



Veranstaltung zu kommunalen Wohnungsbauaktivitäten

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) veranstaltete am 25. Februar für seine Mitglieder eine Konferenz zum Thema „Kommunale Wohnungsbauaktivitäten“. Mehr als 100 Bürgermeister, Gemeinderäte und Bauamtsleiter diskutierten in Haar über die Herausforderungen, wie sie preisgünstigen Wohnraum in München und Umland schaffen können. Vertreter kommunaler Wohnungsunternehmen berichteten aus der Praxis. Als größtes Hemmnis kristallisierten sich die hohen Baukosten und Baustandards heraus. Ein positives Beispiel für die kommunale Zusammenarbeit im Wohnungsbau liefert die Baugesellschaft München-Land GmbH (BML).

Der kommunale Wohnungsbau kann ein Mittel darstellen, bezahlbaren Wohnraum für Normalverdiener, Einkommensschwächere oder Einheimische zu schaffen.

INHALT

Landkreise, Städte und Gemeinden erörtern Perspektiven kommunaler Wohnungsbauaktivitäten.....	2
Neue Mitglieder im PV	3
Neuaufstellung Flächennutzungsplan für den Markt Holzkirchen	4
Folgekostenberechnung für soziale Infrastruktur	5
Veröffentlicht: Informationsblatt SoBoN und Regionsdaten.....	7
Neue Mitarbeiter im PV	8

Landkreise, Städte und Gemeinden erörtern Perspektiven kommunaler Wohnungsbauaktivitäten

„Der Wohnungsmarkt in der Region München ist angespannt, Mieten und Kaufpreise steigen aufgrund des knappen Wohnraums kontinuierlich. Gerade Menschen mit niedrigen oder mittleren Einkommen stehen hier zunehmend vor dem Problem, sich eine Wohnung in Stadt oder Umland zu leisten. Um diese Situation zu entschärfen, benötigen wir mindestens 15.000 neue Wohnungen pro Jahr.“, eröffnete **Christian Breu, Geschäftsführer des PV**, die Veranstaltung.



Xaver Kroner, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern), ging auf die Herausforderungen kommunaler Wohnungsbautätigkeit in der Region München ein. Dabei stellte er die aktuellen Kosten im Wohnungsbau heraus. Sein Fazit: Gestiegene Ansprüche an Energie- und Baustandards haben kostengünstiges Bauen in den letzten Jahren weiter erschwert. Gerade in Wachstumsregionen und Ballungsgebieten werde es zunehmend schwieriger, kostengünstig zu bauen und somit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zu Marktbedingungen seien Kaltmieten unter zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht realisierbar. „Es ist wie das Hase- und Igel-Spiel. Wenn wir – Hase – irgendwo ankommen, ist der Igel – Baukosten – schon wieder weg.“, verglich Kroner die Situation. Die Kommunen sollten aus Kostengründen keine höheren Energiestandards festlegen, als die gesetzlich vorgeschriebenen. Bei den Grundstücken gelte die Konzeptvergabe statt Verkauf zum Höchstgebot. Er forderte die Gemeinden auf, sich verstärkt für staatliche Wohnraumförderung und ergänzende kommunale Förderkonzepte einzusetzen.

Kommunale Zusammenarbeit in der Praxis

Die Kommunen haben verschiedene Optionen, als Akteur und Investor aufzutreten: Sie können kostengünstig Bauland zur Verfügung stellen, selbst Wohnungen bauen, modernisieren, vermieten sowie eigene und fremde Wohnungen verwalten. Auch können mehrere Kommunen gemeinsam ein kommunales Wohnungs-

unternehmen betreiben wie die Baugesellschaft München-Land GmbH (BML) im Landkreis München und die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben an sie übertragen. 26 der 29 Städte und Gemeinden des Landkreises sind Gesellschafter der BML. Das kommunale Wohnungsunternehmen baut seit über 60 Jahren kontinuierlich Wohnungen für die beteiligten Gemeinden.

