Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/064/2021
TOP Nr. 10 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 7 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	21.09.2021
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	05.10.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Wohnraumversorgung und Sozialer Wohnungsbau;
Grundstückstausch zwischen der Stadt Grafing und dem Freistaat Bayern
für die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus am "Alten Bauhof";
Absichtserklärung für den sozialen Wohnungsbau am städtischen Tauschgrundstück
Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing (Aiblinger Straße) mit der BayernHeim GmbH
(staatliche Wohnungsbaugesellschaft)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Auf die Ausführungen zum Tagesordnungspunkt 8 wird verwiesen.

Wie dort erläutert wurde, konnte mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Bauministerium) erreicht werden, dass der Tauschvertrag für das staatliche Grundstück Fl.Nr. 514/6 (1.150 m²) am Alten Bauhof unverzüglich vorbereitet wird und nicht erst dann, wenn die Baulandausweisung für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing zum Abschluss gebracht ist. Damit wäre wiederum die Fortführung der Vertragsverhandlungen mit der GWG Ebersberg für die Bebauung des Geländes „Alter Bauhof“ für den staatliche geförderten (sozialen) Wohnungsbau möglich.

Voraussetzung ist aber, dass seitens der Stadt Grafing b.M. die exklusive Zusammenarbeit mit der BayernHeim GmbH hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 588 (5.620 m²) an der Aiblinger Straße erklärt wird. Es geht dort um diejenigen Flächen, die über die Tauschfläche hinaus für den sozialen Wohnungsbau entwickelt werden sollen.

Über die Kooperation mit der BayernHeim wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 28.04.2020 berichtet. Diese Partnerschaft entspricht auch der Entscheidung des Stadtrates vom 07.05.2019, in der entsprechend dem Antrag der CSU-Fraktion vom 07.05.2019 folgender Beschluss gefasst wurde:

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 Haushaltslage der Stadt Grafing nicht zu belasten, hat die Umsetzung möglichst in Zusammenarbeit mit staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaunternehmen zu erfolgen. Durch Grundstücksübertragung mittels Erbbaurecht kann dabei die Mietverbilligung dauerhaft gesichert werden, wobei das Grundstück langfristig im Eigentum der Stadt bleibt. Ein (Teil-) Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 588 allenfalls zur Finanzierung des sozialgerechten Wohnungsbaus vorzusehen.

In der Beratung im Stadtrat am 28.04.2020 wurde angesichts des Interesse des Freistaates Bayern an der Gesamtfläche auch eine Veräußerung nicht mehr ausgeschlossen. Mit der BayernHeim GmbH steht ein leistungsstarkes Unternehmen zur Verfügung, das als Staatsbetrieb die entsprechende Gewähr bietet, die Grundstücke dauerhaft für den staatlich geförderten Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Damit könnte diese gemeindliche Aufgabe letztendlich auf den Staat übertragen werden.

Anders als beim genossenschaftlichen Wohnungsbau, für den aufgrund gesetzlicher Bestimmungen die Vertragsbindung und die förderrechtliche Zweckbindung nur zeitlich beschränkt möglich ist (vgl. BGH vom 08.02.2019), würde der Freistaat dort die sozialverträgliche Mietraumnutzung als eine eigne Aufgabe wahrnehmen und es könnte deshalb aufgrund dieser Aufgabengarantie auf ein Erbbaurecht als Vertragsform verzichtet werden. Das Erbbaurecht ist ansonsten die einzige rechtliche Möglichkeit, um auf Dauer die Zweckbindung zu sichern (vgl. BGH 26.06.2015).

Es wäre aus diesem Grunde sogar denkbar, die Grundstücke lukrativ zu veräußern. Wenn jedoch Bedenken gegenüber der Aufgabengarantie besteht (etwa aufgrund des auch in der Vergangenheit schon praktizierten Verkaufs von Staatswohnungen, etwa der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft), ist auch eine Erbbaurechtslösung mit der BayernHeim GmbH umsetzbar. Dort ist aber ein gegenüber den marktüblichen Zinssätzen reduzierter Erbbauzins zu erwarten.

Hinsichtlich der Kooperationserklärung ist anzuführen, dass dieser Erklärung natürlich rechtlich keine Verbindlichkeit zukommt, also damit keine Verkaufsverpflichtung für die Stadt Grafing b.M. bzw. kein Erwerbsanspruch für den Freistaat begründet wird (vgl. § 311b BGB). Jede Erklärung im Zusammenhang mit einer Grundstückveräußerung (wie Vorverträge, Verbindliche Reservierungsverträge etc.) unterliegen der notariellen Beurkundungspflicht, wenn sie einer Verpflichtung zur Veräußerung gleichkommen oder die Nichtveräußerung zu wirtschaftlichen Nachteilen führen würden, die mittelbar einem Veräußerungszwang gleichkommen. Allein die Einseitigkeit der Erklärung und die einfache Schriftform machen das deutlich.

Einer Veräußerungsverpflichtung würde auch das öffentliche Verbot von Abwägungsvorabindungen entgegenstehen. Eine Verpflichtung zur Veräußerung als Wohnbauland würde in rechtswidriger Weise dem Gebot der gerechten und freien Abwägung widersprechen und wäre rechtswidrig (Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot).

Die Kooperationserklärung soll lediglich ein vorvertragliches Vertrauensverhältnis bezeugen, wonach die Stadt Grafing b.M. nicht auch mit anderen potentiellen Partnern die Zusammenarbeit sucht bzw. Verhandlungen betreibt. Sie soll ein Mindestmaß an Sicherheit für die BayernHeim GmbH schaffen, um eine halbwegs verlässlich Projektplanung zu ermöglichen und der dafür zu treffenden personellen und organisatorischen Dispositionen. Allein gegenüber möglicherweise der BayernHeim GmbH entstehenden Aufwendungen wären bei treuwidrigen Handeln der Stadt als Verstoß gegen das Vertrauensverhältnis ggf. ersatzpflichtig.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Grafing b.M. versichert Ihre unbedingte Absicht, das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing als Wohnbauland zu entwickeln und dann für den öffentlichen Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Grafing b.M. erklärt hierfür ihr unbedingtes Interesse zur Kooperation mit der BayernHeim GmbH für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum (sozialverträglicher Mietwohnungsbau) auf dieser Fläche. Die Stadt Grafing b.M. sichert zu, keine entsprechenden Verhandlungen mit Dritten zu führen oder aufzunehmen, solange die Veräußerungsverhandlungen mit der BayernHeim GmbH geführt werden. Ausgenommen sind die Verhandlungen über einen Grundstückstausch (Teilfläche aus der FL.NR. 588) mit der Immobilien Freistaat Bayern (ImmBy) für das Staatsgrundstück Fl.Nr. 514/6 der Gemarkung Grafing.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein