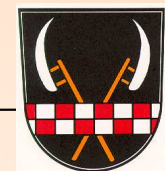
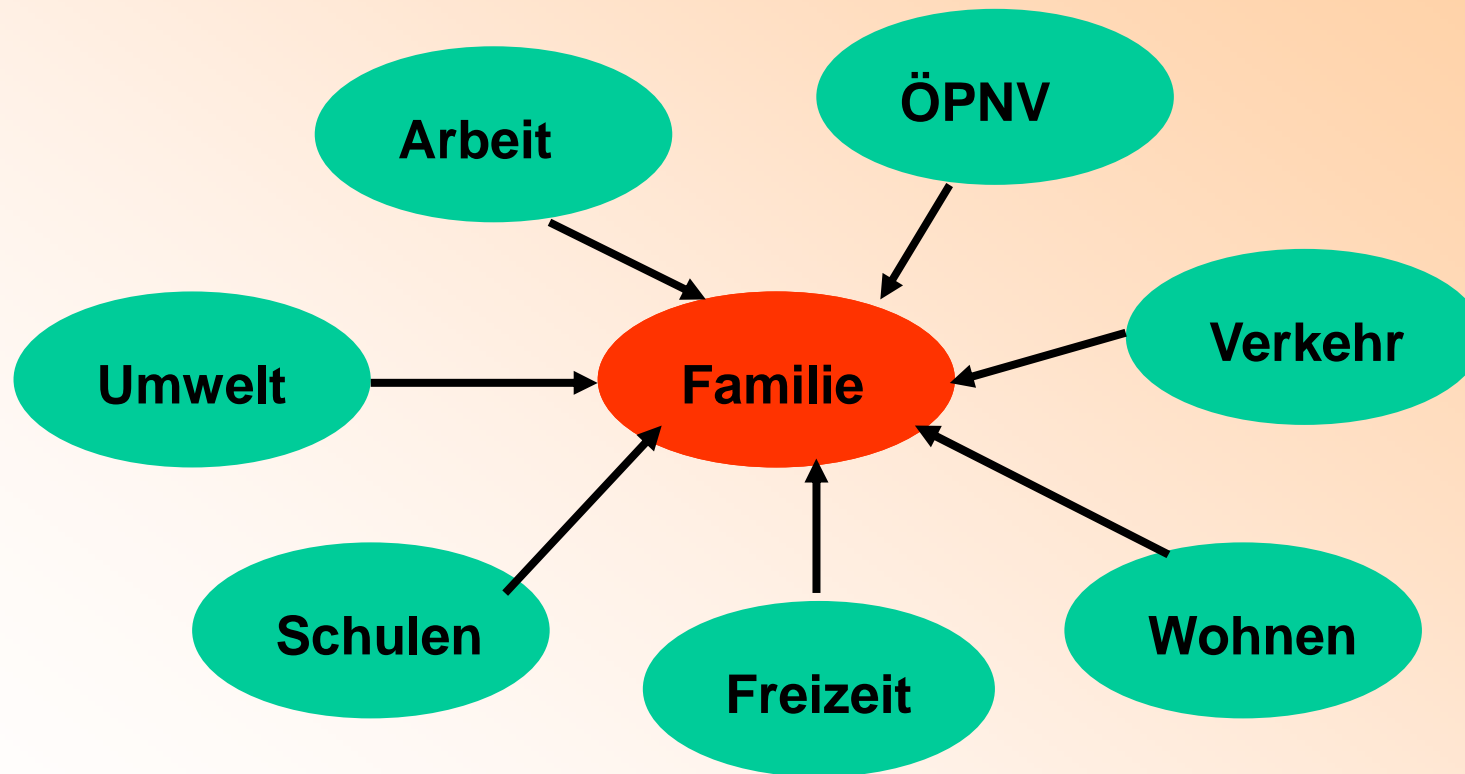


# **Schlüsselfertiges Einheimischenmodell Emmering.**

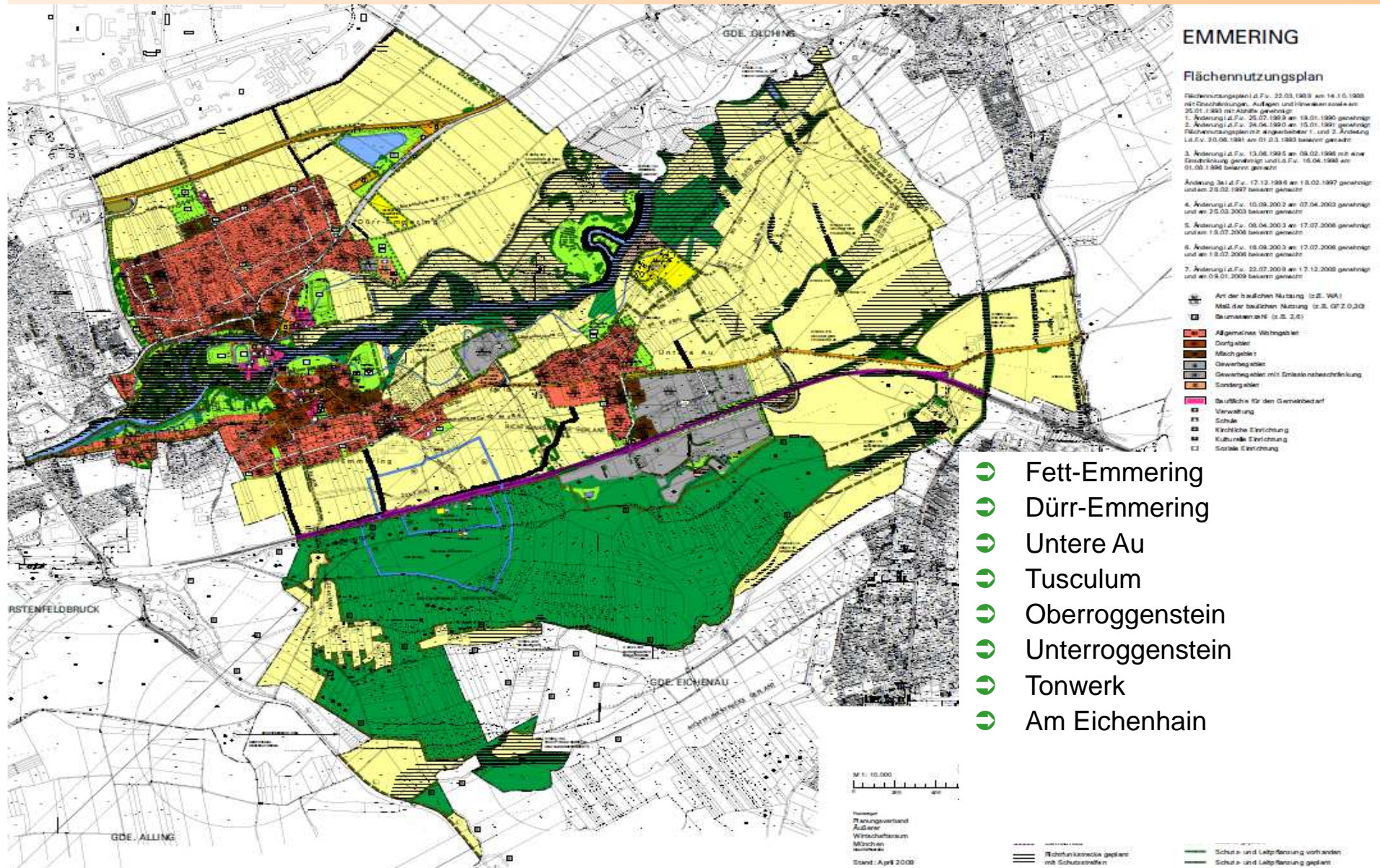
**Dr. Michael Schanderl  
1. Bürgermeister**



# Faktoren der Familienfreundlichkeit



# Flächennutzungsplan zeigt Entwicklungsziele



- Fett-Emmering
- Dürr-Emmering
- Untere Au
- Tusculum
- Oberroggenstein
- Unterroggenstein
- Tonwerk
- Am Eichenhain

# Das Emmeringer Einheimischen-Modell

## Beschluss des Gemeinderates:

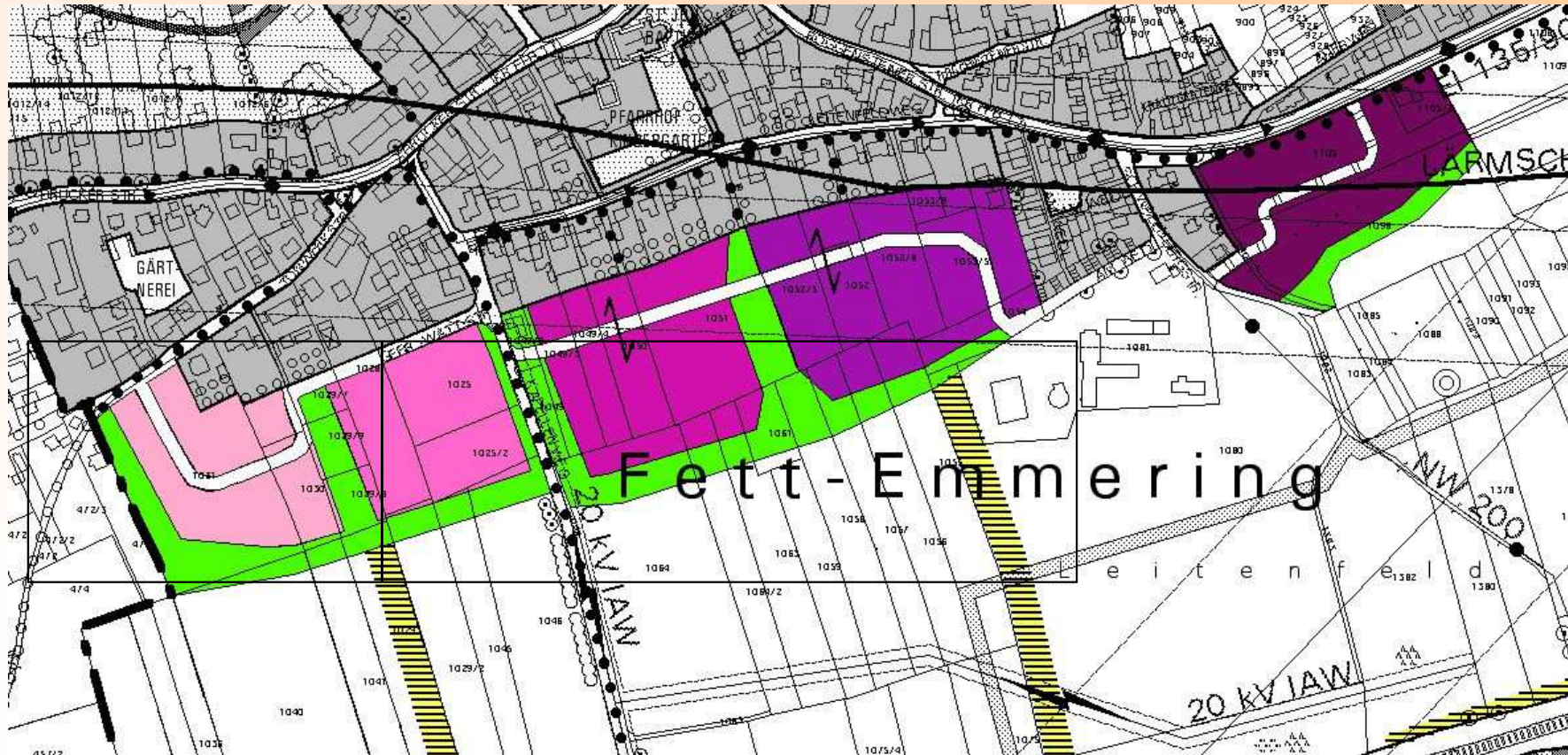
Die Gemeinde Emmering beschließt für das Emmeringer Einheimischen-Modell grundsätzlich 27 Prozent der angebotenen Bruttofläche zu erwerben. Als Preis je m<sup>2</sup> bezahlt die Gemeinde bzw. ein für sie tätiges Unternehmen den aktuellen Preis (Gutachterausschuss des Landratsamtes).

Die Gemeinde verpflichtet sich, nach Beplanung zu Sonderkonditionen an Einheimische zu veräußern.

Die Rangfolge der Interessenten orientiert sich an den Vergaberichtlinien.



# Die Ortsentwicklung Süd umfasst über 12 Hektar



# Übersicht über die Bebauung Leitenfeld/Schwabenberg



## Daten zum B-Plan Leitenfeld / Schwabenberg

Maß der baulichen Nutzung

Durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ 0,34

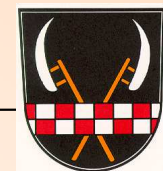
Durchschnittliche Geschossflächenzahl GFZ 0,51

Statistik

Geschätzte Einwohnerzahl 900 – 1.000

ca. Anzahl der Hausformen/Haustypen

- Einfamilienhäuser 38
- Doppelhäuser 52
- Reihenhäuser 21
- Mehrfamilienhäuser 5



# Quartiere für Einheimischen-Modell



## Beispiel für den Ablauf der Eigentumsverhältnisse beim Emmeringer Einheimischen-Modell

1.

Ausgangsfläche 100 Prozent z.B. 1000 m<sup>2</sup>  
Bruttofläche in Privateigentum

*Die Gemeinde erwirbt zum aktuellen Wert (Gutachterausschuss)  
einen Miteigentumsanteil von 27 Prozent*

2.

Gmd. ist zu 27 Prozent  
Miteigentümer 270 m<sup>2</sup>

73 Prozent verbleiben in Privateigentum  
entspricht 730 m<sup>2</sup>

*Gemeinde und Privateigentümer gehen gemeinsam in die amtliche Umlegung nach  
Bebauungsplanentwurf (z.B. 31 Prozent Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen)*

3.

186 m<sup>2</sup> Nettobauland  
im Eigentum der  
Gemeinde

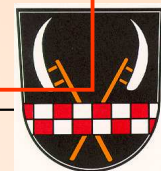
31 % öffentliche  
Fläche (310 m<sup>2</sup>)

504 m<sup>2</sup> Nettobauland in  
Privateigentum

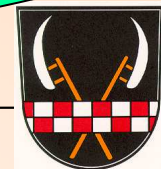
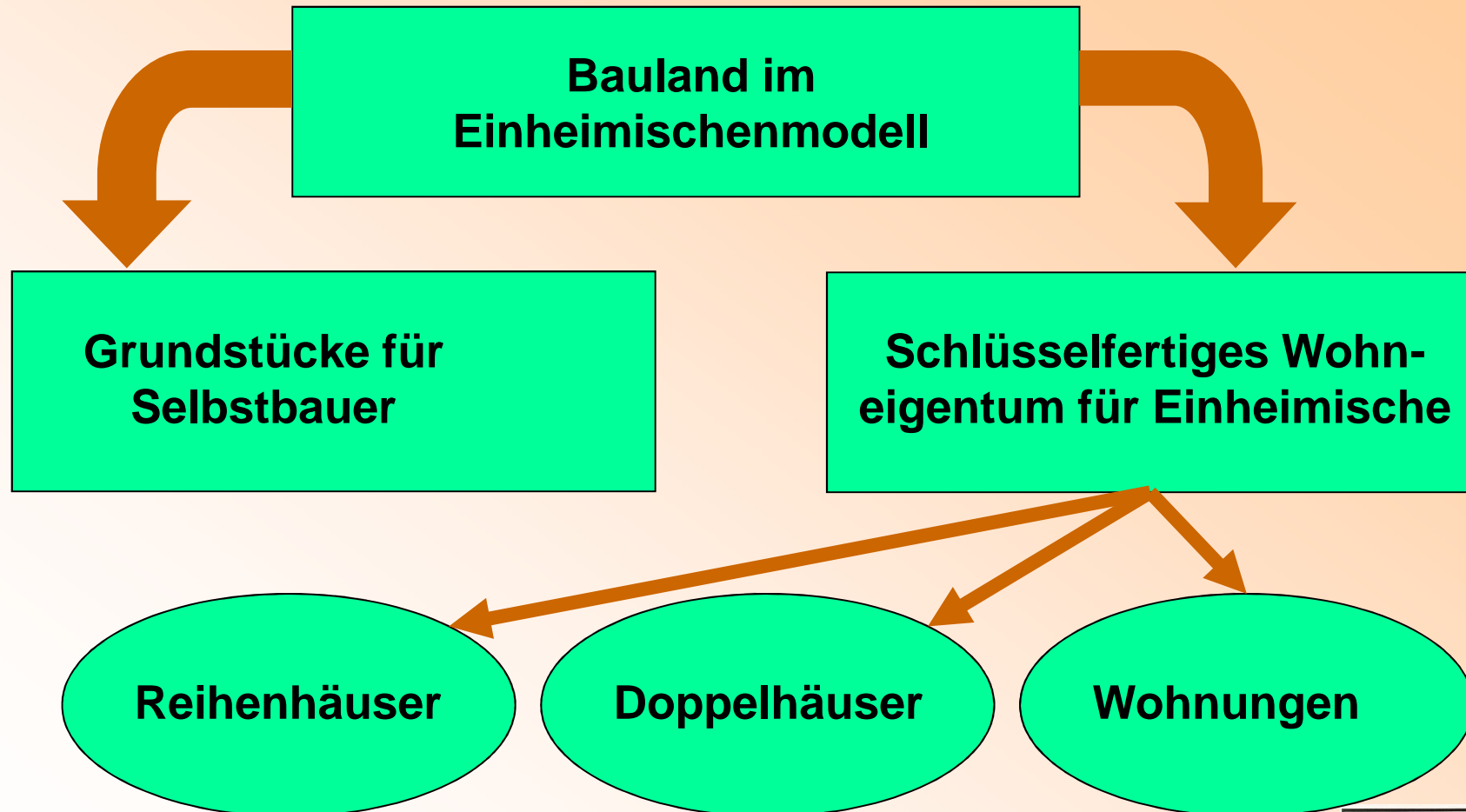
4.

Bauland im  
Einheimischen-Modell

Bauland zur Veräußerung auf  
dem freien Markt



# Angebote im Einheimischenmodell



## 88 Einheiten im Einheimischenmodell

- ➔ Siedlungsbau Schwaben mit schlüsselfertigen Eigenheimen
  - 12 Doppelhaushälften
  - 30 Reihenhäuser
  - 10 Haus in Haus Einheiten (6 + 4)
  - 6 Wohnungen
  
- ➔ Grundstücke für Selberbauer
  - 18 Doppelhaushälften
  - 12 Einfamilienhäuser



# Antragsberechtigte nach Beschluss des Gemeinderates

- ➔ Emmeringer
- ➔ Allinger, Fürstenfeldbrucker, Maisacher, Olchinger, Eichenauer,
- ➔ Rückkehrer, die längere Zeit in Emmering gemeldet waren.
- ➔ Eltern, Schwiegereltern, Kinder von Emmeringern



## Ausschlusstatbestände

- ➔ Nicht antragsberechtigt sind grundsätzlich Bewerber mit Wohn- und Baulandeigentum (auch Teileigentum) innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebietes. Ausnahmen können zugelassen werden. In der Regel ist dann das bisherige Wohn- und Baulandeigentum bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objektes zu veräußern.
- ➔ ***Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Ausnahmen.***  
Bei Ehegatten ist das Wohn- und Baulandeigentum beider Ehegatten oder Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft maßgeblich.  
Nicht antragsberechtigt sind grundsätzlich Eigentümer von Flächen im jeweiligen Planungsgebiet

