten

- Ein Zwischenerwerb oder vertragliche Bindungen sollen vereinbart werden, wenn im gesamten Geltungsbereich – unabhängig davon, ob Geschosswohnungsbau, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser geplant wird – mehr als 500 m² zusätzliche Geschossfläche Wohnen entstehen sollen. Hierbei wird nur die Neuentstehung von Wohnflächen (ohne Berücksichtigung eines Altbestandes) angerechnet (z. B. Baunachverdichtungen).
- Mindestens 1/3 der entstehenden Geschossfläche für eine Wohnnutzung sollen für bezahlbaren Wohnraum gebunden werden. Bei einem Zwischenerwerb wird dies auf der Erwerbsfläche umgesetzt. Dazu kommt insbesondere geförderter Wohnungsbau im

Sinne der Förderrichtlinien des Freistaats Bayern zu EOF (Einkommensorientierte Förderung) in Betracht. Auch sonstige Formen bezahlbaren Wohnraums, wie z. B. Eigentumswohnungen im Einheimischenmodell, Mietpreisbindungen, Belegungsrechte zugunsten der Gemeinde, kommen dafür in Betracht. Sie werden von der Gemeinde bezogen auf das jeweilige Plangebiet festgelegt. Dabei wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil an Mietwohnungen zu berücksichtigen.

Der Zwischenerwerb bezieht sich auf mindestens 50 % der überplanten Grundstücksfläche. Der Zwischenerwerb erfolgt zu einem angemessenen, in der Regel durch Gutachten ermittelten Erwerbspreis.

- Im Rahmen städtebaulicher Verträge ist die Übernahme der Planungs- und Entwicklungskosten, der Erschließungskosten und möglicher Folgekosten (diese auf der Grundlage eines Folgekostengesamtkonzepts) zu regeln.
- Neu geschaffenes Baurecht ist grundsätzlich durch eine vertraglich zu vereinbarende Baupflicht zugunsten der Gemeinde zu sichern. Diese wird durch ein Ankaufsrecht, gesichert durch eine Auflassungsvormerkung, zum Verkehrswert gesichert. Dabei ist zu regeln, dass das Ankaufsrecht der Gemeinde auch zugunsten eines Dritten ausgeübt werden kann, der sich vertraglich zur Umsetzung des Baurechts verpflichtet.

4. Verfahrensrechtliche Umsetzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses wird folgende Verfahrensweise festgelegt:

- 4.1 Der Zwischenerwerb erfolgt vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.
- 4.2 Städtebaulicher Vorvertrag zur Regelung der Kostenübernahme für die Planungs- und Entwicklungskosten sowie Festlegung der Eckdaten eines späteren städtebaulichen Vertrags insbesondere zu Baupflicht und der Form bezahlbaren Wohnraums.
- 4.3 Vor Satzungsbeschluss Abschluss eines weiteren städtebaulichen Vertrages zur Konkretisierung der in Ziff. 4.2 vereinbarten Eckdaten.

Dieser Grundsatzbeschluss wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2023 beschlossen.

Vierkirchen, den 08.08.2023



Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister