

Herrn Bürgermeister Markus Kennerknecht,  
An die Gemeinderäte von Grafrath

Grafrath 8.1.2020

Antrag  
**Regelung zur sozialen Bodennutzung (SoBon) / Folgelasten und Umgang mit Baurechtsausweisungen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates,

Mit unserem Antrag vom 17.1.2017, einen grundsätzlichen Beschluss zur Anwendung einer sozialen Bodennutzung herbeizuführen, sind wir seinerzeit aufgrund unterschiedlichster Auffassungen zu keiner Einigung gekommen.

Die jüngsten Debatten über den gerechten und sozialen Umgang mit Baurechtsausweisungen zeigen jedoch, dass wir ohne grundsätzliche Regelungen auf der Stelle treten. Wir schaffen so weiter irgendwelche Präzedenzfälle, welche eine souveräne Handlung der Gemeinde verhindern.

Unser damaliger Antrag wurde teilweise angenommen, jedoch wurden allgemeingültige und verbindliche Kriterien abgelehnt und es wurde bis heute fallweise entschieden.

Allgemein befand man sich in einer unverbindlichen Übereinstimmung von Baulandbeschaffung zugunsten der Gemeinde bei etwa 1/3 der Grundstücksfläche. Das war nach unserer Auffassung und Berechnung zu wenig, wenn man die anteiligen Kosten der Infrastruktur mit berücksichtigt. Nach unserem Vorschlag sollte der Anteil etwa 40 % des Baulands betragen.

Das Thema beschäftigt auch andere Kommunen, wobei die Stadt München, aufgrund des Bevölkerungsanstiegs bereits seit vielen Jahren zum Vorreiter in dieser Angelegenheit wurde und klare Regelungen entwickelt hat.

So rechnen andere Kommunen z.B. mit einer 1/3 -Abtretung, bzw. Kauf vor Baulandaufwertung und einem Folgelastenanteil von 80.- - 100.- € pro m<sup>2</sup> Geschossfläche (Beispiel Stadt München und Germering )

Die Infrastrukturabgabe dient der Schaffung der Daseinsvorsorge für Kindergärten, Altenheime, Sporteinrichtungen, Straßenbau etc., die prozentual zum Bevölkerungswachstum erweitert, modernisiert und unterhalten werden müssen. Nach der jetzigen Regelung führt dies zu weiteren Einnahmeausfällen für die Gemeinde.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für Menschen, deren Einkommen im mittleren und unteren Bereich liegt und die ihrem Dienst in Kommunen, Kindergärten, Schulen und sozialen Einrichtungen nachgehen. Ebenso muss für die einheimische Bevölkerung ein Schutz vor Vertreibung durch steigende Mieten gewährleistet werden.

Das Ziel muss der langsame, aber kontinuierliche Aufbau eigenen Wohnungsbestandes sein. Dies ist über die - Anwendung von sozialer Bodennutzung (Sobon) und die Folgelastenregelung zu erreichen.



Derzeit ist die Gemeinde finanziell gut abgesichert. Ein Blick in Regionen, denen es in früherer Zeit wirtschaftlich blendend ging, zeigt, dass bei ausbleibenden oder sinkenden Steuergeldern der Unterhalt der notwendigen Gemeinrichtungen existenzbedrohend wird.

Bei allen stolzen Investitionen in Gebäude, Straßen, technische Einrichtungen muss bedacht werden, dass die Investitionskosten innerhalb von 40 Jahren erneut als Unterhalt aufzubringen sind.

Dem dürfen wir uns nicht verschließen.

Die derzeitige Praxis der Gemeinde, bei willfähigen Grundstückseigentümern etwas für die Gemeinde abzuschöpfen, ohne eine allgemeingültige Regelung zu erstellen, - die allen verständlich und gerecht erscheint, - ist für die Bürger\*innen nicht nachvollziehbar.

Gleichzeitig muss die Gemeinde auch ihre Planungssicherheit für die Zukunft in den Griff bekommen.

Wenn sie verschiedene Baugebiete ausweist, schafft sie Baurecht, was aber nicht heißt, dass die gewünschten Wohnungen entstehen.

Damit die Gemeinde das Heft des Handelns in den Griff bekommt, muss bei allen Baulandausweisungen auch ein Zeitraum für die Realisierung festgelegt werden, nur so kann sie evtl. weitere Baulandausweisungen dem Bedarf entsprechend entwickeln.

Eine derartige Regelung lässt sich derzeit nicht allein über das Baugesetzbuch ableiten, jedoch über Erschließungsverträge, welche die Alteigentümer der Grundstücke einbinden.

#### **Aus dem Dargelegten entwickeln wir folgenden Antrag:**

- Die Anwendung der SoBon-Regelung erfolgt bei allen Baugebietsausweisungen über 3.000 m<sup>2</sup> mit einem Ankaufanteil von 33 % zugunsten der Gemeinde.
- Bei Baulandausweisungen von 1.000 – 3.000 m<sup>2</sup> wird ein entsprechender Anteil zugunsten des Ökokontos der Gemeinde errechnet und ausgeglichen.
- Die Folgekosten werden grundsätzlich mit 100 Euro pro m<sup>2</sup> Geschoßfläche angesetzt.
- Der Ansatz gilt für alle Neubauvorhaben ab einer Größenordnung von 200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in Nachverdichtungsgebieten und für Erweiterungsbauten.

Ausnahmen gelten für Bauvorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, der kostenbeschränkten Mieten für den Zeitraum von mindestens 25 Jahren und für gemeinnützige Träger sowie Wohnbaugenossenschaften.

Bei Ausweisungen von Bauland sind mit allen Grundstückseigentümer\*innen und künftigen Erwerber\*innen Vereinbarungen zu treffen, die eine künftige Bebauung innerhalb von 5 Jahren sichern. So ist durch Erschließungsverträge die Planungssicherheit der Gemeinde gewährleistet. Sämtliche Erschließungskosten tragen die Baugebietsentwickler\*innen.

Peter- Michael Kaifler

Roger Struzena