



**Antrag Sozialgerechte Bodennutzung**

Datum: 28. März 2022

Kopie	Gemeinde Gräfelfing	WV
Brief	Wohnungen	Termin
Rücksp.	29. MRZ. 2022	Amt 1
Stellungnahme		Amt 2
Kennzn.	Bemerkung:	Amt 3
Anruf		Amt 4

31

An den Gemeinderat Gräfelfing,

**Antrag:**

Die Gemeinde Gräfelfing erlässt nach § 1 Abs. 5 BauGB eine Satzung zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

**Gründe:**

- Es soll mehr geförderter und preisgebundener Wohnraum entstehen,
- Es soll der Mietwohnungsbau gestärkt werden,
- Es sollen die Bindungen des sozialen Wohnungsbaus erhöht werden,
- Es sollen die Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur, beispielsweise für Kitas und Grundschulen, angehoben werden,
- Es sollen über ein Anreizsystem die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Gemeinde Gräfelfing oder Genossenschaften Wohnbauflächen erhalten und damit langfristig bezahlbare Wohnungen entstehen.

**Möglichkeiten:**

Dafür könnte ein innovatives und flexibles 100 Punkte-SoBoN-Baukastenmodell entwickelt werden. Neben der technischen und grünen Infrastruktur sowie der sonstigen Kostentragung für beispielsweise Wettbewerbe und Gutachten, die in jedem Bebauungsplanverfahren von den Planungsbegünstigten zu erbringen sind, besteht nun die Wahl aus vier Grundbausteinen und zwei Sonderbausteinen:

- Der Planungsbegünstigte kann das Grundmodell wählen
- oder sich aus den Bausteinen ein für sein Geschäftsmodell passendes SoBoN-Modell zusammenstellen, das dann vorliegt, wenn die Bausteine zusammen 100 Punkte erreichen.

**Das Grundmodell:**

- Auf privaten Flächen entstehen vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment, 20 Prozent freifinanzierter Mietwohnungsbau und nur noch 20 Prozent freifinanzierte Eigentumswohnungen.
- Die Bindungsdauer für den geförderten, preisgedämpften sowie freifinanzierten Mietwohnungsbau beträgt künftig immer 40 Jahre.

- Im Grundmodell beteiligen sich die Planungsbegünstigten mit 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche an den Kosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur.

Durch den Baukasten haben die Planungsbegünstigten zudem die Möglichkeit, dieses Grundmodell zu verlassen und die Schwerpunkte in den vier Grundbausteinen, also Förderquote, Aufteilungsbeschränkung, Bindungsdauer, Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag, individuell anders zu setzen. Dabei können ergänzend zwei Sonderbausteine zur Anwendung kommen, die zusätzliche Punkte durch den Verkauf von insbesondere geförderten Wohnbaurechtsflächen an die Gemeinde Gräfelfing oder an Genossenschaften beziehungsweise Mietshäuser-Syndikate ermöglichen.

Gerade der Verkauf an die Gemeinde Gräfelfing führt dazu, dass bezahlbarer Wohnraum dauerhaft bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder durch Konzeptvergabe in Erbpacht langfristig bei Dritten entstehen kann.



Frauke Schwaiblmaier



Martin Feldner

Anlagen:

- Handreichung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zu sozialgerechte Bodennutzung in den Kommunen des Wirtschaftsraums München
- Untersuchung der Friedrich-Ebert-Stiftung zur SoBon-Gestaltung im Landkreis München