

Artikel vom 26.02.2019

Max E. Graf v. Rechberg

Fraktionsvorsitzender

Thomas Huber, MdL

Stellv. Fraktionsvorsitzender

Florian Wieser

Ortsvorsitzender

Antrag

Antrag zur zeitnahen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
liebe Stadtratskolleginnen und Stadtratskollegen.

Die Stadt Grafing b. M. hat mit dem Grundsatzbeschluss vom 10.11.2015 ein Bekenntnis zur sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung abgegeben. Seither beschränkte sich die soziale Wohnungsbaupolitik allerdings auf die Umsetzung in Form des sog. „Einheimischenbaulandmodells“ (Baugebiet an der Aiblinger Straße / Pfarrer- Aigner-Straße). Dort erfolgte die Umsetzung durch eine von den Grundstückseigentümern finanziell unterstützte Eigenwohnraumförderung zur Bildung von Wohneigentum.

In Grafing ist, wie im gesamten Einzugsbereich von München, in den letzten Jahren eine sprunghafte Entwicklung der Immobilienpreise zu verzeichnen. Das gilt nicht nur für den Kauf von Wohneigentum, sondern auch bei der Wohnungsmiete. Gerade für „Grafinger Haushalte“ mit mittlerem und geringerem Einkommen, die aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse auf Mietwohnungen angewiesen sind, stellt die **Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ein immer größeres Problem** dar.

Gerade dieser Personenkreis wurde in den letzten Jahren nicht im gebotenen Umfang bedacht. Seit der Errichtung von 44 staatlich geförderten Wohnungen in den Jahren 2013 / 2014 in der Wasserburger Straße sind lediglich in der Kapellenstraße - nach Beseitigung der dort vorhandenen Wohnungen - 23 neue Wohnungen auf Grundstücken der Stadt für Menschen mit geringem Einkommen entstanden. Mit der Schaffung von kleineren, bezahlbaren und barrierefreien Mietwohneinheiten kann auch der heute schon dringende Bedarf von Senioren gedeckt werden, die aus Altersgründen ihren bisher größeren Wohnraum aufgeben wollen und damit Zug um Zug

auch freiwerdenden Wohnraum für junge Familien ermöglichen. Um die Herausforderungen einer sozialgerechten Wohnungsbaupolitik auch vor Ort zu meistern, sind die Bemühungen der Stadt Grafing zur Mobilisierung von Baulandreserven für die **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** auszuweiten.

Anbieten würden sich dabei grundsätzlich zwei Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Grafing sind:

1. Das **städtische Grundstück Fl.Nr. 588** der Gemarkung Grafing mit einer Größe von 5.618 m² stellt eine bislang ungenutzte Gelegenheit dar. Dieses Grundstück liegt im unmittelbaren Anschluss zum aktuell entstehenden Wohngebiet „Pfarrer-Aigner-Straße“ (Aiblinger Straße) und kann über die dort errichteten Erschließungsanlagen jetzt auch technisch günstig erschlossen werden.

Eine Baulandausweisung für dieses städtische Grundstück und damit eine Fortsetzung der dort eingeleiteten Wohnsiedlungstätigkeit bietet sich an. Dabei stellt der Gesetzgeber derzeit noch eine Vereinfachung für die Baulandausweisung zur Verfügung. Befristet bis 31.12.2019 kann gemäß § 13b BauGB die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung erfolgen.

Mit der Entwicklung dieser Baulandflächen eröffnen sich für die Stadt dann verschiedene Handlungsoptionen. Dabei bieten das **Kommunale Wohnraumförderungsprogramm** des **Freistaats Bayern**, die **Zusammenarbeit** mit **staatlichen Wohnungsbaunternehmen (Bayernheim)**, dem **Gemeinsamen Kommunalunternehmen** des **Landkreises** und auch der **genossenschaftliche Wohnungsbau** vielfältige Möglichkeiten, die es dann im weiteren Verfahren und in Kenntnis der künftigen Planungsinhalte noch zu prüfen gilt. Nur für die Schließung von Finanzierungslücken ist ein Teilverkauf denkbar.

Da die Fläche bereits im städtischen Eigentum ist, kann die Stadt auch Zeit und Umfang der Umsetzung selbst bestimmen. Im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung sollte die Umsetzung abschnittsweise realisiert werden.

2. Weiter sollte ein Grundstückstausch von 1.150 qm von Fl.Nr. 588 mit dem Grundstück Fl.Nr. 514/6 des Freistaats Bayern angestrebt werden. Dieses Grundstück liegt neben dem städtischen Gelände des alten Bauhofs an der Von-Hazzi-Straße, auf dem bereits die Errichtung von geförderten Wohnungen vorgesehen ist. Das so ausgetauschte Eigentum kann die Umsetzung an der Stelle erheblich vereinfachen und damit beschleunigen.

Für einen, vom Freistaat geforderten, wertgleichen Grundstückstausch ist jedoch Voraussetzung, dass vorab die Baulandausweisung für das Grundstück Fl..Nr. 588 seitens der Stadt Grafing erfolgt.

Die CSU-Stadtratsfraktion beantragt, folgenden Beschluss zur Abstimmung zu stellen:

1. Der Stadtrat möge die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für die Ausweisung des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing als (Allgemeines) Wohngebiet beschließen.

2. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur

Innenentwicklung aufzustellen; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

3. Planungsziel ist die zügige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Mietwohnungsbau), vor allem für Personen mit mittlerem und geringerem Einkommen, die vorrangig aus dem Gemeindegebiet der Stadt Grafing stammen.

4. Das Pachtverhältnis für das Grundstück Fl.Nr. 588 ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt aufzulösen.

5. Das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 ist für den öffentlichen Mietwohnungsbau zu nutzen (vgl. Nr. 1 lit c, Nr. 5.1 lit. b des Grundsatzbeschlusses vom 10.11.2015). Um die ohnehin sehr angespannte Haushaltlage der Stadt Grafing nicht zu belasten, hat die Umsetzung möglichst in Zusammenarbeit mit staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen zu erfolgen. Durch eine Grundstücksübertragung mittels Erbbaurecht kann dabei die Mietverbilligung dauerhaft gesichert werden, wobei das Grundstück langfristig im Eigentum der Stadt bleibt.

6. Ein (Teil-)Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 588 ist allenfalls zur Finanzierung des sozialgerechten Wohnungsbaus vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Max E. Graf v. Rechberg

Fraktionsvorsitzender

Thomas Huber MdL

Stellv. Fraktionsvorsitzender

Florian Wieser

Ortsvorsitzender