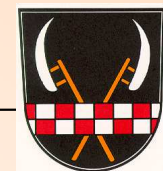
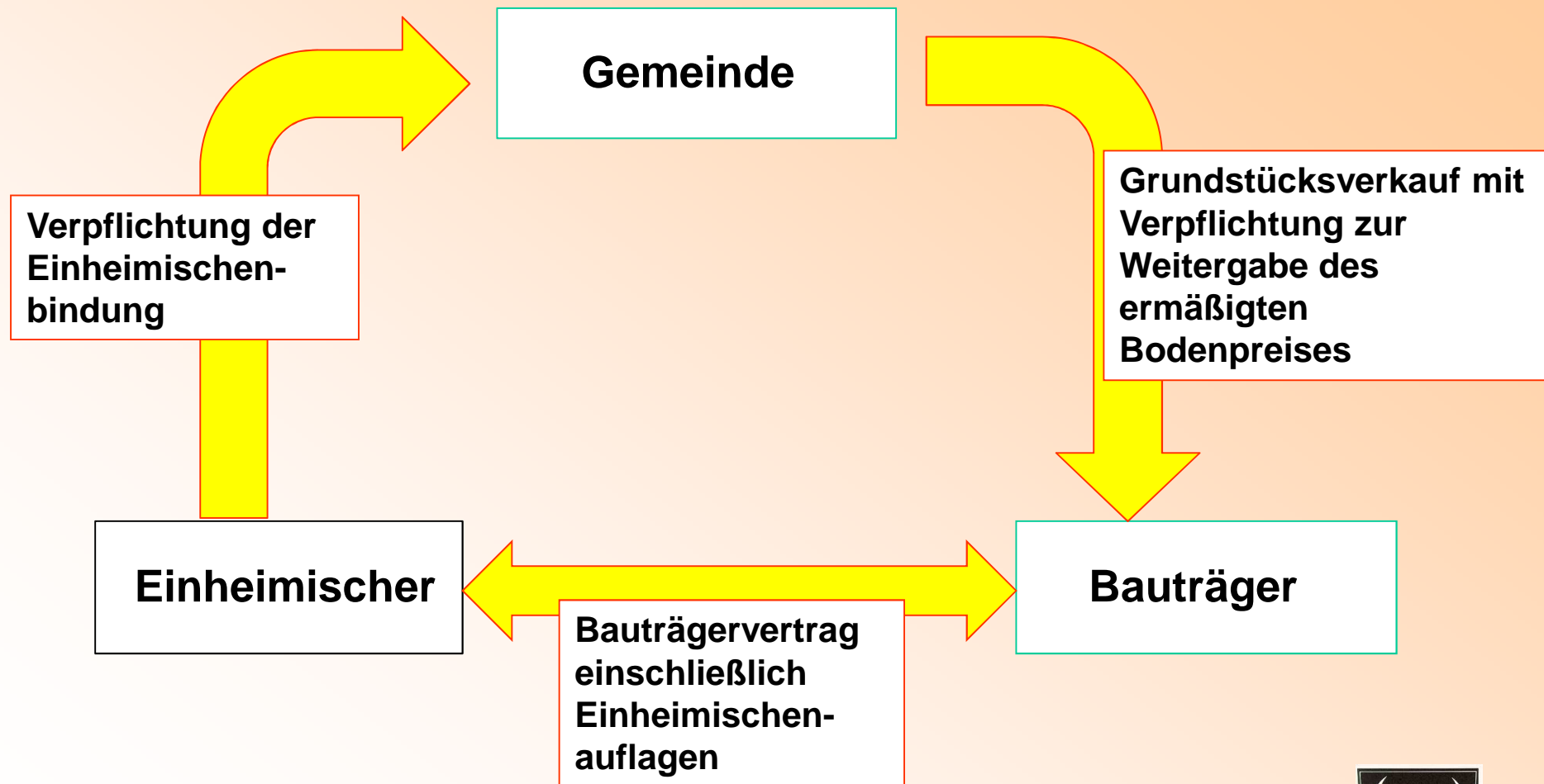


# Kernpunkte der Einheimischenbindung

- ➔ **Punktecatalog**  
**Kinder, Wohnort Emmering, Ehrenamt, Behinderung, Pflegebedürftige**
- ➔ **Baugebot**  
**5 Jahre**
- ➔ **Eigennutzungsverpflichtung**  
**10 Jahre**
- ➔ **Auflagenverstoß**  
**Rückkauf**  
**Nachzahlung (Subvention + Wertentwicklung)**



# Vertragsverhältnisse





A close-up photograph showing a person's hands using a yellow power tool to engrave a grey stone plaque. The plaque is mounted on a light-colored concrete base. The text on the plaque is engraved in a clean, sans-serif font. The person is wearing a white long-sleeved shirt with a black and yellow floral pattern and a pink and black striped sleeve. The background is slightly out of focus, showing other people's hands and clothing.

EINHEIMISCHENMODELL  
EMMERING  
2008

# Baufortschritt Einheimischen-Modell am Leitenfeld

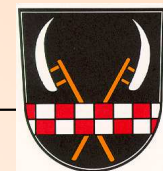


# Mehrfamilienhaus mit altersgerechten Wohnungen



# Die Meilensteine im Neubaugebiet Leitenfeld / Schwabenberg

- ➔ **Dezember 2005** Städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern (Kaufvertrag 27 %, Vorvertrag Umlegung, Vorvertrag Erschließung)
- ➔ **September 2007** Erschließungsvertrag
- ➔ **November 2007** Planungsbeginn Erschließung
- ➔ **Dezember 2007** Satzungsbeschluss B-Plan
- ➔ **April 2008** Baubeginn Erschließung
- ➔ **Mai 2008** Umlegungsbeschluss
- ➔ **November 2008** Abschluss Vorstufenausbau und Baubeginn private Bauherrn
- ➔ **28. Juli 2009** Erstes Nachbarschaftsfest
- ➔ **Sommer 2010** Abschluss Erschließung





**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.**