Ulrich Bittner, Geschäftsführer der BML, ging besonders auf die Finanzierung ein. „Auch ein kommunales Wohnungsunternehmen muss wirtschaftlich denken und handeln und ist kein Wohlfahrtsinstitut.“, kommentierte Bittner. Um eine subventionierte Miete zu ermöglichen, benötige ein solches Unternehmen günstige finanzielle Rahmenbedingungen. Das ließe sich nur mit Hilfe der Kommunen bewältigen. Die jeweilige Kommune stellt das Grundstück bereit. Die finanzielle Beteiligung der Gemeinde hängt von ihren Wünschen ab. Im Gegenzug erhält die Kommune auf Dauer das alleinige Belegungsrecht, das bedeutet, sie bestimmt die Vergabe der Wohnungen.



Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG München, schilderte kommunale Wohnungsbauaktivitäten aus Sicht der Landeshauptstadt. Die GEWOFAG betreut große zusammenhängende Siedlungen in München aber auch in der Region. Neben der ganzheitlichen Quartiersentwicklung wie etwa in Ramersdorf setzt die GEWOFAG auf die verstärkte Zusammenarbeit von Stadt und Kommunen wie z.B. in Poing, Taufkirchen und Unterhaching. Nur so könne die Region München dem prognostizierten Bevölkerungswachstum mit bezahlbarem, attraktivem Wohnraum begegnen. „Die GEWOFAG kann sich vorstellen, künftig geförderten Mietwohnungsbau auch in den Umlandgemeinden zu errichten und zu bewirtschaften.“, bot Dengler an. Zur Frage der Belegungsrechte signalisierte er Gesprächsbereitschaft.

Neue Mitglieder im PV

Die Gemeinden Nußdorf a.Inn und Vierkirchen haben beschlossen, dem PV beizutreten. Der offizielle Beitritt erfolgt nach Beschluss durch die PV-Verbandsversammlung im November dieses Jahres.

Nußdorf a.Inn liegt im Erholungsgebiet Bayerisches Inntal im Landkreis Rosenheim und hat ca. 2.700 Einwohner. Erster Bürgermeister ist Herr Josef Oberauer. Im Landkreis Rosenheim ist bereits die Marktgemeinde Bad Endorf seit 2014 Verbandsmitglied.

Als Startprojekt führt der PV für die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren für ein Mischgebiet in der Gemarkung Nußdorf a.Inn durch – samt Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Vierkirchen ist eine Gemeinde mit 4.450 Einwohnern im Osten des Landkreises Dachau, etwa 40 km nördlich von München. Seit 2014 ist Herr Harald Dirlenbach Erster Bürgermeister. Im Landkreis Dachau sind neben dem Landkreis selbst 11 von 17 Kommunen teils langjährige Mitglieder im Verband.

Als erstes beabsichtigt die Gemeinde, vom PV eine Bevölkerungsprognose erstellen zu lassen. Im Fokus steht dabei, wie sich die Bevölkerungsentwicklung auf die vorschulische und schulische Infrastruktur auswirkt.

Weitere Details über die Gemeinden finden Sie unter:

www.nussdorf.de

www.vierkirchen.de

Projekte im PV

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Markt Holzkirchen

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Gemeinde lagen bis zum Jahr 2010 mehr als 56 Änderungen der rechtswirksamen Fassung von 1983 vor: Der Flächennutzungsplan musste dringend überarbeitet werden. Nach einem vorgeschalteten Leitbildprozess hat der PV in Abstimmung mit dem Marktgemeinderat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan erstellt. Den Landschaftsplan entwickelte das Büro U-Plan. Die Planung wurde mit der Genehmigung durch das Landratsamt Miesbach im Januar 2015 abgeschlossen.

Das Leitkonzept sieht eine kompakte Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf den Hauptort im Bereich der Schotterebene vor. Die dörflich geprägten Orte der südlichen Gemeindehälfte liegen inmitten der Endmoränenlandschaft und sollen sich baulich organisch weiterentwickeln. Besonderes Augenmerk liegt auf den Übergängen von den kompakten Siedlungsbereichen zu den vielfältig geprägten Landschaftsteilen mit Wäldern, Bächen und Weihern: Diese verbindet ein zusammenhängendes Fuß- und Radwegenetz.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen für Gewerbe und Wohnen liegen am Hauptort. Obwohl noch ausreichend Platz für die Nachverdichtung verfügbar ist (ca. 1.000 Einwohner), sind überwiegend am nördlichen Ortsrand neue Wohnbauflächen für knapp 1.250 Einwohner vorgesehen. So erhöht sich der Handlungsspielraum für die Gemeinde, die heute etwa 15.800 Einwohner hat. Auch sind neue Gewerbeflächen von insgesamt 15 ha hinzugekommen – zusätzlich zu dem nicht ausgeschöpften Flächenpotenzial von 13 ha.

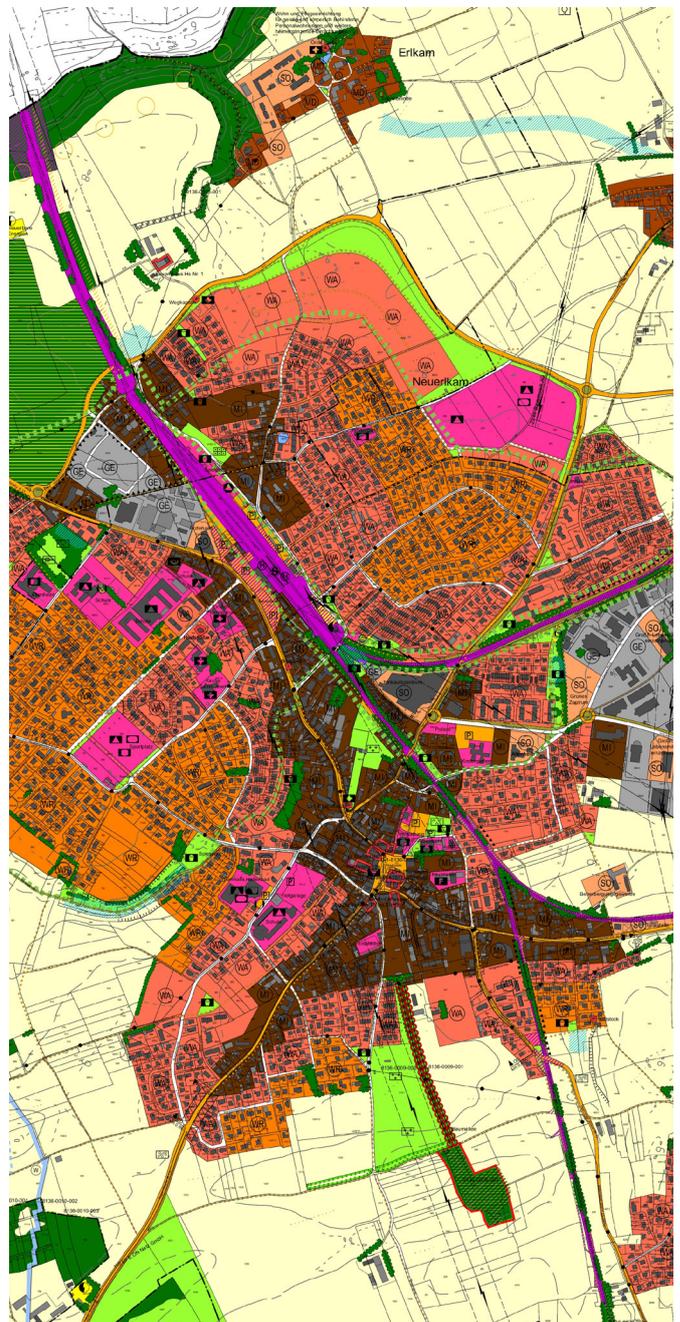
Der neue Plan liefert der Gemeinde ein tragfähiges Planungs- und Entscheidungsinstrument für die künftige Entwicklung.

Ansprechpartner im PV

Waldemar Martin

Telefon +49 (0)89 53 98 02-64

E-Mail w.martin@pv-muenchen.de



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 des Marktes Holzkirchen

Folgekosten für soziale Infrastruktur berechnen

Den Wohnbedarf für eine wachsende Bevölkerung zu decken, ist ein zentrales Thema in der Region München. Dabei stehen die Gemeinden vor einer großen Herausforderung: Neues Wohnbauland auszuweisen führt zu hohen Folgekosten für soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kinderkrippen, -gärten, Schulen und Horte.

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet die Möglichkeit, die Übernahme dieser Kosten mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren. Dazu schließt die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag, den Folgekostenvertrag. Zu beachten sind die rechtlichen Grenzen des städtebaulichen Vertrages (§11 BauGB), insbesondere das Koppelungsverbot sowie das Angemessenheits- und Gleichbehandlungsgebot. Vertragsgrundlage ist eine belastbare Folgekostenberechnung, die auf einer nachvollziehbaren Bedarfsprognose beruht. Die Gemeinde kann die Folgekosten für einzelne städtebauliche Entwicklungs-

maßnahmen oder für mehrere künftige Baugebiete gemeinsam ermitteln.

Der PV hat in letzter Zeit für einige Mitgliedskommunen die **Folgekosten berechnet**. Dies erfolgt grundsätzlich in drei Schritten, immer in enger Abstimmung mit dem jeweiligen Bauamt:

1. Inhalt der Folgekostenberechnung definieren

Die Gemeinde ermittelt, welche zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sie schaffen muss, um den Bedarf der neuen Wohnbevölkerung zu decken. Es handelt sich meist um gemeindeeigene Einrichtungen der Kinderbetreuung und allgemeinbildende Schulen, in Einzelfällen auch um Jugendfreizeit-, Senioren- oder Verwaltungseinrichtungen. Voraussetzung dafür ist: Die neue Wohnbevölkerung muss den Bedarf ursächlich auslösen, die Kapazitäten in bestehenden Einrichtungen sind erschöpft und konkrete Planungsabsichten für neue Einrichtungen bestehen.

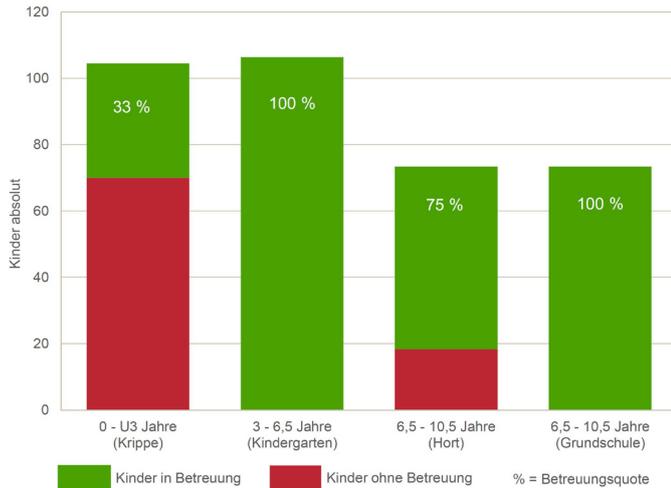
Abb. 1 zeigt eine Liste mit sozialen Infrastruktureinrichtungen, für die Folgekosten berechnet und an die Grundstückseigentümer weitergegeben werden (grün)

Einrichtungen		Rechtliche Grundlage	Literatur			Anwendungsbeispiele				
Nr.	Kategorie	BauGB	Difu	Reicherzer	Hoffmann Greß	München	Stuttgart	Syke	Freiburg	Dortmund
A	Kinderkrippe	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B	Kindergarten	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C	Kinderhort / Ganztagesbetreuung	●	●	●	●	●	●	●	●	●
D	Grundschule	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E	Mittelschule	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F	Gymnasium	●	●	●	●	●	●	●	●	●
G	Realschule	●	●	●	●	●	●	●	●	●
H	Jugendfreizeiteinrichtungen	●	●	●	●	●	●	●	●	●
I	Senioreneinrichtungen	●	●	●	●	●	●	●	●	●
J	öffentliche Spiel- und Sportplätze	●	●	●	●	●	●	●	●	●
K	Feuerwehr	●	●	●	●	●	●	●	●	●
L	Verkehrsanbindung	●	●	●	●	●	●	●	●	●
M	Planungskosten	●	●	●	●	●	●	●	●	●
N	Erholungsflächen	●	●	●	●	●	●	●	●	●
O	kulturelle Einrichtungen	●	●	●	●	●	●	●	●	●
P	Einrichtungen der Verwaltung	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Q	öffentliches Grün	●	●	●	●	●	●	●	●	●
R	externe Erschließungsanlagen	●	●	●	●	●	●	●	●	●
S	Ausgleichsflächen	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2. Höhe des Bedarfs bestimmen

Dazu erstellt die Kommune eine Bevölkerungsprognose für die Gesamtgemeinde sowie für die Neubaugebiete. Für jede Altersgruppe, die neue Einrichtungen benötigt, wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur aus der gegenwärtigen und der zu erwartenden Besuchsquote errechnet.

Abb. 2: Beispiel für die Ermittlung des Betreuungsbedarfs in neuen Siedlungsgebieten



Eine Hürde für Neuausweisungen sinkt

Aus der Folgekostenberechnung ergibt sich, wie groß der Bedarf an sozialer Infrastruktur für ein Neubaugebiet voraussichtlich ist und welche Folgekosten der Gemeinde dadurch entstehen. Die jeweilige Gemeinde entscheidet, inwieweit sie die Kosten an die Grundstückseigentümer weitergibt.

Die Erfahrung aus bisherigen PV-Projekten zeigt: Ermittelt die Gemeinde die Folgekosten nachvollziehbar und übernimmt der Grundstückseigentümer diese, entfällt ein wesentliches Hindernis, wenn es darum geht, neue Wohnbauflächen in den Gemeinden auszuweisen.

Ansprechpartner im PV

Christian Schwander

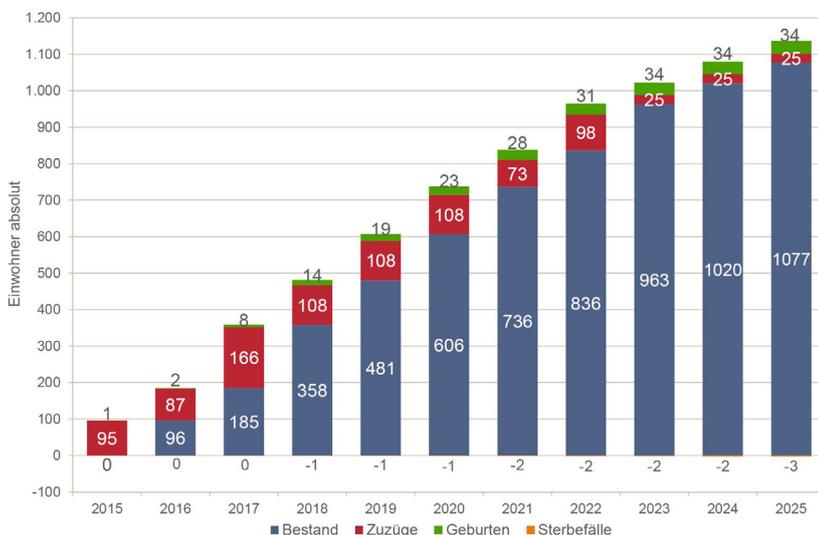
Telefon +49 (0)89 53 98 02-38

E-Mail c.schwander@pv-muenchen.de

3. Kosten ermitteln

Auf der Grundlage von Referenzprojekten berechnet die Kommune die Investitionskosten je Betreuungsplatz; erhaltene staatliche Förderungen sind abzuziehen. Die durch die Neubaugebiete entstehenden Gesamtkosten werden auf die einzelnen Haushalte bzw. auf das neu geschaffene Wohnbaurecht (Geschossfläche in qm) umgelegt.

Abb. 3: Prognose zur Entwicklung der Wohnbevölkerung in neuen Siedlungsgebieten



Veröffentlicht

Infoblatt SoBoN (Februar 2015)

Günstigen Wohnraum schaffen mit dem Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

Wohnraum ist nicht nur in der Stadt München teuer, sondern auch im Umland, und somit für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen häufig nicht bezahlbar. Im September 2014 gab der Immobilienverband IVD Süd in seinem Marktbericht für das Münchner Umland bekannt, dass Mieten bei Neuvermietungen und Kaufpreise in den Kreisstädten Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich rund 23 Prozent gestiegen sind. In der gesamten Region suchen Kommunen deshalb neue Ideen und Konzepte, wie sie bezahlbaren Wohnraum schaffen können.

Einen Weg, dies umzusetzen, bietet das **SoBoN-Modell**, das die Landeshauptstadt München bereits seit 1994 anwendet. Nun diskutieren einige Gemeinden im Umland das Modell und passen es an ihre Verhältnisse an – so auch die Große Kreisstadt Erding.

Das neue Erdinger Modell

In Erding ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen seit 1989 stark rückläufig. Gleichzeitig

steigt der Bedarf an Wohnraum für untere bis mittlere Einkommensgruppen ständig an. Die Stadt Erding beabsichtigt deshalb, ein SoBoN-Modell einzuführen, das an die örtlichen Verhältnisse angepasst ist. Gemeinsam mit dem PV hat die Stadt ein maßgeschneidertes Erdinger Modell entwickelt.

Das Konzept kommt

Am 10. März billigte der Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Erding das ihm in der Sitzung vorgestellte SoBoN-Konzept einstimmig. Ende April beschließt der Stadtrat über das SoBoN-Modell und legt die Rahmenbedingungen fest.

Download des Informationsblatts unter:
www.pv-muenchen.de/index.php?id=0,149

Ansprechpartner im PV

Marc Wißmann
Telefon +49 (0)89 53 98 02-35
E-Mail m.wissmann@pv-muenchen.de

Christian Schwander
Telefon +49 (0)89 53 98 02-38
E-Mail c.schwander@pv-muenchen.de

Regionsdaten 2014

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) hat im Januar für die Region München seine jährlich erscheinenden Regionsdaten veröffentlicht. Sie enthalten wichtige Kennzahlen und Indikatoren der Region zusammengestellt und in Grafiken aufbereitet.

Die zentrale Aussage: Bevölkerung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt und im Münchner Umland wachsen stetig – beim Wohnungsbau besteht nach wie vor Nachholbedarf.

Neu ist diesmal ein Einleger, der wesentliche Entwicklungen kurz zusammenfasst und grafisch abbildet.

Download der Regionsdaten und der Zusammenfassung unter: www.pv-muenchen.de/index.php?id=0,246

Ansprechpartnerin im PV

Brigitta Walter
Telefon +49 (0)89 53 98 02-13
E-Mail b.walter@pv-muenchen.de

Neue Mitarbeiter im PV



Seit Mitte Februar unterstützt Peter Scholz die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) als Mitarbeiter in der Verwaltung.

Der gelernte Groß- und Außenhandelskaufmann ist in erster Linie für die Buchhaltung verantwortlich. Er verfügt über 17 Jahre Berufserfahrung in diesem Bereich.



Ab dem 15. April übernimmt Frau Seidel in der Geschäftsstelle des PV die Position der Assistentin des Verbandsdirektors als Elternzeitvertretung.

Die gelernte Rechtsanwaltsfachangestellte bringt mehr als 20 Jahre Berufserfahrung mit, u.a. in einem Verband. Zuletzt war Frau Seidel als Sekretärin der Geschäftsführung tätig.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger, partnerschaftlicher Zusammenschluss von Landeshauptstadt München, acht Landkreisen sowie 146 Städten, Märkten und Gemeinden im Großraum München. Die Geschäftsstelle des Verbands berät die Mitglieder in allen Fragen ihrer räumlichen Entwicklung und übernimmt für sie vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen. Sie erstellt Publikationen zur Regionsentwicklung, informiert über aktuelle Fachthemen und bietet ihren Mitgliedern eine Plattform für Meinungs- und Erfahrungsaustausch.

Hinweise:

In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet. Damit sind immer beide Geschlechter gemeint.

Alle Angaben wurden sorgfältig ausgestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

IMPRESSUM

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
v.i.S.d.P. Verbandsdirektor Christian Breu
Redaktion und Layout: Katrin Möhlmann & Sabine Baudisch, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Telefon +49 (0)89 539802-27
Fax +49 (0)89 5328359
E-Mail pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de