

Ersten Bürgermeister der Gemeinde Oberau  
Herrn Peter Imminger  
Schmiedeweg 10  
82496 Oberau

Oberau, 5. Juli 2017

## **Antrag auf Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern und Veräußerung von gemeindlichen Grundstücken**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderats,

das aktuell diskutierte Thema des Wohnraummangels macht auch vor unserer Region nicht halt. Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum einerseits und der Verfügbarkeit von Baugrundstücken andererseits beschäftigt auch die Gemeinden in unserem Landkreis.

Die Gemeinde Oberau ist in der Lage, dieser Thematik durch zukunftsorientiertes und verantwortungsbewusstes Handeln zu begegnen. Nach Ansicht unserer Fraktion kann der Gemeinderat diesem Handeln durch ein Aktivwerden im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus und der Veräußerung einzelner Baugrundstücke, die sich derzeit in gemeindlichem Besitz befinden, Ausdruck verleihen.

Unsere Überlegungen möchten wir im Folgenden darlegen:

## Maßnahme 1

**Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (Änderung bzw. Ausgestaltung des Grundsatzbeschlusses vom 31. Mai 2016):**

- **ein Mehrfamilienhaus in der Loisahauenstraße südlich der pro-seniore-Residenz**
- **zwei Mehrfamilienhäuser in der Heubergstraße (ein Ersatzbau für Heubergstraße 26 und ein Neubau zur Schließung der Baulücke zu bestehenden Gebäuden)**

Eine Finanzierung der Maßnahme 1 kann über das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm des Freistaates Bayern (KommWFP) erfolgen.

Die wesentlichen Bestandteile des Programms sind ein Zuschuss von bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten und ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

Es ergibt sich daher folgende kleine Modellrechnung:

Geschätzte Baukosten	1.600.000 EUR
Grundstückskosten (1.200 qm x 400 EUR)	480.000 EUR
<hr/> Gesamt	<hr/> 2.080.000 EUR
Zuschuss (30 %)	- 624.000 EUR
Eigenkapital (Grundstück)	-480.000 EUR
<hr/> Rest	<hr/> 976.000,00 EUR

Der restliche Betrag von 976.000,00 EUR könnte über das erwähnte Darlehen finanziert werden. Der derzeit einschlägige Zinssatz bei einer angenommenen Laufzeit von 20 Jahren beträgt 0,50 % p. a. Als Eigenkapital müssen 10 % eingebracht werden, hier kann aber das Grundstück angesetzt werden.

Der Finanzierungsraten sind die Mieteinnahmen gegenüberzustellen. Die Mietpreise sind sozialverträglich zu gestalten. Sie sollen sich an § 22 Abs. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) orientieren. Unseren Recherchen zufolge gelten 7,00 EUR pro Quadratmeter als angemessen.

Bei der Vermietung sollen einkommensschwache Personen berücksichtigt werden, wir empfehlen bei einer barrierefreien Bauweise auch die Einbeziehung von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung. Gleichermäßen soll die Maßnahme auch Familien mit Kindern helfen, sich in unserer Gemeinde eine Zukunft aufbauen zu können.

Je nach Ausgestaltung der Wohneinheiten, die zunächst dem Bauausschuss in Kooperation mit dem Finanzausschuss obliegen sollte, ergeben sich aufgrund der Quadratmetergrößen unterschiedliche Einnahmen. Die jährliche Unterdeckung im gemeindlichen Haushalt sollte aber verträglich sein und wiegt in der Abwägung nicht so hoch wie der Mehrwert der Maßnahme.

### **Begründung:**

Insbesondere folgende Aspekte sind als Begründung für unseren Antrag erwähnenswert:

- Die Gemeinde Oberau erzielt eine langfristige Wertschöpfung.
- Durch vergünstigte Konditionen unterhalb der üblichen Marktpreise wird die Gemeinde ihrem sozialen Auftrag gerecht.
- Durch die barrierefreie Ausgestaltung der Mehrfamilienhäuser bietet die Gemeinde eine Perspektive für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung.
- Die Gemeinde leistet einen Beitrag zur langfristigen Sicherung des Kindergartens und des Schulstandorts sowie zur Belebung der Dorfgemeinschaft.
- Das Tätigwerden begründet sich in Zukunftsprognosen, z. B. der Bevölkerungsentwicklung bis 2028 auf 3 280 Einwohner (Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 547, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Oberau bis 2028, April 2016, S. 5 und
- dem Wunsch einheimischer Seniorinnen und Senioren, solange wie möglich in einem eigenen häuslichen Umfeld wohnen zu können und dies in bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen (Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Nr. 2 „Wohnen zu Hause“, 2016, S. 18 ff.; siehe auch Auswertung des Fragebogens „Älterwerden in Oberau“, Günter Meck, 2015, S. 5).
- Der Freistaat Bayern hat mit dem KommWFP auf die Wohnraumfrage reagiert und will von 2016 bis 2019 jährlich 150 Millionen EUR, insgesamt also 600 Millionen EUR bereitstellen (vgl. Website des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr). Die Gemeinde Oberau sollte daher nicht untätig bleiben und mithilfe dieser Mittel in die Zukunft investieren.
- Die derzeitige Zinssituation macht Investitionen zusätzlich attraktiv. Die künftige Entwicklung der Zinspolitik kann schwer eingeschätzt werden. Daher ist es sinnvoll, dass die Gemeinde nicht zuwartet, sondern aktiv Maßnahmen ergreift.

## **Maßnahme 2**

### **Veräußerung der Flächen in der Loischauenstraße im Anschluss an den Neubau des Mehrfamilienhauses südlich der pro-seniore-Residenz**

- **Aufteilung in vier Einzelgrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern**

Diese Maßnahme bildet eine gute Ergänzung zur Schaffung von kommunalen Mietwohnungen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sollen die Flächen zu vergünstigten Konditionen veräußert werden.

Über die genauen Vergabekriterien wird noch zu entscheiden sein, dennoch empfehlen wir, einheimische Interessenten und junge, ortsansässige Familien zu berücksichtigen und ihnen eine Zukunft in Oberau zu ermöglichen.

Die Gemeinde Oberau erzielt auch durch diese Maßnahme Einnahmen und trägt zugleich der Grundstücksnachfrage Rechnung, die stetig über mehrere Seiten an sie herangetragen wird.

Wir würden uns über Ihre Zustimmung freuen.

Mit freundlichen Grüßen im Namen der CSU-Gemeinderatsfraktion

**Roland Paschke**

Fraktionsvorsitzender