

17.1.2017

Antrag an den Gemeinderat von Grafrath

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates

hiermit stelle ich den Antrag über die grundsätzliche Anwendung einer sozialen Bodenordnung im Gemeindegebiet einen Beschluss herbeizuführen. Die prozentualen Ansätze sollen nach ortsüblichen und bekannten Größen aufgelistet und in einer weiteren Gemeinderatssitzung diskutiert und zu einem Ziel geführt werden.

Begründung

Die Gemeinde Grafrath bemüht sich einiger Zeit durch Verhandlungen mit Grundstückseigentümern an geeignete Grundstücke zu kommen um ihre Aufgaben wahr zu nehmen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder aber bei entsprechenden Baurechtsmehrungen im Gemeindegebiet Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis zu erschwinglichen Konditionen zu reservieren.

Nachdem dies in einigen Fällen schon angewendet wurde, weitere Gegebenheiten vor einem Abschluss stehen, ist es notwendig, einen grundsätzlichen Beschluss über die Durchführung einer sozialen Bodennutzung herbeizuführen um Rechtsstreitigkeiten und Ungleichbehandlungen vorzubeugen.

Worum geht es konkret? An zwei Beispielen soll dies erläutert werden.

A

Ein Grundstückseigentümer besitzt ein Grundstück, welches kein Bauland ist. Grundstückswert angenommen zwischen 6.- € und 30.- € / m² . Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf : Grundstückswert 400.- € /m². Gewinn durch Tätigkeit der Gemeinde: 400.- abzüglich 6-30.- € = 370.- bis 394.- €/m².

B

In einem Baugebiet ist eine Geschoßflächenzahl von 0.30 ausgewiesen oder nach § 34 nachgewiesen; die Gemeinde überarbeitet das Baugebiet und erhöht dabei die Geschoßflächenzahl auf 0.8, so ergibt sich eine Geschossflächenmehrung von 0.5 x Grundstücksgröße, z.B. bei 1000 m² = 0.5 x 1000 = 500m² mehr an Geschoßfläche. Beträgt der Grundstücksanteil bei einer Geschoßfläche von 0.3 = 1 333.- €/m² Geschossfläche, so sinkt er bei 0.8 auf 500.-€/m² Geschoßfläche. Um diesen Betrag erhöht sich der Gewinn des Grundeigentümers.

Man nennt dies einen leistungslosen Gewinn, der zum Teil noch auf Kosten der Kommune geht, da durch höhere Einwohnerzahlen auch die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kanalisationen usw vergrößert werden müssen.

Eine Beteiligung der Gemeinde, an diesen, durch ihre Tätigkeiten hervorgerufenen Gewinnmehrungen sieht der Gesetzgeber vor um die Aufgaben der Daseinsfürsorge, die im Grundgesetz, der Bayerischen Verfassung und hieraus folgend dem Baugesetzbuch festgeschrieben sind nach zu kommen. Es handelt sich hierbei also nicht um eine freiwillige soziale Aufgabe der Staatsorgane und Kommunen, schon gar nicht um eine „sozialistische Verschwörung“.

So steht in der Bayerischen Verfassung:

Artikel 151 : „Die gesamte wirtschaftliche Tätigkeit dient dem Gemeinwohl, insbesondere der Gewährleistung eines menschenwürdigen Dasein für alle und der allmählichen Erhöhung der Lebenshaltung aller Volksschichten.“ und Art. 161(2) : „ Steigerungen des Bodenwertes, die ohne

besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“.

im Baugesetzbuch :

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen :

§1 Abs 6 Nr2 „ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ und in

§1 Abs. 2 „...die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“

Das alles ist bekannt, allein die Umsetzung ist schwierig und wird immer wieder durch vermeintliche Rechtsunsicherheiten in Frage gestellt. Nachdem mittlerweile in vielen Gemeinden entsprechende Beschlüsse gefasst sind und die Presse laufend darüber berichtet, dürfte es nicht allzu schwer sein, dass auch Grafrath sich dem Thema annimmt um seine Rechtsunsicherheiten in den Griff zu bekommen. Das Rad ist nicht neu zu erfinden, sondern es reicht, eine brauchbare, handhabbare Satzung als Beschlussgrundlage zu nehmen.

mit freundlichem Gruß

Peter-M. Kaifler