

Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Straßlach-Dingharting (Stand: 24.02.2021)

Teil 1 - Wohnen

Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur

A. Präambel

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting steht wegen ihrer Nähe zur Landeshauptstadt München vor dem Problem, dass Wohneigentum von Personen mit niedrigeren und mittleren Einkommen immer schwieriger erworben werden kann. Grund hierfür sind die hohen Bodenpreise für Wohnbauland im Großraum München. Diese führen dazu, dass Grund und Boden zunehmend nur für Personen mit sehr großen Vermögen oder sehr hohen Einkommen erschwinglich ist. Für niedrigere Einkommensgruppen, insbesondere Familien, besteht die Gefahr, dass diese wegziehen müssen, um angemessenen Wohnraum zu erwerben. Der Wegzugsdruck hat zur Folge, dass gewachsene Sozialbeziehungen zur Ortsgemeinschaft abgebrochen werden. Dem möchte die Gemeinde auch in Zukunft durch eine aktive Bodenpolitik entgegenwirken.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting strebt weiterhin eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur an. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, dass auch niedrigere und mittlere Einkommensgruppen in der Gemeinde Immobilienbesitz erwerben können. Dabei sollen Gewerbetreibende mit einer gewissen Standorttreue, Mitarbeiter der Gemeinde und Menschen, die sich politisch und sozial engagieren besondere Berücksichtigung finden.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit Grundstücke erworben, um diese zu Vorzugskonditionen an die oben genannten Bevölkerungskreise zu vergeben. Sie wird diese Politik der aktiven Bodenbevorratung und Steuerung der Grundstücksvergabe auch in Zukunft fortsetzen, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten bzw. zu erreichen.

B. Städtebauliche Ziele der Gemeinde

Das bisherige Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde soll bezogen auf die nachfolgenden Zielgruppen weiterentwickelt werden:

1. Erbpachtmodell

Im Erbpachtmodell erwerben Familien oder Alleinerziehende ein Erbbaurecht für Wohnbebauung. Der Erbbauzins wird so berechnet, dass die Grundstücke von der Gemeinde zum geschätzten Selbstkostenpreis der Baulandentwicklung vergeben werden.

Der vergünstigte Erbbauzins wird so lange gewährt, als die Familie selbst die Immobilie bewohnt. Wird das Erbbaurecht veräußert, erhöht sich der Erbbauzins auf den marktüblichen Betrag, soweit nicht das Erbbaurecht an einen von der Gemeinde benannten Berechtigten veräußert wird.

2. Fördermodell

Im Fördermodell kaufen vorrangig Familien oder Alleinerziehende mit mindestens einem Kind im Höchstalter von 16 einen Bauplatz oder eine Wohnung. Daneben sind nachrangig auch Personen ohne Kinder antragsberechtigt. Die Einzelheiten werden durch die Richtlinien zur Punktevergabe geregelt.

Der Kaufpreis wird für jedes Baulandprojekt durch Gemeinderatsbeschluss unter Berücksichtigung der jeweiligen Beschaffungs- und Entwicklungskosten festgelegt.

Es wird eine Förderbindung der Grundstücke für einen Zeitraum, der in Abhängigkeit von der Höhe des Abschlags des Kaufpreises vom tatsächlichen Grundstückswert in Bezug auf jedes einzelne Baugebiet festgelegt wird. Ziel ist ein Bindungszeitraum von mindestens 15 Jahren. Wird gegen die Bindung verstoßen, steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht bzw. ein Nachzahlungsanspruch zu.

3. Gemeinsame Bewerbungsvoraussetzungen für das Erbpacht- und Fördermodell:

3.1. Antragsberechtigte:

Bewerben dürfen sich volljährige und geschäftsfähige Personen. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Hier erwerben die Partner jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse.

3.2. Einkommen:

Nur Familien oder Alleinerziehende, deren gesamtes Einkommen das jährliche Durchschnittseinkommen in der Gemeinde, max. das Durchschnittseinkommen in der Bundesrepublik (derzeit 102.000,00 € bzw. 51.000,00 € zzgl. 7.000,00 €/Kind) nicht übersteigt.

