PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3.OG
80335 München

Tel. (089) 539802-0
Fax (089) 5328389

pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Fotoprotokoll des
Runden Tisches zum Thema
„Grund- und Bodenpolitik zum Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur“
am 28.07.2011 in der Mehrzweckhalle

Runder Tisch zum Thema:
„Künftige Grund- und Bodenpolitik zum Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur“

Das Thema für diesen Runden Tisch entstand im Rahmen der Bürgerwerkstatt. Dort gab es eine Arbeitsgruppe mit dem Titel Einheimischenförderung. Um dieses Thema vertiefen und erweitern zu können, entschloss sich die Gemeinde zu einem Runden Tisch. Eingeladen wurden alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde und die Gemeinderäte.

Zu Beginn des Runden Tisches begrüßte Herr Bürgermeister Sienerth die Teilnehmer und stellte das gemeindliche Vorhaben vor, nämlich den Flächennutzungsplan zu aktualisieren und damit die Ergebnisse des Diskussionsprozess zur Ortsentwicklung der Gemeinde umzusetzen.
Dann wurde die Tagesordnung vorgestellt.

TOP 1 Begrüßung und Tagesordnung

TOP 2 Information über
- Bisherige Entwicklung
- Entwicklungspotenziale
- Entwicklungsvorstellungen
- Grund- und Bodenpolitik

TOP 3 Meinungsbild zur künftigen Bevölkerungsentwicklung

TOP 4 Diskussion zum künftigen Bedarf an Bauland

TOP 5 Diskussion: Welche Möglichkeiten der Steuerung gibt es dafür?

TOP 2 Information

Die Power-Point-Präsentation mit den Informationen, die von Frau Bauer vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vorgestellt wurde, wird als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Herr Bürgermeister Sienerth hat über 2 konkrete Beispiele der Einheimischenförderung berichtet und eine Einschätzung für eine künftig sinnvolle Siedlungs- und Bevölkerungspolitik sowie Grund- und Bodenpolitik für Straßlach-Dingharting abgeben. Im Einzelnen stellte er die Grundstücksstrategie der Gemeinde Weyarn und das 2. Weilheimer Modell vor:
(es gilt das gesprochene Wort – nur in Auszügen wiedergegeben)
<u>Weyarn:</u>
Die von der Gemeinde erworbenen Grundstücke werden ausschließlich im Erbbaurecht an ortsansässige junge Familien oder an Gewerbetreibende weitergegeben. Grund für

die Wahl des Erbbaurechtes ist die Absicht, auch langfristig Spekulationen zu verhindern. Beim subventionierten Verkauf von Grundstücken sind allenfalls Wiederkaufsrechte eintragbar. Nach Wegfall der Bindungsfrist für die Wiederkaufsrechte (zwischen 20 und 30 Jahren) hat der jeweilige Eigentümer die Möglichkeit, den subventioniert erworbenen Grund zum vollen Marktwert zu verkaufen. Damit wird weder dem sturkurpolitischen Ansatz der Gemeinde Rechnung getragen, nämlich die ortsansässige Bevölkerung am Ort zu halten, noch dem Ansatz Rechnung getragen, Spekulation auch langfristig zu verhindern. Die Wahl des Erbbaurechts war daher die einzige rechtliche Möglichkeit, die Absichten der Gemeinde zu gewährleisten.
Das Erbbaurecht sollte so ausgestaltet sein, dass Ängste, die gerade auf dem Lande mit Erbbaurechten verbunden sind (Pacht statt Eigentum) weitgehend vermieden werden. Deshalb hat man das Erbbaurecht so ausgestaltet, dass es nicht nur einen Zeitraum von 99 Jahren umfasst, sondern zusätzlich eine einseitige Option des Erbbauberechtigten von weiteren 50 Jahren enthält, insgesamt also auf eine Zeitdauer von 149 Jahren angelegt ist. Zudem hat der Erbbauberechtigte das Vorkaufsrecht während der Laufzeit und anschließend an die Laufzeit sowie ein Vorerbbaurecht.

Weilheimer Modell
Beim Weilheimer Modell gibt der Eigentümer noch vor der Beschlußfassung des Bebauungsplanes ein Kaufangebot an die Gemeinde ab, das im Grundbuch gesichert wird und auf 10 Jahre Gültigkeit befristet ist. Der Eigentümer darf in dieser Zeit lediglich an Personen des im Vertrag begünstigten Kreises veräußern. Wenn er an einen nicht Begünstigten (Ortsfremden) veräußern möchte, darf die Gemeinde das Angebot annehmen. Beim Traunsteiner Modell verpflichten sich die Grundstückseigentümer dazu, nur zu veräußern, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung gibt. Diese Zustimmung wird nur bei Veräußerung an einen bestimmten Personenkreis erteilt und mit vertraglich niedergelegten Vergabekriterien gekoppelt. Diese beinhalten unter anderem einen Höchstpreis für die Baugrundstücke.

Ergänzend rief er den bereits gefassten Grundsatzbeschluss des Gemeinderats in Erinnerung, sich bei Baulandausweisungen insbesondere auf die Hauptorte Straßlach und Großdingharting zu konzentrieren. Er berichtete über die Schwierigkeiten, landwirtschaftliche Flächen zu vernünftigen Preisen zu bekommen. Sofern und sobald die Gemeinde als Kaufinteressent auftrete, würden unverzüglich höhere Grundstückspreise verlangt werden.

Er berichtete über den gemeldeten Bedarf unserer Gewerbetreibenden nach Wohnungen für Mitarbeiter und stellte sich auf den Standpunkt, dass die Gemeinde auf mittlere Sicht nicht umhin komme, Wohnungen für junge Mitbürger und Arbeitnehmer anzubieten. Dies natürlich in gemäßigter Anzahl und allenfalls abgestimmt auf einen noch zu erhebenden Bedarf.

Im Übrigen werde die Bau- und Bodenpolitik in dieser Gemeinde, solange es nach ihm ginge und der Gemeinderat diesen Kurs mittrage, in dem bisherigen geringen und nachhaltigen Umfang fortgesetzt.

TOP 3 Meinungsbild zur künftigen Bevölkerungsentwicklung

Frau Bauer stellte zu Beginn die Zielvorstellungen vor, die im Anschluss von den Teilnehmern des Runden Tisches beurteilt und diskutiert werden sollten:

1 Der Altersaufbau der Bevölkerung ist für die weitere Entwicklung, die Frage der Infrastrukturausstattung und den kommunalen Haushalt der Gemeinde zu beachten.

2 Die Gemeinde soll durch aktive Steuerung auf eine ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung hinwirken.

3 Den jungen Erwachsenen der Gemeinde soll das „Bleiben“ in bzw. die Rückkehr nach Straßlach-Dingharting ermöglicht werden.

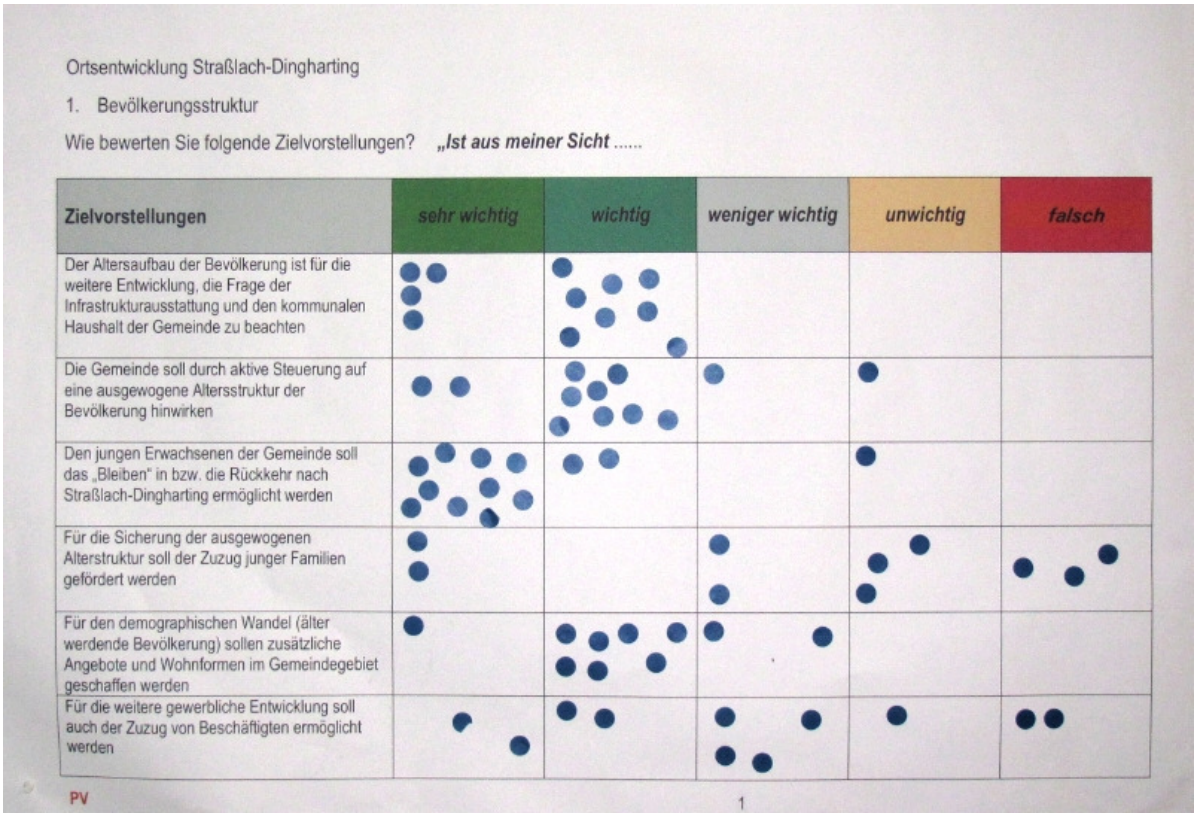
4 Für die Sicherung der ausgewogenen Alterstruktur soll der Zuzug junger Familien gefördert werden.

5 Für den demographischen Wandel (älter werdende Bevölkerung) sollen zusätzliche Angebote und Wohnformen im Gemeindegebiet geschaffen werden.

6 Für die weitere gewerbliche Entwicklung soll auch der Zuzug von Beschäftigten ermöglicht werden.

In einem ersten Arbeitsschritt wurde ein erstes Meinungsbild durch Bepunktung (jeder Teilnehmer ein Punkt pro Zielvorstellung) erarbeitet.

<u>Plakat 1</u>



Ortsentwicklung Straßlach-Dingharting

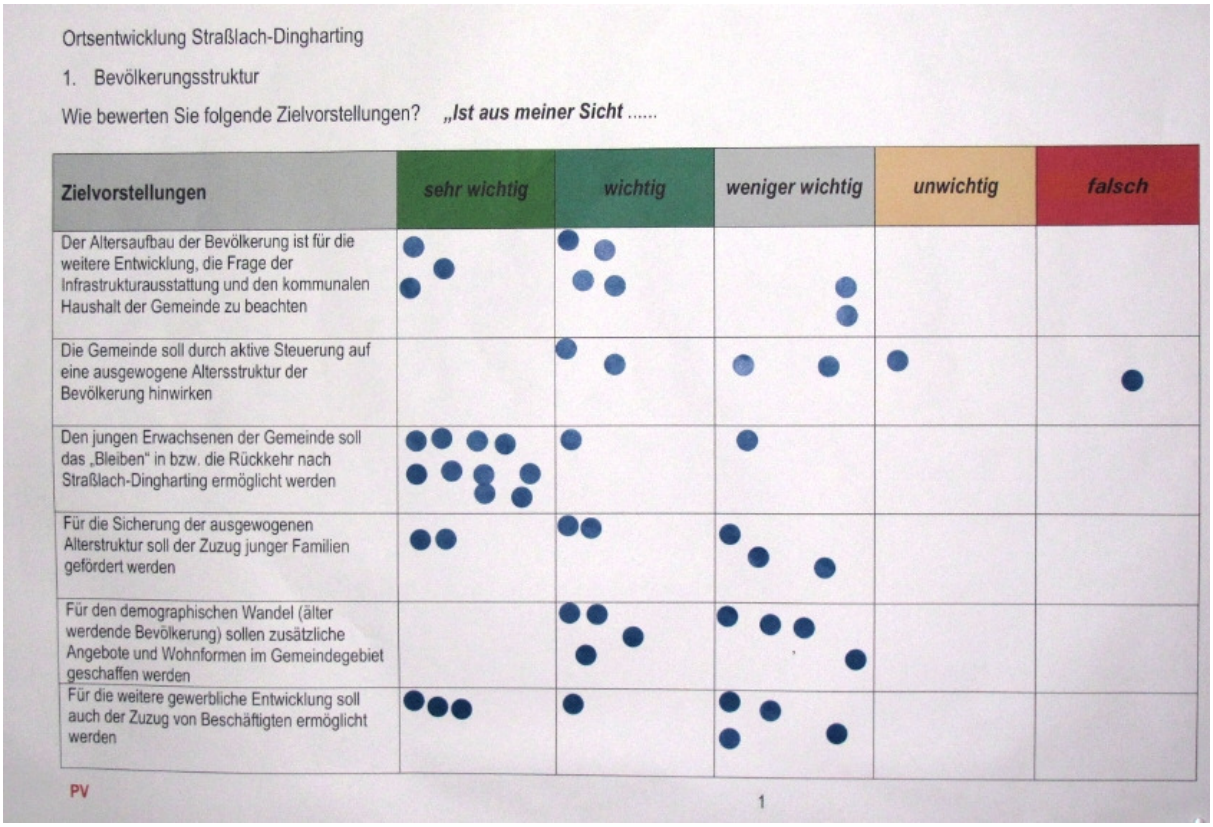
1. Bevölkerungsstruktur

Wie bewerten Sie folgende Zielvorstellungen? ***„Ist aus meiner Sicht .....***

Zielvorstellungen	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	falsch
Der Altersaufbau der Bevölkerung ist für die weitere Entwicklung, die Frage der Infrastrukturausstattung und den kommunalen Haushalt der Gemeinde zu beachten					
Die Gemeinde soll durch aktive Steuerung auf eine ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung hinwirken					
Den jungen Erwachsenen der Gemeinde soll das „Bleiben“ in bzw. die Rückkehr nach Straßlach-Dingharting ermöglicht werden					
Für die Sicherung der ausgewogenen Alterstruktur soll der Zuzug junger Familien gefördert werden					
Für den demographischen Wandel (älter werdende Bevölkerung) sollen zusätzliche Angebote und Wohnformen im Gemeindegebiet geschaffen werden					
Für die weitere gewerbliche Entwicklung soll auch der Zuzug von Beschäftigten ermöglicht werden					

PV 1

Plakat 2



Ortsentwicklung Straßlach-Dingharting

1. Bevölkerungsstruktur

Wie bewerten Sie folgende Zielvorstellungen? *„Ist aus meiner Sicht .....*

Zielvorstellungen	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	falsch
Der Altersaufbau der Bevölkerung ist für die weitere Entwicklung, die Frage der Infrastrukturausstattung und den kommunalen Haushalt der Gemeinde zu beachten					
Die Gemeinde soll durch aktive Steuerung auf eine ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung hinwirken					
Den jungen Erwachsenen der Gemeinde soll das „Bleiben" in bzw. die Rückkehr nach Straßlach-Dingharting ermöglicht werden					
Für die Sicherung der ausgewogenen Alterstruktur soll der Zuzug junger Familien gefördert werden					
Für den demographischen Wandel (älter werdende Bevölkerung) sollen zusätzliche Angebote und Wohnformen im Gemeindegebiet geschaffen werden					
Für die weitere gewerbliche Entwicklung soll auch der Zuzug von Beschäftigten ermöglicht werden					

PV 1

Zusammenfassung der Ergebnisse Plakat 1 und 2

Zielvorstellungen	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	falsch
1 Der Altersaufbau der Bevölkerung ist für die weitere Entwicklung, die Frage der Infrastrukturausstattung und den kommunalen Haushalt der Gemeinde zu beachten	**7**	**12**	**2**		
2 Die Gemeinde soll durch aktive Steuerung auf eine ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung hinwirken	**2**	**10**	**3**	**2**	**1**
3 Den jungen Erwachsenen der Gemeinde soll das „Bleiben" in bzw. die Rückkehr nach Straßlach-Dingharting ermöglicht werden	**20**	**3**	**1**	**1**	
4 Für die Sicherung der ausgewogenen Alterstruktur soll der Zuzug junger Familien gefördert werden	**4**	**2**	**5**	**3**	**3**
5 Für den demographischen Wandel (älter werdende Bevölkerung) sollen zusätzliche Angebote und Wohnformen im Gemeindegebiet geschaffen werden	**1**	**11**	**6**		
6 Für die weitere gewerbliche Entwicklung soll auch der Zuzug von Beschäftigten ermöglicht werden	**5**	**3**	**8**	**1**	**2**

TOP 4 Diskussion zum Meinungsbild und zum künftigen Bedarf an Bauland

In einem zweiten Schritt wurde nach den Gründen für die Punktabgaben gefragt.
Die lebhafte Diskussion erbrachte folgende Gesichtpunkte:

Die Zielvorstellung 1 - „Der Altersaufbau der Bevölkerung ist für die weitere Entwicklung, die Frage der Infrastrukturausstattung und den kommunalen Haushalt der Gemeinde zu beachten“ - erhielt insgesamt große Zustimmung.

Die Zielvorstellung 2 – „Die Gemeinde soll durch aktive Steuerung auf eine ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung hinwirken“ – erhielt deutliche Zustimmung aber auch einige ablehnende Bewertungen. Bei der Frage nach den Gründen für die Ablehnung stellte sich heraus, dass manche dieses Ziel als eher unwichtig beurteilen und glauben, dass sich der Generationenwechsel durch die vorhandene große Nachfrage von selbst löst. Die Gemeinde brauche nicht steuernd eingreifen. Eine Teilnehmerin konnte sich zu wenig unter den Steuerungsmöglichkeiten vorstellen.

Die Zielvorstellung 3 – „ Den jungen Erwachsenen der Gemeinde soll das „Bleiben“ in bzw. die Rückkehr nach Straßlach-Dingharting ermöglicht werden“ – erhielt die deutlichste Zustimmung. Die gute Integration und der Zusammenhalt in der Gemeinde war hierfür ein wichtiges Argument. Für die 20-30 Jährigen vermutet man eher eine stärkere Nachfrage nach kleineren Wohnungen / Mietwohnungen, um dieser Bevölkerungsgruppe das „Bleiben“ ermöglichen zu können. Es gab aber auch eine Gegenmeinung, die sich dafür einsetzte, dass keine so starke Unterscheidung in Zugezogenen und Einheimischen gemacht werden soll.
Es wurde auch die Meinung geäußert, dass die Förderung von Einheimischen durch Gemeinde in Form von Ermöglichen von Anbauten / Nachverdichtung etc. erfolgen sollte und nicht durch die Vergabe neuer subventionierter Bauflächen (ohne Kosten für Gemeinde). Es wurde auch die Forderung laut, dass nicht nur Einheimische, sondern auch Bürger, die sich sozial engagieren gefördert werden sollen.

Die Zielvorstellung 4 - „ Für die Sicherung der ausgewogenen Alterstruktur soll der Zuzug junger Familien gefördert werden“ – und die **Zielvorstellung 5 –** „Für den demographischen Wandel (älter werdende Bevölkerung) sollen zusätzliche Angebote und Wohnformen im Gemeindegebiet geschaffen werden“ - erhielten insgesamt deutliche Zustimmung. Die Thematik der älteren Bevölkerung soll bei einem Runden Tisch mit den Senioren im September 2011 noch vertieft werden.

Die Zielvorstellung 6 - „Für die weitere gewerbliche Entwicklung soll auch der Zuzug von Beschäftigten ermöglicht werden“ war für viele von nicht so großer Bedeutung. Es wurde die Meinung vertreten, dass die Priorität stärker auf der Wohnbevölkerung liegen sollte. Als Argumentation für Wohnraum für Beschäftigte wurde hervorgehoben, dass eine Gewerbeentwicklung gekoppelt ist an Wohnraum für Arbeitsnehmer. Als Reaktion darauf wurde von den „Skeptikern“ auf die Fluktuation und Mobilität in der Arbeitswelt hingewiesen.

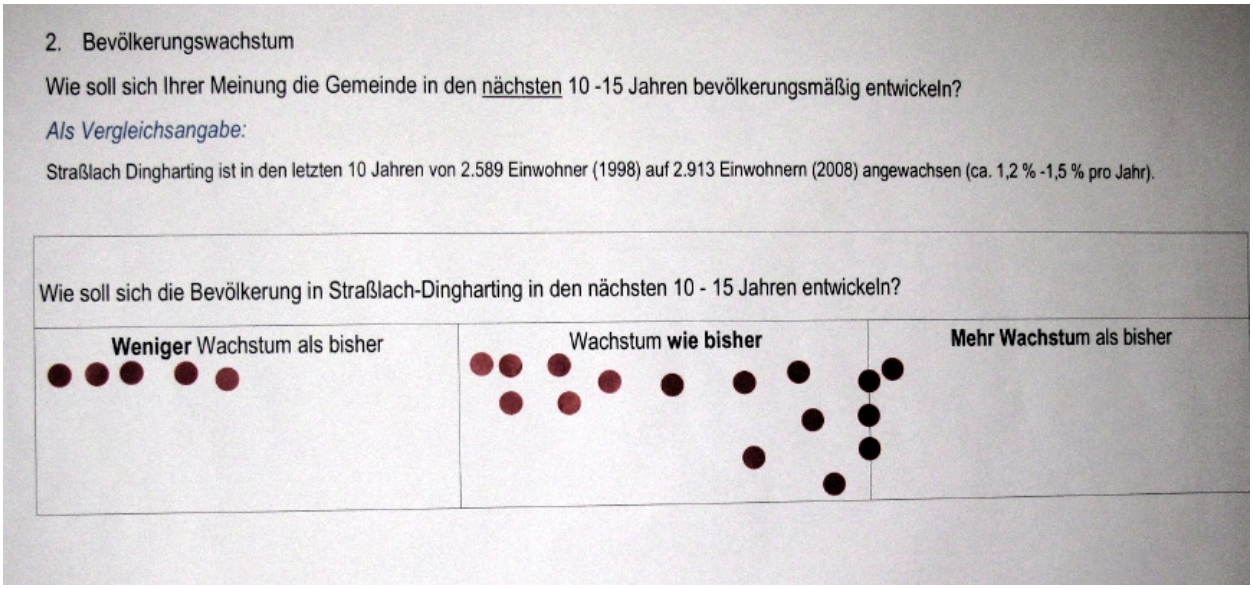
Für die Förderung von Einheimischen bzw. für die Vergabekriterien wurden folgende

Vorschläge gemacht: nicht nur auf Wohndauer abzielen, sondern mehr soziale Kriterien und auch das soziale Engagement in der Gemeinde berücksichtigen.

Es gab auch den Vorschlag, dass die Förderung nicht durch subventionierte Bauflächen erfolgen soll, sondern durch Erbpacht aber auch durch die Schaffung von Mietangeboten z.B. geförderter Wohnungen für Einheimische.

Für die Diskussion zum künftigen Bedarf an Bauflächen wurde die Frage zum künftigen Bevölkerungswachstum gestellt:
Wie soll sich Ihrer Meinung die Gemeinde in den nächsten 10 -15 Jahren bevölkerungsmäßig entwickeln? Als Vergleichsangabe dient die Entwicklung der letzten 10 Jahre - Straßlach-Dingharting ist von 2.589 Einwohner (1998) auf 2.913 Einwohnern (2008) angewachsen (ca. 1,2 % -1,5 % pro Jahr).

Das erste Meinungsbild entstand auch hier durch eine Punktabgabe



Die meisten Teilnehmer sprachen sich für ein Wachstum wie bisher aus.
Einige wünschen sich ein geringeres Wachstum wie bisher, weil sie den dörflichen Charakter und das soziales Gefüge / Soziales Leben erhalten wollen. Sie beurteilen die derzeitige Situation als ausgeglichen und wollen dies erhalten. Sie fürchten zusätzlichen Nachfolgelasten und zusätzliche Verkehrsbelastung als Folge einer weiteren baulichen Entwicklung.
Die bisherige Entwicklung wir auch von den Befürwortern des „weiteren Wachstums im Umfang wie bisher“ beurteilt. Diese sind der Meinung, dass der vorhandene Druck mit „gezielten Ventilen“ entlastet werden sollte und der Druck positiv gelenkt werden sollte.

Im Rahmen dieser Diskussion wurde zum Abschluss auch noch kurz überlegt, welche Instrumente es für die Mobilisierung von zurückgehaltenem Bauland gäbe: z.B.
- Besteuerung, - Mediation, - zonierte Satzung für die Grundsteuer oder die Planwertabschöpfung / Nachfolgelastenausgleich.

PV, Bauer München, den 2. August 2011