3.3. Vermögen:

Zudem darf das Gesamtvermögen der Familien einen Betrag in Höhe Durchschnittswert aller gemäß dem Fördermodell subventionierten Grundstücke nicht überschreiten. Hierzu ist eine Selbstauskunft des Antragstellers einzuholen, deren Richtigkeit eidesstattlich zu versichern ist. Bei Anhaltspunkten für Falschangaben dürfen weitere Nachweise verlangt werden. Zum Familienvermögen gehört das Vermögen der Antragsteller, Kinder, sowie das Vermögen der sonstigen im Haushalt lebenden Personen. Zu erwartende Zuwendungen Dritter zum Erwerb des Grundstücks und dem Bau des Hauses sind ebenfalls anzugeben und werden auf das Vermögen angerechnet.

Ferner darf die Familie kein zu Wohnzwecken geeignetes Immobilieneigentum/Erbbaurecht/Wohn-/Nießbraucheht in der Gemeinde besitzen. Eine vorhandene Immobilie außerhalb des Gemeindegebiets wird auf das gesamte Vermögen angerechnet.

3.4. Antragsstellung:

Anträge auf Eintragung in die Bewerberliste für ein Baugrundstück sind schriftlich innerhalb einer von der Gemeinde bekanntgegebenen Frist (Antragsfrist) einzureichen. Der Antragsteller hat das auf der Internetseite der Gemeinde hinterlegte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen.

Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangsstempels bei der Gemeinde Straßlach-Dingharting bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail.

Die Bekanntgabe der Frist bzw. des Fristlaufes erfolgt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung an den amtlichen Gemeindefafeln.

Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.

Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z.B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Gemeinde bis zum Antragsfristende in Textform (z.B. per E-Mail) mitzuteilen.

Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

3.5. Vergabe:

Die Einzelheiten der Grundstücksvergabe werden durch vom Gemeinderat zu beschließende Richtlinien festgelegt, die eine Reihung nach einem Punktesystem vorsehen. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung im Gemeinderat.

Die gesicherte Finanzierung unter Angabe der Eigenkapitalquote ist vor einem Notartermin zur Beurkundung des Grundstücksgeschäftes nachzuweisen.

3.6. Ausschluss:

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller vorsätzlich unrichtige Angaben vornimmt.

Hat ein Antragsteller bereits bei einer früheren Vergabe ein Grundstück von der Gemeinde erhalten, muss dieser ausgeschlossen werden.

Bewerber sind von der Vergabe im Fördermodell oder im Erbpachtmodell ausgeschlossen, wenn ihre Eltern über Grundeigentum, das für den Antragsteller angemessenes Wohnen ermöglicht, in der Gemeinde verfügen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Erbfolge bereits entsprechend geregelt ist.

4. Freier Markt

Um Personen, die die obigen Kriterien nicht erfüllen, auch in Zukunft die Möglichkeit eines Grunderwerbs in der Gemeinde zu bieten, behält sich die Gemeinde vor, einen untergeordneten Teil der von ihr im Plangebiet erworbenen Grundstücke auf dem freien Markt zu veräußern. Dies kann insbesondere zur Versorgung der örtlichen Gemeinschaft wichtig und städtebauliche zweckmäßig sein, um bestimmte Berufsgruppen in der Gemeinde anzusiedeln oder den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen.

C. Baulandbeschaffung (Zwischenerwerbsmodell)

Zur Erreichung der oben beschriebenen städtebaulichen Ziele, wird die Gemeinde in Zukunft Flächen im Außenbereich in der Regel unter der Voraussetzung als Bauland für Wohnbebauung ausweisen, dass zu einem möglichst frühen Zeitpunkt die Hälfte der Fläche des voraussichtlichen Planungsumgriffes an die Gemeinde vorab verkauft wird. Eine Ausweisung erfolgt nur, wenn dies städtebaulich erforderlich und zweckmäßig ist. Beim Grunderwerb der Gemeinde ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu bezahlen. Es ist ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen. In Ausnahmefällen (z. B. bei Konversion bestehender Nutzungen in eine Wohnnutzung oder eine erhebliche Nachverdichtung etc.) behält sich die Gemeinde vor, ihre städtebaulichen Ziele im Wege eines Vertragsmodells zu sichern. Der Erschließungsflächenaufwand ist je zur Hälfte von der Gemeinde und dem privaten Grundstückseigentümer zu tragen, unabhängig von der Frage, wo die Erschließungsfläche belegen sein wird.

D. Abweichungen im Einzelfall

Die Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen oder zur Vermeidung von Härtefällen vom gegenwärtigen Grundsatzbeschluss abweichen, um insbesondere der Zielsetzung des Baulandmodells Rechnung zu tragen.

Mit vorliegendem Grundsatzbeschluss werden keinerlei Rechtsansprüche Einzelner begründet.