

**Beschlussvorlage FB 3/074/2022
TOP Nr. 10 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> Bau- und Werkausschuss	<i>Beschluss</i> Entscheidung	<i>Ö-Status</i> öffentlich	<i>Sitzungstag</i> 29.11.2022
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnraumpolitik
Umsetzung im Baugebiet "Aiblinger Straße II" durch das "Mietwohnungsprogramm
Grafring"**

- a) Staatlich geförderter Wohnungsbau (Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafring)**
- b) Gemeindliches Mietwohnungsprogramm (Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafring)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

A. Soziales Mietwohnungsbauprogramm Grafring:

Die Stadt Grafring b.M. steht vor dem Abschluss der Vorbereitungen zum größten Wohnungsbauprogramm seit der Nachkriegszeit. Über 100 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen werden damit zur Deckung des angespannten örtlichen Mietwohnungsmarktes entstehen.

Im Baugebiet an der „Aiblinger Straße II“ können auf einem städtischen Grundstück ca. 60 Wohnungen im Rahmen des staatlich geförderten Mietwohnungsbauprogramm (EOF-Programm) in Kooperation mit dem staatlichen Wohnungsbaununternehmen BayernHeim GmbH entstehen. Im nördlichen Teil des Baugebietes entstehen voraussichtlich ca. 15 Mietwohnungen für mittlere Einkommenshaushalte im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zu sozialen Wohnungsbaupolitik 2015.

Diese Baulandausweisung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauung des „alten Bauhofes“. Auf dem dortigen Grundstück der Stadt und dem angrenzenden Grundstück des Freistaates Bayern werden ca. 30 weitere Wohnungen im staatlich geförderten Wohnungsbau errichtet, dort über die Wohnungsbaugenossenschaft des Landkreises Ebersberg.

Weitere 7-10 Wohnungen können durch die Wohnungsbaugesellschaft Ebersberg gKU in Grafring-Bahnhof errichtet werden. Dort wird die Stadt Grafring b.M. ein Baugrundstück aus dem Bundeseisenbahnvermögen erwerben.

Der gegenständliche Tagesordnungspunkt behandelt die jetzt in der Vertragsphase befindliche Baulandausweisung an der Aiblinger Straße, die jedoch aufgrund der Beanspruchung von staatlichen Grundstücken untrennbar miteinander verbunden sind.

Alter Bauhof:

Anlässlich der Verlagerung des Bauhofes (2017) wurde für Nachfolgenutzung bereits am 21.04.2015 die Entscheidungen getroffen, das (frühere) Bauhofgrundstück an der von-Hazzi-Straße (Fl.Nr. 514/5 der Gemarkung Grafring mit 2.600 m²) vorrangig für den sozialverträglichen Wohnungsbau zu verwenden. Die Verwaltung wurde beauftragt, Umsetzungsmöglichkeiten vorzubereiten, insbesondere für eine gemeinsame Bebauung mit dem benachbarten Grundstück des Freistaates Bayern.

Am 29.11.2016 (Bau-, Werk- und Umweltausschuss) wurde dann die strategische Entscheidung getroffen, dass die städtischen Grundstücke künftig nicht mehr zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus veräußert werden. Aufgrund der dramatischen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt werden die Grundstücke künftig nur noch im Erbbaurecht vergeben.

Gründe: Mit dieser Grundsatzentscheidung wird auf den erheblichen und langfristigen Bedarf an sozialverträglichen Mietwohnungen und der Rechtsentscheidung über die zeitliche Höchstbindungsdauer von Verträgen reagiert. Mit dem Instrument des Erbbaurechts ist es möglich, einerseits den städtischen Grundstücksbestand zu wahren und andererseits den dringend nötigen Neubau von Wohnungen zu fördern. Das Erbbaurecht ist dabei die **einzige Rechtsform**, um für die gesamte Vertragslaufzeit, z.B. 99 Jahre) ein gemeindliches Belegungsrecht und etwa eine Mietpreisbegrenzung festzulegen (BGH 26.06.2015); alle sonstigen Vereinbarungen beim preissubventionierten Grundstücksverkauf der Gemeinden müssen zwingend eine Befristung vorsehen (i.d.R. nicht länger als 30 Jahre).

Die Bebauung soll durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für den Landkreis Ebersberg eG (GWG Ebersberg) erfolgen. Mit der Entscheidung zugunsten der GWG Ebersberg wurde deren Alleinstellungsmerkmal berücksichtigt, da allein die GWG Ebersberg als Eigentümerin des benachbarten Grundstücks „Oberanger 2+4“ die Möglichkeit hat, durch einen dortigen Anbau das Grundstück Fl.Nr. 514/6 (Freistaat) überhaupt sinnvoll baulich zu nutzen.

Gleichzeitig wurde der dortige Bebauungsplan an die geänderten Bebauungsabsichten angepasst. Nach einem über 3-jährigen Verfahren ist der Änderungsbebauungsplan am 04.06.2021 in Kraft getreten und die Grundstücke können jetzt auch jeweils selbständig bebaut werden.

Aiblinger Straße – 2. Bauabschnitt:

Auf Antrag der CSU-Fraktion vom 18.03.2019 hat der Stadtrat am 07.05.2019 die Wohngebietsausweisung für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing (Aiblinger Straße) mit dem Ziel beschlossen, dort dringend erforderlichen bezahlbaren Wohnraum (Mietwohnungsbau) zu schaffen, vor allem für Personen mit mittlerem und geringem Einkommen/Vermögen. Die Umsetzung hat möglichst in Zusammenarbeit mit staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen durch Übertragung eines Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück zu erfolgen. Der Pachtvertrag des Grundstücks wurde zum 31.12.2020 gekündigt.

Das 5.600 m² große städtische Grundstück wurde im Rahmen der langfristigen Bodenbevorzugung (im Jahr 2002 und 2005) sehr günstig erworben (teilweise im Zwangsversteigerungsverfahren). Das Grundstück ist damit frei von rechtlichen Zweckbindungen und wirtschaftlichen Zwängen. Mit dem Baugebiet „Aiblinger Straße – BA 1“ wurde auch bereits die Erschließung bis an das Baugebiet herangeführt. Wegen dieser wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen kann das Grundstück verbilligt und in ganzer Fläche für den sozialen Wohnungsmarkt angeboten werden.

Gleichzeitig kann eine Teilfläche dem Freistaat Bayern zum Tausch für das Nachbargrundstück am Alten Bauhof angeboten werden. Gemeinsam mit dem staatlichen Grundstück Fl.Nr. 514/6 ist die Altlastensanierung und die bauliche Ausnutzbarkeit sehr viel effizienter durchführbar. Nach Abklärung auf Ministerebene kann mit dieser Grundstückersatzbeschaffung an anderer Stelle eine Ausnahme vom Verkaufsverbot (Grundstücksverkehrsrichtlinien des Freistaates Bayern) ermöglicht werden, das für das staatliche Grundstück am alten Bauhof ansonsten gilt.

Zuletzt wurde im Stadtrat am 08.02.2022 (auf die dort sehr ausführliche Sachverhaltsdarstellung wird verwiesen) über den Stand der Grundstücksverhandlungen berichtet. So hat die BayernHeim GmbH mittlerweile die Vorbehalte gegen eine Erbbaurechtslösung aufgegeben. In der dortigen Sitzung wurde auch die Notwendigkeit der Folgelastenbeteiligung erörtert. Folgelasten werden für die beiden im zeitlichen Zusammenhang entwickelten Baugebiete „Am Schönblick II“ und „Aiblinger Straße II“ gefordert müssen dann - aus Gründen des Gleichbehandlungsgebotes - auch vom staatlichen Wohnungsbauunternehmen verlangt werden. Hier handelt es sich um eine Forderungsposition, die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, im Hinblick auf die beim geförderten Wohnungsbau geltenden gesetzlichen Kostenobergrenzen, in Frage gestellt hat. Auf der Grundlage der in der Sitzung beschlossenen Vertragskonditionen (Erbbauzins) wurden mit der BayernHeim GmbH dann die Verhandlungen zu Grundstücksübertragung geführt. Jetzt konnte eine Übereinkunft über den Vertragsinhalt erzielt werden.

B) Änderung des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik:

Vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und damit vor dem Entstehen eines Bebauungsanspruches (§ 11 Abs. 2 BauGB) sind jetzt die städtebaulichen Vertragsregelungen zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik zu treffen.

Am 22.02.2022 (Bau- und Werkausschuss) wurden dafür hinsichtlich der Folgelastenvereinbarungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) die Vorentscheidungen getroffen. Hier sind die rechtlichen Voraussetzungen nochmals kurz in Erinnerung zu rufen:

I. Folgelastenvereinbarung:

Erstmals werden von der Stadt mit den Bebauungsplanverfahren „Am Schönblick Nord II“ und „Aiblinger Straße II“ zwei nennenswert große Baulandausweisung im engem zeitlichem Zusammenhang vorbereitet.

Nach der neueren Rechtsprechung (BVerwG vom 29.01.2009) ist das Gebot der strengen gebietsbezogenen Kausalität von Folgemaßnahmen als Rechtmäßigkeitsvoraussetzung insoweit ausgeweitet worden, als bei einer konzeptionellen Vorgehensweise auch auf den Folgebedarf verschiedener Baugebiete abgestellt werden kann, wenn diese in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang verwirklicht werden. Das hat zur Folge, dass bei der Bedarfsermittlung hinsichtlich der Folgemaßnahmen auch mehrere kleine Baugebiete zusammengefasst werden können und damit die notwendige Relevanzschwelle (Gruppenstärke für einen Kindergarten oder eine Kinderkrippe) leichter erreicht wird. Damit hat die Möglichkeit zur Vereinbarung von Folgekostenverträgen, die vormals auf Baugebietsausweisungen mit einer sprunghaften Bevölkerungsentwicklung beschränkt war, Erleichterungen erfahren.

Auch hier ist keines der beiden Baugebiete für sich in der Lage, die Voraussetzungen für Folgelastenvereinbarungen für den dadurch entstehenden zusätzlichen Bedarf an Kindertageseinrichtungen zu begründen. Mit der jetzt zulässigen kumulierten Betrachtung beider Baugebiete kann das gelingen. Hierfür ist aber außerdem die zeitnahe tatsächliche Realisierung der dadurch ausgelösten Einrichtung verlangt (kausale Zurechenbarkeit). Das erfolgt durch den mittlerweile auch schon begonnenen Bau eines Kindertageszentrums in der Straße Am Stadion.

Diese Ausgangslage mit mehreren zeitnah konzipierten Wohnbaulandentwicklungen und der tatsächlich dafür (ebenfalls zeitnah) zu errichtenden Kindertageseinrichtung eröffnet also die Möglichkeit, die dafür anteiligen Kosten vertraglich von den Planungsbegünstigten zu verlangen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Weitere Voraussetzung ist eine methodisch ordnungsgemäße Bedarfsermittlung. Hierfür wurde zuerst eine Bedarfsprognose auf der Grundlage von Referenzgebieten durchgeführt. Das Ergebnis (ausgelöster Bedarf: Kinderkrippe 3 Plätze; Kindergarten 10 Plätze; Kinderhort 8 Plätze) zeigte jedoch, dass die notwendige Relevanzschwelle (Gruppenstärke) nicht erreicht wurde. Daraufhin wurde eine ganzheitliche Einwohnerprognose mit einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2037 beauftragt. Dort wurden aus der Entwicklung der beiden Baugebiete im jeweiligen Jahr des Maximums dann eine ausreichende Größenordnung festgestellt.

Anhand der ermittelten Baukosten für das KiTZ an der Stadionstraße abzüglich der staatlichen Förderung wurden die Kosten je Betreuungsplatz ermittelt und auf die jeweiligen Baugebiete umgerechnet.

Da die Kausalität der Folgekosten nur durch die gemeinsam entwickelten Baugebiete hergestellt werden kann, bedarf es eines vom Stadtrat zu beschließenden Gesamtkonzeptes (BVerwG 29.01.2009) über die Zusammenfassung der Baugebiete, die nachvollziehbare Ermittlung der Bedarfszahlen sowie der Bestimmung der Folgemaßnahmen und deren Kostenermittlung. Das erfolgt im nachfolgenden TOP 11

II. Änderung des Grundsatzbeschlusses

Notwendig ist aber auch die Anpassung des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik an diese geänderte Vorgehensweise. Hierfür wurde im Bau- und Werkausschuss am 22.02.2022 bereits (im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Schönblick Nord II“) der entsprechende Empfehlungsbeschluss gefasst (vgl. Anlage 1 der dortigen Beschlussvorlage).

Dann wurde die weitere Abwicklung durch den Antrag vom 21.02.2022 zur Änderung des Grundsatzbeschlusses (Antrag FDP, SPD, GRÜNE) unterbrochen. Dieser Antrag erfolgt also kurz nach der o.g. Entscheidung vom 08.02.2022 über die Umsetzung mit der BayernHeim GmbH und parallel zu der in diesem Zeitpunkt bereits vorbereiteten Entscheidung für die Folgelasten (behandelt im Bau- und Werkausschuss am 22.02.2022).

Eine Behandlung des Antrages vom 21.02.2022 erfolgte dann wiederum erst am 04.10.2022. Dort wurden vom Stadtrat dann zwar verschiedene Änderungen des Grundsatzbeschlusses vorgenommen, dieser geänderte Grundsatzbeschluss 2022 ist nach den Übergangsregelungen jedoch nicht für bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren anzuwenden.

Somit kann jetzt der Grundsatzbeschluss auf der Grundlage der bisherigen Fassung 2015 angewendet werden, ist jedoch für die Umsetzung bei den Baugebieten „Am Schönblick Nord II“ und „Aiblinger Straße II“ noch anzupassen; die Änderungen sind rot markiert: (vgl. Anlage 1 zum Bau- und Werkausschuss 22.02.2022)

Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. (2015), Änderung

vom

A. Grundsatzbeschluss:

1. Zielsetzung der Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. ist die Förderung der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Personen oder aus sozialen Gründen benachteiligter Personen der örtlichen Bevölkerung (sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung), insbesondere durch
 - a) die Schaffung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen
 - b) ein Angebot von preisgünstigem Wohnbauland

- c) die Schaffung und Erhaltung von öffentlich geförderten Wohnungen
2. Die Bestimmung des geförderten Personenkreises sowie der Fördervoraussetzungen und –reihenfolge zu Maßnahmen nach Nr. 1 Buchstabe a und b erfolgt durch den Stadtrat im gesonderten „~~Zugangs- und~~ Kriterienkatalog“, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß Nr. 1, Buchstabe c nach den staatlichen Wohnraumförderbestimmungen.
3. Um die Ziele einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu erreichen, erfolgt die Ausweisung bzw. Schaffung von Wohnbauland durch Bauleitplanung bzw. städtebauliche Satzungen nur dann, wenn
- a) die öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen unentgeltlich an die Stadt veräußert werden und
- b) ein Anteil von 35 % der danach verbleibenden Bauflächen für den Zweck der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung gesichert verfügbar ist (Sozialanteil).

Über den restlichen Anteil von 65% (Eigenanteil) kann der Grundstückseigentümer frei verfügen, insbesondere auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes oder seiner Kinder. Bei Kleinflächenausweisungen erhöht sich der Eigenanteil, soweit nachweislich ein eigener Wohnraumbedarf des Eigentümers oder seiner Kinder besteht und die Eigennutzung gemäß Nr. 4 Nr. 2 vertraglich gesichert ist; dieser Eigenbedarf ist vorrangig und kann aufgrund der geringen Gebietsgröße zum vollständigen Entfall des Sozialanteils führen.

Das gilt nur für Flächen, die bisher gemäß § 35 BauGB nicht für allgemeine Wohnbauzwecke bebaubar sind.

4. Begriffsbestimmungen:
- a) Als Wohnbauland gelten Flächen, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, insbesondere auch Mischbauflächen. Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen sind vom Anwendungsbereich ausgeschlossen.
- b) Bauflächen im Sinne dieser Regelung sind die Flächen im Bauland, die nicht als Erschließungs- und Bedarfsflächen festgesetzt sind. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmte Flächen sind Bauflächen.
- c) Erschließungs- und Bedarfsflächen sind als Straßen, Wege, Plätze, Versorgungsflächen, Ausgleichsflächen, selbständige Grün- und Wasserflächen, Spielflächen, öffentliche Gemeinbedarfsflächen etc. festgesetzte Flächen.
- d) Bei wesentlich gleichem Nutzungsmaß der Bauflächen wird der Anteil (Sozialquote, Nr. 3 lit. b) nach der Grundstückgröße bestimmt, im Übrigen nach der zulässigen Geschossfläche.
5. Die Umsetzung erfolgt wahlweise durch das
- 5.1 Zwischenerwerbsmodell:
Erwerb der Grundstücke durch die Stadt vor der Baulandausweisung zur
- a) Weiterveräußerung nach der Baureifmachung zu
vergünstigten Bedingungen an die nach Nr. 2 bestimmten Personen
- b) zur Schaffung von Wohnungen nach Nr. 1 lit. a oder c
- oder durch das
- 5.2 Vertragsmodell:
Vertragliche Regelungen der Stadt Grafing b.M. mit dem Eigentümer von Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen zugunsten der nach der aktuellen Fassung des ~~Zugangs- und~~ Kriterienkatalogs berechtigten Personen.

Die vertragliche Bindung erfolgt auf die Dauer von ~~45~~ 20 Jahren. Dabei verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die betroffenen Grundstücke oder Wohnungen in diesem Zeitraum nur mit Zustimmung der Stadt Grafing b.M. an die nach der aktuellen Fassung des Zugangs- und Kriterienkatalogs bestimmten Personen nach Nr. 2 zu veräußern. Die Grundstücke sind in **unbebautem** Zustand zu veräußern; etwas anderes kann für den Bau von Wohnungen (Nr. 1 lit. a und c)) gesondert vereinbart werden.

Der Verkaufspreis für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück darf 60% des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) nicht überschreiten. Erschließungsbeiträge im Sinne dieser Regelung sind die Beiträge nach §§ 123 ff. BauGB und Art. 5 KAG sowie Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135a ff. BauGB.

Der vergünstigte Verkaufspreis von Wohnungen ist jeweils gesondert zu vereinbaren. Dabei soll eine Vergünstigung bis zu 25 % gegenüber den marktüblichen Verkaufspreisen erreicht werden, jedoch bis maximal 40 v.H. der absoluten Bodenwertsteigerung (Bodenwertanteil der Wohnflächen). Dabei sind die Herstellungs- und Verwaltungskosten offen zu legen. Im Einzelfall kann statt der Veräußerung von Wohnungen auch eine Vermietung vereinbart werden. Die Mietpreisbeschränkung ist entsprechend der Regelungen zur Mietpreisförderung nach den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen zu vereinbaren.

Bei einer Bebauung für den Eigenbedarf ist eine Vermietung nur mit Zustimmung durch die Stadt zulässig. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn vorübergehend kein eigener Wohnbedarf besteht und die Vermietung an die nach Nr. 2 bestimmten Personen erfolgt.

5.3 Die Entscheidung über die jeweilige Umsetzung, insbesondere auch zwischen dem Zwischenerwerbs- und Vertragsmodell, ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Beim Geschosswohnungsbau ist vorrangig das Zwischenerwerbsmodell zur Anwendung zu bringen. In Einzelfällen ist auch ein Erwerb oder eine Sicherung zugunsten anderer Maßnahmenträger möglich. Das Bestimmungsrecht für die zum Zwecke der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu sichernden Flächen (Grundstücke, Wohnungen) obliegt der Stadt Grafing.

6. Folgekostenregelungen:

Wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, sind vom Planungsbegünstigten neben den Regelungen zur Sicherung einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung auch weitere Folgekosten (Kindertageseinrichtungen, Schulen, etc.) zu übernehmen. Durch Anpassung der Sozialquote oder des Höchstverkaufspreises ist die Angemessenheit der Gesamtbelastung auszugleichen.

7. Für Entscheidungen nach den festgelegten Bestimmungen und auch über Abweichungen gelten folgende Kriterien:

- a. die Grundsätze der sozialen Wohnungsbaupolitik (Ziffer 1) und deren besondere Bedarfslage zum Zeitpunkt der Umsetzungsentscheidung.
- b. städtebaulichen Gründe und die Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die vom jeweiligen Bebauungsplan oder der städtebaulichen Satzung bestimmt Grundzüge und deren Realisierungserfordernisse.
- c. Lage, Umfang oder Größe der Grundstücke,
- d. Vermeidung unbeabsichtigter Härten,
- e. unangemessener Belastungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung. Dabei hat mindestens ein Drittel (1/3) der Bodenwertsteigerung aus der Bauleitplanung beim Grundstückseigentümer zu verbleiben.

B) Bagatellregelung

1. Die Anwendung des Grundsatzbeschlusses erfolgt nur für Grundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), für die durch Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1, 2 oder 3 BauGB oder durch städtebauliche Satzungen nach § 35 Abs. 4 Nrn. 2 BauGB die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden für
 - a) mehr als 2 Wohngebäude oder
 - b) eine Wohnbebauung mit mehr als 5 Wohnungen je Wohngebäude
 - c) für eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mehr als 350 m²
2. Für die Bestimmung der Anzahl der Wohngebäude sind maßgeblich die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der danach höchstzulässigen Anzahl an Wohngebäuden. Soweit im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Flächen festgesetzt sind, auf denen nur Doppelhäuser oder Reihenhäuser (Hausgruppen) zulässig sind, gilt die danach höchstzulässige Anzahl der Gebäude. Fehlt eine entsprechende Festsetzung, die nur aus besonderen städtebaulichen Gründen getroffen werden kann, dann ist die mögliche Hausform (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus) ohne Bedeutung.
3. Die Anzahl der Wohnungen ist zur Abgrenzung der Nichtanwendung nur dann maßgeblich, wenn die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Errichtung von Mehrfamilienhäuser ausgerichtet sind. Hierbei ist die Begründung zum Bebauungsplan von entscheidender Bedeutung (§ 2a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die Anzahl der Wohnungen wird auf der Grundlage einer Wohnungsgröße von 100 m² Wohnfläche nach der möglichen Wohnfläche bestimmt. Die mögliche Wohnfläche wird ermittelt mit 70 v.H. der höchstzulässigen Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO.
4. Wohngebäude sind alle Gebäude, für die auch eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Zu den Wohngebäuden gehören auch Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
5. Grundstücke sind alle Buchgrundstücke im grundbuchrechtlichen Sinn innerhalb des Baugebietes, die im Eigentum der gleichen juristischen Person oder natürlichen Person, seinem Ehegatten, Lebenspartner oder sonstigen Familienangehörigen (Verwandte und Verschwägerter im 1. Grad) stehen. Durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts kann die Anwendung nicht umgangen werden, **etwa durch Grundstücksübertragungen im Vorfeld der Baulandausweisung**.
6. Bei der Anwendung der Nr. 1 sind auch die Wohngebäude oder die Wohnbebauung anzurechnen, für die auf Grundstücken nach Nr. 5 (gleicher Eigentümer) in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Grafing b.M. innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen wurde. Maßgeblich ist der Tag des Inkrafttretens des jeweiligen Bebauungsplans.
7. Die oben genannten Regelungen gelten nur für die Baulandausweisungen, für die durch Entscheidung des Stadtrates die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses im Vertragsmodell (Grundsatzbeschluss Nr. 5.2) erfolgt.

C) Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik

Die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses erfolgt durch städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB). Die entsprechenden städtebaulichen Vertragsbestandteile sind bei der Bayern-Heim GmbH in den Erbbaurechtsvertrag integriert.

I. Erbbaurechtsvertrag für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 mit der BayernHeim GmbH

Das Grundstück Fl.Nr. 588 mit 5.618 m² ist im Eigentum der Stadt Grafing b.M. Das Grundstück wird im Umfang des im künftigen Bebauungsplan festgesetzten Baulandes mit ca. 4.850 m² zur Bebauung im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus (hier: EOF-Programm) der BayernHeim GmbH, Einsteinstraße 172, 81677 München, durch ein Erbbaurecht übertragen.

Die künftigen Erschließungsflächen bleiben im Eigentum der Stadt Grafing b.M. Die Leitungsdienstbarkeit (Grundbuch Blatt 5165, Lfd.Nr. 2) liegt am Südrand (entlang der Straßengrenze) und damit außerhalb des künftigen Erbbaugrundstückes (wegen der Notwendigkeit der 1. Rangstelle für das Erbbaurecht)

Vertragsinhalte:

(Die mit XXXX gekennzeichneten Vertragsinhalte unterliegen der Geheimhaltung und sind nicht öffentlich, Art. 52 Abs. 2 GO. Auf die Beschlussfassung im Stadtrat vom 08.02.2022, TOP 10 wird verwiesen).

1. Der Erbbauzins beträgt XXXX €/Jahr (Erbbauzinssatz XXXX v.H., Grundstückswert – erschließungsbeitragsfrei - XXXX- €/m²), entspricht XXXXX €/m²

- a) Der Verkehrswert des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (nach Abzug der Folgelasten für Kindertageseinrichtungen) wurde mit XXXX,- €/m² ermittelt. Der marktübliche Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke beträgt 3,5 v.H.

Diese Überlassung von Gemeindevermögen unter dem verkehrsüblichen Wert ist aufgrund der Erfüllung des gemeindlichen Aufgabenzwecks und der dafür zu vereinbarenden Gegenleistungen zulässig (Art. 75 Abs. 2 GO).

- b) Die verbilligte Überlassung des Grundstücks durch die Gemeinde stellt eine Unternehmensbeihilfe gemäß Art. 107 AEUV dar. Die Höhe der Beihilfe überschreitet auch gesichert die Höchstgrenze von 200.000,- € (innerhalb von 3 Steuerjahren) nach der De-Minimis-Verordnung (EU-VO vom 18.12.2013, Nr. 1407/2013). Die Förderung unterfällt aber dem Beschluss 2012/21/EU vom 20.12.2011 (sog. DAWI-Freistellungsbeschluss) an Unternehmen für den sozialen Wohnungsbau und verstößt damit nicht gegen europarechtliche Verbot von Unternehmensbeihilfen und unterliegt nicht der Notifizierungspflicht.

2. Dauer des Erbbaurechtsvertrages: 99 Jahre

3. Bauverpflichtung:

Die BayernHeim GmbH verpflichtet sich, innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertig ein Wohngebäude mit ca. 60 Mietwohnungen auf dem Grundstück zu errichten. Die genaue Anzahl der Wohnungen ist abhängig von den Haushaltsgrößen und richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf. Hierfür ist die Gebäudeplanung hinsichtlich der Wohnungsgrößen mit der Stadt Grafing b.M. und dem Landratsamt Ebersberg abzustimmen. Das abschließende Bestimmungsrecht für die Anzahl der Wohnungen obliegt der BayernHeim GmbH nach billigem Ermessen.

Die Fertigstellung des Vorhabens ist 3 Monate vor der geplanten Bezugsfertigkeit der Stadt Grafing b.M. schriftlich mitzuteilen.

4. Mietpreisvergünstigung:

Die BayernHeim GmbH verpflichtet sich, die Wohnungen entsprechend den Bestimmungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen - WFB 2022 - (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 vom 16.03.2022) im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF, vgl. WFB 2022 Teil 2, Abschnitt 2) zu vermieten.

Hiervon abweichend können max. 10 v.H. der entstehenden Wohnungen auch außerhalb der einkommensorientierenden Förderung errichtet werden. Das gilt insbesondere zur Schaffung von Wohngemeinschaften für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, um den Zugang zu der Wohngemeinschaft auch für einzelne Personen ohne Wohnberechtigung zu ermöglichen.

5. Benennungsrecht:

Die BayernHeim GmbH verpflichtet sich, die sozialgebundenen Wohnungen nur an Personen zu vermieten, die von der Stadt benannt werden. Das gilt nicht für die Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensstufe 1 der WFB 2022 bestimmt sind; für diese Wohnungen obliegt für die Dauer der Bindungsdauer der staatlichen Wohnraumförderung dem Freistaat Bayern (Landratsamt Ebersberg).

Die BayernHeim GmbH verpflichtet sich gegenüber der Stadt Grafing b.M., auch bei der Wohnungsvergabe für die Einkommensstufe 1 vorrangig Bewerber mit bisherigem Hauptwohnsitz in Grafing zu berücksichtigen, soweit entsprechende Bewerber vom Landratsamt Ebersberg vorgeschlagen werden und geeignet sind. Das Bestimmungsrecht über die Eignung obliegt der BayernHeim GmbH.

Die Stadt Grafing b.M. verpflichtet sich, der BayernHeim GmbH innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Mitteilung über die geplante Bezugsfertigkeit für jede Wohnung mindestens 3 Bewerber für die Erstvermietung zu benennen, die jeweils die Förderbedingungen der einkommensorientierten Mietsförderung in Bayern in ihrer jeweils geltenden Fassung erfüllen.

Der Grundstückseigentümer ist nur berechtigt, vorgeschlagene Bewerber abzulehnen, wenn kein vorgeschlagener Bewerber in der Lage ist, die Mietkosten zu finanzieren, oder sich aus in der Person der Bewerber liegenden Gründen eine Störung der sozialen Bewohnerstruktur befürchten lässt.

Im Fall der Ablehnung aller vorgeschlagenen Bewerber ist die Stadt berechtigt, innerhalb von 4 Wochen weitere 3 Bewerber zu benennen. Ist die Ablehnung zweifelhaft oder unbegründet, hat die Stadt Grafing b.M. das Bestimmungsrecht über die Berechtigung der Ablehnungsgründe.

Falls die Stadt Grafing b.M. für eine Wohnung innerhalb der Frist keinen Bewerber benennt, steht das Belegungsrecht der BayernHeim GmbH zu.

Die Beendigung eines Mietverhältnisses ist der Stadt Grafing b.M. unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt verpflichtet sich, der BayernHeim GmbH bis spätestens 4 Wochen ab Mitteilung über die Beendigung eines Mietverhältnisses (insbesondere Kündigung) drei neue Bewerber für diese Wohnung zu benennen. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend.

Die vorgenannten Regelungen gelten für die gesamte Dauer des Erbbaurechts und damit unabhängig von den Bindungsfristen (Art. 17 BayWoFG) für den staatlich geförderten Wohnungsbau. Nach einer möglichen Beendigung der förderrechtlichen Bindungsfristen gelten die jeweils aktuellen Regelungen der Wohnungsförderungsgesetze und der Wohnraumförderbestimmungen als vertragliche Regelung inhaltlich fort. Ändern sich die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, während der Vertragslaufzeit so wesentlich, dass einer Vertragspartei das Festhalten an den Regelungen über die Mietzinsregelung oder das Benennungsrecht nicht zuzumuten ist, so kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen (Art. 60 BayVwVfG).

6. Folgelasten:

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen vereinbart werden, die der Gemeinde durch die Baulandausweisung entstehen. Die Stadt Grafing betreibt neben dem Baugebiet „Aiblinger Straße II“ auch die Ausweisung des Baugebietes „Am Schönblick Nord II“. Um den durch die Ausweisung der beiden Baugebiete zusätzlich entstehenden Kinderbetreuungsbedarf abdecken zu können, sind die Kindertageseinrichtungen über den bestehenden Bedarf hinaus zu erweitern. Die Stadt Grafing b.M. errichtet dafür „Am Stadion“ ein Kindertageszentrum. Geplant ist die Einrichtung für 2 Kindergartengruppen (50 Plätze), 2 Hortgruppen (50 Plätze) und 2 Kinderkrippengruppen (24 Plätze). Die Baukosten für das Kindertageszentrum belaufen sich auf voraussichtlich (Kostenberechnung) auf 8,361 Mio. €. Die staatliche Förderung beträgt voraussichtlich 2,759 Mio. €. Damit liegt der gemeindeeigene Kostenaufwand bei voraussichtlich 5,602 Mio. €.

Durch eine Einwohnerprognose bis zum Jahr 2037 (Bericht Dr. Pethe vom November 2021) wurde festgestellt, dass aus der Entwicklung der beiden Baugebiete zusätzlich 14 Betreuungsplätze für Kinderkrippen, 38 Betreuungsplätze im Kindergarten und 36 Betreuungsplätze im Kinderhort entstehen. Gemäß der vom **Stadtrat am ??????????** beschlossenen Gesamtkonzeption werden die Bebauungsplanverfahren für die Baulandausweisung „Am Schönblick II“ und „Aiblinger Straße II“ in einem engen zeitlichen Zusammenhang durchgeführt. Ausgelöst durch die beiden Baugebiete entstehen der Stadt für die dafür zusätzlich zu errichtenden Kindertageseinrichtungen die nachfolgend genannten Kosten.

	Kosten je Platz (EURO)	Schönblick Nord II		Aiblinger Straße II			Gesamt
		Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)
Kinderkrippe	64.763,01	6	388.578	8	518.104	14	906.682
Kindergarten	40.476,88	14	566.676	23	930.968	37	1.497.644
Kinderhort	40.476,88	14	566.676	21	850.014	35	1.416.690
Gesamt			1.521.930		2.299.087		3.821.017

Aufgrund des Gleichbehandlungsgebotes sind die ermittelten Folgekosten dann auch einheitlich zu erheben. Die BayernHeim GmbH hat für den Flächenanteil des Grundstücks Fl.Nr. 588 nach dem Verhältnis der Geschossflächen einen Folgekostenanteil von 66 % der dem Baugebiet zuzurechnenden Kosten zu tragen, damit einmalig einen Betrag in Höhe von **1.517.397,42 €**.

Der Betrag ist innerhalb von 12 Wochen nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zur Zahlung fällig. Der Betrag ist zu überweisen auf folgendes Konto der Stadt Grafing b.M. bei der Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG, IBAN DE41701694500002671077.

7. Finanzierungsvertrag für die Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Grafing b.M. (§ 123 BauGB) gegen Kostenübernahme durch die künftigen Bauherren (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dabei kann das Baugebiet an die bestehenden, unmittelbar heranreichenden und ausreichend leistungsfähigen Erschließungsanlagen angebunden werden. Die Erschließung beschränkt sich damit auf die gebietsinterne Erschließung.

Zur Finanzierung der Erschließung sind die Aufwendungen für die

- erstmalige Herstellung der im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ zu schaffenden öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen, einschließlich Straßenbeleuchtung und Entwässerung,
- die Lärmschutzwand / -wall entlang der Aiblinger Straße für den Baukörper 1
- die gemeindlichen Anlagen zur Abwasserkanalisation und Trink- / Löschwasserversorgung innerhalb des Baugebietes
- Grundstücksanschlussleistungen zur Abwasserkanalisation und Trinkwasserversorgung, auch innerhalb des öffentlichen Straßengrundes

anteilig vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing und die Bayernheim GmbH für das Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing zu tragen.

Die Kostenübernahme für die Folgekosten der Erschließung und der sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen) sind im Hinblick auf die Grundstücksbeschaffungskosten (Erbbaurecht) nur dann angemessen für die BayernHeim GmbH, wenn Kostensicherheit hinsichtlich der Erschließungskosten besteht. Im Hinblick auf die zu diesem Zeitpunkt anzustellende wirtschaftliche Gesamtbetrachtung ist die Erschließungsvereinbarung vorzuziehen. Die Stadt Grafing b.M. und die BayernHeim GmbH vereinbaren auf der Grundlage von Kostenschätzungen einen Festbetrag hinsichtlich der Erschließungskosten von 130,- €/m² und somit für die Vertragsfläche (Erbbaugrundstück) von vorläufig 4.850 m² insgesamt

630.500,- €.

Der vorläufige Betrag ist innerhalb von 12 Wochen nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zur Zahlung fällig. Der Betrag ist zu überweisen auf folgendes Konto der Stadt Grafing b.M. bei der Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG, IBAN DE41701694500002671077.

Der Folgekostenbetrag für die Erschließung ist nach Vermessung der Vertragsfläche auf der Grundlage des Festbetrages von 130,- €/m² an die tatsächliche Grundstücksgröße anzupassen.

Mit der Zahlung der Folgekosten für die Erschließung werden der Erschließungsbeitrag vollständig und die Herstellungsbeiträge anteilig gemäß den nachfolgenden Regelungen abgelöst. Die Vereinbarung der Beitragsablösung ist zulässig, da zum Zeitpunkt der heutigen Vertragsbeurkundung die oben genannten Erschließungsanlagen noch nicht hergestellt bzw. benutzbar und die Grundstücke noch nicht bebaubar sind und damit die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist. Soweit der vereinbarte Festbetrag die tatsächlichen (anteiligen) Erschließungskosten nicht abdeckt, sind die Mehrkosten im vereinbarten Grundstückspreis enthalten (Gesamtpreisvereinbarung).

- 7.1 Der Beitrag für die verkehrsmäßige Erschließung im Sinne der §§ 127 ff. BauGB kann gemäß § 133 Abs.3 S.5 BauGB, Art. 5a KAG in Verbindung mit § 8a der städtischen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Fassung vom 17.05.2006 -EBS- vor Entstehung der Beitragsschuld abgelöst werden.

Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsaufwands. Dieser Aufwand wurde von der Stadt auf der Grundlage einer Kostenschätzung ermittelt (einschl. Baunebenkosten, Grundstücksbereitstellung) und wird im Verhältnis der dort auszuweisenden Grundstücksflächen verteilt (§ 5 Abs. 1 EBS).

Kostenschätzung für Straßen- und Wege (§ 127 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):	527.000,-- €
anteilig je Quadratmeter Grundstücksfläche	74,00 €/m ²
zzgl. Lärmschutzeinrichtung (§ 127 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	97.000,-- €
Schutzwirkung nur für Bauraum 1 im Grundstück Fl.Nr. 588	20,00 €/m ²

Der gemeindliche Eigenanteil nach § 129 Satz 3 BauGB ist von den künftigen Bauherren selbst zu tragen (§ 11 Abs. 1, Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Auf der Grundlage der ermittelten Kosten ergibt sich für die Herstellung der bezeichneten Erschließungsanlagen ein Ablösungsbetrag **von 94,00 €** pro Quadratmeter Grundstücksgröße. Für das Vertragsgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 4.850 m² ergibt sich damit ein Ablösungsbetrag von **455.900,00 €** der mit dem Festbetrag bzw. Grundstückspreis abgelöst wird.

- 7.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasserkanalisation der Stadt, die Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung durch die städtische Wasserversorgungsanlage. Für das Baugebiet werden Kosten für die Herstellung dieser leitungsgebundenen Anlagen ermittelt:

Abwasserkanalisation (Schmutzwasserkanal, Freispiegel)	202.000,-- €
Anteilig je beitragsfähiger Geschossfläche im Plangebiet	18,45 €/m ²
somit für das Grundstück Fl.Nr. 588:	133.725,60 €.

Lösch- und Trinkwasser	85.000,-- €
Anteilig je beitragsfähiger Geschossfläche im Plangebiet =	7,76 €/m ²
somit für das Grundstück Fl.Nr. 588:	56.293,85 €.

Gesamtkosten	190.019,45 €
--------------	--------------

Anteilig je Quadratmeter Grundstücksfläche für Fl.Nr. 588:	39,00 €.
--	----------

Gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) bzw. zur Wasserabgabensatzung (BGS-WAS) werden die Herstellungsbeiträge nach der Grundstücksfläche und der Geschosfläche der vorhandenen Gebäude berechnet.

Die künftig entstehenden Herstellungsbeiträge werden in Anwendung der dazu jeweils beschlossenen satzungsrechtlichen Ablösungsbestimmungen (Art. 5 Abs. 9 KAG, § 7a der BGS-WAS bzw. der BGS-EWS) teilweise abgelöst, ausgehend von deren voraussichtlicher Höhe. Maßgeblicher Beitragsmaßstab ist die tatsächliche Geschossfläche bzw. bei der Wasserversorgung zzgl. des Beitragsteils für die Grundstücksfläche.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Höhe des Herstellungsbeitrages erfolgt hinsichtlich des Beitragsteils der Geschossfläche anhand der höchstzulässigen beitragsrechtlichen Geschossfläche (einschließlich Kellergeschoss). Nach der Erschließungsplanung und den hydrogeologischen Untersuchungen ist auch bereits geklärt, dass die zentrale Abwasserbeseitigung durch eine reine Schmutzwasserkanalisation erfolgt. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu beseitigen; die Straßenentwässerung erfolgt ebenfalls durch örtliche Versickerung

Der Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage (Schmutzwasser) beträgt 17,71 € je Quadratmeter Geschossfläche.

Der **Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgung** beträgt
7,85 € (incl. MwSt.) je Quadratmeter Geschossfläche und
2,09 € (incl. MwSt.) je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für das Vertragsgrundstück mit einer höchstzulässigen Geschossfläche von 7.248 m² und Grundstücksgröße von 4.850 m² errechnet sich folgende Herstellungsbeitrags-schuld:

- a) für die Abwasserbeseitigung von 128.362,08 €
- b) für die Wasserversorgung von 67.033,30 €

Bei der Ermittlung der Beitragsflächen wurde unterstellt, dass für die Tiefgarage kein Bedarf für den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung und die Trinkwasserversorgung entsteht.

Die genannten Erschließungsanlagen beschränken sich auf die Errichtung der örtlichen Leitungen im Plangenbiet. Demgegenüber bezieht sich der Herstellungsbeitrag auch die gesamte Entwässerungseinrichtung bzw. Wasserversorgungseinrichtung (auch für die Hauptleitungen, Kläranlage, Pumpenanlagen, Trinkwasserbrunnen, Hochbehälter u.v.m.). Die Herstellung des Schmutzwasserkanals einschließlich der zugehörigen Grundstücksanschlussleitungen im öffentlichen Straßengrund innerhalb des Baugebietes entspricht einem Kostenanteil von 30 v.H. der Gesamtanlage der Abwasserbeseitigung. Für die Herstellung der Lösch- und Trinkwasserversorgungsanlagen einschließlich der zugehörigen Grundstücksanschlussleitungen im öffentlichen Straßengrund in Höhe von 40 v.H. der Gesamtanlage der Wasserversorgung.

Für diesen Vomhundertsatz erfolgt mit der Übernahme der Kosten für die örtliche Erschließung die Ablösung der satzungsmäßigen Herstellungsbeiträge in folgender Höhe:

Herstellungsbeitrag für die Abwasserbeseitigung:	128.362,08 €	
davon abgelöst durch die Kostenübernahme (30 v.H.):		38.508,62 €

Herstellungsbeitrag für die Abwasserbeseitigung:	67.033,30 €	
davon abgelöst durch die Kostenübernahme (40 v.H.):		26.813,32 €

Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände nachträglich (nach der erstmaligen Herstellung) und erhöht sich dadurch der Vorteil, so entsteht damit ein zusätzlicher Beitrag. (§ 5 Abs. 2a BGS-WAS und BGS-EWS).

8. Der Bebauungsplan „Aiblinger Straße II“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13b BauGB aufgestellt. Maßnahmen zum Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe durch den Bebauungsplan entfallen hier (§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) und sind auch nicht über § 1a BauGB hinaus erforderlich. Damit entstehen für das Erbbaugrundstück keine Kostenerstattungsbeträge gemäß §§ 135 a ff. BauGB in Verbindung mit der zugehörigen städtischen Satzung vom 02.12.1998.
9. Die vorstehenden Ablösungsvereinbarungen gelten - abgesehen von der Anpassung an das amtliche Flächenmaß - jeweils als abschließende Regelung. Mit der Übernahme der Erschließungskosten und dem vereinbarten Erbbauzins sind hinsichtlich der bezeichneten Erschließungsanlagen sowohl Nachforderungen der Stadt als auch Rückforderungen des Käufers ausgeschlossen. Diese Regelung berührt aber nicht die Ansprüche sonstiger Erschließungsträger auf andere Kostenbeiträge, insbesondere für Strom, Gas, Telefon / Breitband.
10. Die Vermessung wird von der Stadt Grafing b.M. beantragt, und zwar unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Beantragt wird eine sog. Buchvermessung (oder Sonderung) mit zurückgestellter Abmarkung.

Die Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzugs sowie der Vermessung trägt die Stadt Grafing b.M., die Grunderwerbsteuer trägt die Bayern-Heim GmbH.

II. Städtebaulicher Vertrag für das für das Grundstück Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing (Mietwohnungen für mittlere Einkommenshaushalte)

Die mit XXXX gekennzeichneten Vertragsinhalte unterliegen der Geheimhaltung und sind nicht öffentlich, Art. 52 Abs. 2 GO.

Die Stadt Grafing b.M., Marktplatz 28, 85567 Grafing b.M., vertreten durch Herrn Christian Bauer, Erster Bürgermeister, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Stadtrat, (nachfolgend auch Stadt genannt)

und XXXXXX (nachfolgend auch „Grundstückseigentümerin“ genannt)

schließen folgenden Vertrag:

1. Grundlagen

Die Stadt beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbaulandflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 588 und 555 (südliche Teilfläche) der Gemarkung Grafing und hat hierfür das Bebauungsplanverfahren „Aiblinger Straße II“ eingeleitet (Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2019 und 21.09.2021). Planungsziel ist die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (Geschosswohnungsbau) zur Deckung des dringlichen örtlichen Bedarfs von preisgünstigem Mietwohnraum, dabei

- auf dem Grundstück Fl.Nr. 588 im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus und
- auf dem Grundstück Fl.Nr. 555 für mittlere Einkommenshaushalte.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und in Abweichung vom Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan, der die Grundstücke Fl.Nrn. 555 und 588 derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, wird im Wege der Berichtigung dann nachträglich angepasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.800 m². Dort sieht der Bebauungsplan (Entwurf) ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit einer zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von insgesamt 2.736 m² und 3 Vollgeschossen vor; es ist dort eine Bebauung bis zu einer Geschossfläche von insgesamt ca. 8.200 m² zulässig. Der nach dem Planungsstand aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes (Ausschnitt: Planzeichnung) liegt als Anlage 1 bei.

Das Grundstück Fl.Nr. 555 ist im Eigentum der XXXX. Für dieses Grundstück erfolgt die Baulandausweisung nur unter den vom „Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik“ (Grundsatzbeschluss) der Stadt Grafing b.M. festgelegten Voraussetzungen. Maßgeblich ist dabei der Grundsatzbeschluss in der Fassung vom 10.11.2015. Der geänderte Grundsatzbeschluss vom 04.10.2022 kommt aufgrund der dort bestimmten Übergangsregelung nicht zur Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Aiblinger Straße II“ vor dessen Inkrafttreten erfolgt ist.

Die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses erfolgt gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB durch diesen städtebaulichen Vertrag über die

- a) Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung,
- b) Abtretung der öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen
- c) Übernahme der Folgelasten für die soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen).

Nicht Gegenstand dieses Vertrages sind die vertraglichen Regelungen über die Durchführung und Finanzierung der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet (§ 11 Abs. 1 Nrn. 1, 3 BauGB).

Das Grundstück Fl.Nr. 588 ist im Eigentum der Stadt Grafing b.M. und wird vollständig für den staatlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung soll durch eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft erfolgen, der das Grundstück durch ein Erbbaurecht übertragen wird.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 588 und 555 der Gemarkung Grafing liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und sind im jetzigen Rechtszustand nicht bebaubar. Die Bebaubarkeit setzt den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Aiblinger Straße II“ voraus. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Ein Bebauungsanspruch ist durch den erreichten Verfahrensstand noch nicht entstanden (§ 33 BauGB, § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird erst nach Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages (Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik) fortgeführt, ansonsten wieder eingestellt.

2. **Sicherung der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung (Sozialbindung)**

- 2.1 Der maßgebliche Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015 verlangt die Förderung der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Personen oder aus anderen sozialen Gründen benachteiligten Personen der örtlichen Bevölkerung (sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung) bei der Baulandneuausweisung. Die Umsetzung erfolgt im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ in der Form der **Mietwohnraumförderung** für die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Dabei erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 588 die Mietwohnraumförderung im staatlich geförderten Wohnungsbau und damit für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Für das Grundstück Fl.Nr. 555 erfolgt die Mietwohnraumförderung im Rahmen eines gemeindlichen Mietraummodells für die Zielgruppe **der mittlere Einkommenshaushalte**.

Zur Sicherung dieses Nutzungszweckes wird gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Zielbindungsvertrag) eine zeitlich befristete Mietpreishöhe (Höchstmietvereinbarung) und eine Wohnungsbenennungsrecht der Stadt Grafing b.M. für den sozialgebundenen Teil der auf dem Grundstück Fl.Nr. 555 entstehenden Wohnungen vereinbart.

Gemäß den Regelungen des Grundsatzbeschlusses vom 10.11.2015 beträgt die Sozialquote (Flächenanteil) 35 v.H. des Nettobaulands. Für die Mietwohnraumförderung im Geschosswohnungsbau wird die Sozialquote am Maßstab der künftig entstehenden **Wohnflächen** bestimmt. Danach hat die Grundstückseigentümerin Wohnungen im Umfang von 35 v.H. der auf Fl.Nr. 555 entstehenden Wohnflächen entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu verbilligten Mietpreisen zur Verfügung zu stellen sind (Höchstmietvereinbarung).

- 2.2** Die Umsetzung der sozialen Wohnraumschaffung durch das gemeindliche Mietraumfördermodell (Mietwohnraum für mittlere Einkommenshaushalte) berechtigt die Grundstückseigentümerin nicht zur Inanspruchnahme der staatlichen Wohnraumförderung (z.B. im Programm der einkommensorientierten Förderung - EOF) für die in diesem Vertrag bestimmten Wohnungen. Die Schaffung von Mietwohnraum im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung bedarf der vorherigen Vertragsanpassung, insbesondere der Bindungsdauer und dem Benennungsrecht (vgl. Nr. 21.2 WFB 2022)
- 2.3** Vertragsgegenstand sind diejenigen Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing, die innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes „Aiblinger Straße II“ liegen. Diese Flächen sind auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes in beigefügten Lageplan (Anlage 2) rot umrandet. Diese Flächen werden nachfolgend als „Vertragsfläche“ bezeichnet.

Ergeben sich noch Änderungen, bestimmt sich die Vertragsfläche allein nach dem späteren Inhalt des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes (§ 10 BauGB). Ergeben sich dadurch Veränderungen für den Vertragsinhalt, dann sind die Vertragsbeteiligten verpflichtet, unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) diesen Vertrag an die geänderten Verhältnisse anzupassen (Art. 60 BayVwVfG). Gelingt keine Einigung über den Inhalt der Vertragsanpassung, dann obliegt der Stadt Grafing das Bestimmungsrecht hierzu, die es nach billigem Ermessen auszuüben hat (§ 315 BGB).

3. Bau- und Vermietungsverpflichtung, Benennungsrecht

3.1 Bauverpflichtung:

Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes innerhalb von 6 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 35 v.H. der auf der Vertragsfläche höchstzulässigen Geschossfläche bezugsfertig herzustellen.

Bei der Umsetzung der Bauverpflichtung ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks auszuschöpfen. Mindestens 35 v.H. der höchstzulässigen Geschossfläche innerhalb der Vertragsflächen sind mit Wohnungen zu bebauen und sind ausschließlich für Wohnzwecke zu nutzen; Wohnungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Errichtung und Nutzung von Räumen für andere gemäß § 4 BauNVO zulässige Nutzungsarten ist nur für die übrige Bebauung innerhalb der Vertragsfläche zulässig.

Alle Wohnungen und deren Zugang sind barrierefrei zu gestalten.

Die zu errichtenden Wohnungen haben eine Mindestgröße von 30 m² aufzuweisen und dürfen folgende Wohnflächengröße nicht überschreiten

1-Zimmer-Wohnung	max. 50 m ²
2-Zimmer-Wohnung	max. 60 m ²
3-Zimmer-Wohnung	max. 75 m ²
4-Zimmer-Wohnung	max. 95 m ²

Bei Förderung besonderer Wohnformen können zur Erreichung des Förderzweckes auch andere Wohnungsgrößen errichtet werden. Das gilt insbesondere für Wohnraum für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit sowie bei betreuten Wohngemeinschaften.

Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist der Stadt 3 Monate vorher schriftlich mitzuteilen.

3.2 Vermietungspflicht, Höchstmietvereinbarung:

Die Eigentümerin ist verpflichtet, Wohnungen im Umfang von 35 v.H. der innerhalb der Vertragsfläche höchstzulässigen Bebauung (Maßstab ist Wohnfläche) auf die Dauer von 20 Jahren an Personen mit einer vergünstigten Miete (vereinbarte Miete) zu vermieten, die von der Stadt Grafing b.M. als Wohnungsberechtigte benannt werden.

Die 20-jährige Bindungsfrist beginnt mit dem Tag der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnung zu laufen.

Der Flächenanteil nach Absatz 1 bestimmt sich nach der Wohnflächenberechnung der späteren Baugenehmigung. Erfolgt nur eine Teilbebauung der Vertragsfläche oder werden auch Räume für andere Nutzungen errichtet, dann ist für die Ermittlung der Wohnflächenquote eine Vergleichsberechnung anzustellen gegenüber der höchstzulässigen Geschossfläche; die Wohnfläche wird dabei mit 0,8 der zulässigen Geschossfläche ermittelt.

Die Anzahl des jeweiligen Wohnungstyps (1-Zimmer, 2-Zimmer, 3-Zimmer, 4-Zimmer) und der Größe der Wohnung ist nach dem tatsächlichen örtlichen Bedarf festzulegen. Hierfür hat die Grundstückseigentümerin die Gebäudeplanung hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Zimmerzahl mit der Stadt Grafing b.M. abzustimmen. Insoweit obliegt das Bestimmungsrecht hinsichtlich der Stadt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

Das Bestimmungsrecht, welche der jeweiligen Wohnungen innerhalb der Vertragsfläche dann verbilligt vermietet wird, obliegt der Grundstückseigentümerin. Das Bestimmungsrecht ist bei der Erstvermietung auszuüben und wird durch eine entsprechende Nachtragsvereinbarung anhand eines vertraglichen Aufteilungsplanes festgelegt. Eine Änderung des Aufteilungsplanes ist nur einvernehmlich möglich; Nr. 3.3 Absatz 6 bleibt unberührt.

Die **zulässige Höchstmiete (vereinbarte Miete)** für die Erstvermietung wird auf die Dauer der Bindung vereinbart für

1-Zimmer-Whg. und max. 50 m² Wfl.: 11,00 € je m² Wohnfläche im Monat (Kaltmiete),
alle größeren Wohnungen: 10,00 € je m² Wohnfläche im Monat (Kaltmiete).

Ziel ist die Schaffung von vergünstigten Mietwohnungen für **mittlere Einkommenshaushalte**. Die Bestimmung der Höhe der vereinbarten Miete erfolgte aufgrund folgender Bewertungsgrundlagen:

- a) Obere Grenze 11,50 €/m²
Höchstmögliche Zusatzförderung im Rahmen der staatlichen Mietraumförderung (EOF) für Personen in der Einkommensstufe III (Nr. 20 Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 -WFB-; Basisbetrag 7,00 € + 2 x 1,50 €), erhöht um weitere 1,50 €/m² für den Personenkreis der mittleren Einkommenshaushalte (ca. Einkommensgrenzen werden ca. 20-30 % über den Einkommensgrenzen des staatlich geförderten Wohnungsbaus liegen – „Stufe IV“).
- b) Untere Grenze 9,60 €/m²: Die vereinbarte Miete soll 60 v.H. der örtlichen durchschnittlichen Miete für neu geschaffenen Wohnraum (Erstvermietungsmiete) nicht überschreiten (vgl. Nr. 5.2 des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik vom 04.10.2022). Derzeit beträgt die Erstvermietungsmiete 16,00 €/m².
- c) Weicht zum Zeitpunkt der Erstvermietung die örtliche durchschnittliche Miete für neu geschaffenen Wohnraum wesentlich ab (mehr als 10 v.H.), dann ist die vereinbarte Miete unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsgrundlagen (Buchstabe a und b) durch Vertragsnachtrag anzupassen (Art. 60 BayVwVfG)

- d) Bei besonders energieeffizienten Vorhaben kann die Stadt Grafing b.M. die vereinbarte Miete (Kaltmiete) erhöhen, maximal jedoch um 1,00 € je m² Wohnfläche im Monat.

Die vereinbarte Miete kann gemäß §§ 558 und 559 BGB frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab der Erstvermietung erhöht werden, jedoch um nicht mehr als 7,5 %. Spätere Mieterhöhungen sind jeweils innerhalb von jeweils 3 Jahren und höchstens bis zu 20 v.H. der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB zulässig.

Die Mieter dürfen nicht zur Anmietung eines Stellplatzes verpflichtet werden. Die Vermietung eines Stellplatzes darf nur zu angemessenen und ortsüblichen Mietentgelten erfolgen.

Die Mietverträge sind vom Vermieter der Stadt Grafing b.M. jeweils in Abdruck vorzulegen.

3.3 Benennungsrecht:

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, die Wohnungen nur an Personen zu vermieten, die von der Stadt benannt werden.

Die Stadt Grafing b.M. verpflichtet sich, der Grundstückseigentümerin innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Mitteilung über die geplante Bezugsfertigkeit, für jede sozialgebundene Wohnung mindestens 3 Bewerber für die Erstvermietung zu benennen, die den von der Stadt Grafing b.M. nach den [noch festzulegenden Förderbedingungen für das örtliche Mietförderungsprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommenshaushalte“](#) entsprechen (Zugangs- und Kriterienkatalog mit Einkommensgrenzen). Art. 14 BayWoFG (Wohnungsberechtigungsschein für den staatlich geförderten Wohnungsbau) gilt hier ausdrücklich nicht.

Die Benennung von Personen mit Wohnungsberechtigungsschein ist nur zulässig für Personen in der Einkommensstufe III gemäß Nr. 25.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen, für Personen in niedrigeren Einkommensstufen nur mit Zustimmung der Eigentümerin.

Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, mit einem der von der Stadt benannten Bewerber einen Mietvertrag für die jeweilige Wohnung abzuschließen.

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, vorgeschlagene Bewerber abzulehnen, wenn die Mietkostenfinanzierung nicht gesichert ist oder besondere persönliche Gründe vorliegen, die eine Störung der sozialen Bewohnerstruktur befürchten lassen. Im Fall der Ablehnung ist die Stadt berechtigt, innerhalb von 4 Wochen nach Ablehnung weitere 3 Bewerber zu benennen. Ist die Ablehnung zweifelhaft oder unbegründet, hat die Stadt Grafing b.M. das Bestimmungsrecht über die Berechtigung der Ablehnungsgründe.

Falls die Stadt Grafing b.M. für eine Wohnung innerhalb der Frist keinen Bewerber benennt, steht das Belegungsrecht der Eigentümerin zu. Die Eigentümerin ist jedoch verpflichtet, jede nach diesem Zeitpunkt freiwerdende Wohnung des gleichen Wohnungstyps (Zimmerzahl) innerhalb der Vertragsfläche bei einer Neuvermietung der Stadt Grafing b.M. anzuzeigen. Das Benennungsrecht der Stadt geht dann auf diese Wohnung über.

Die Grundstückseigentümerin ist zur Vermietung verpflichtet. Ein Wohnungsleerstand ist nicht zulässig, ausgenommen für die Zeit von Sanierungsarbeiten. Das bedarf jeweils der Zustimmung der Stadt.

Bei Beendigung eines Mietverhältnisses ist die Eigentümerin zur Mitteilung an die Stadt verpflichtet.

3.4 Veräußerungsbeschränkungen:

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, die betroffenen Wohnungen nicht ohne Genehmigung der Stadt zu veräußern. Die Stadt wird die Genehmigung nur erteilen, wenn der Rechtsnachfolger die Wohnung nicht für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt und Erfüllungshalber in die Rechtsverpflichtungen dieser Vereinbarung eintritt. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z.B. Nießbrauch und Erbbaurecht gleich.

3.5 Vertragsverletzungen:

Verstößt die Eigentümerin schuldhaft und für einen Zeitraum von mehr als 3 Monaten gegen die vorgenannten Regelungen der Vermietungsverpflichtung und dem Mieterbenennungsrecht oder erfolgt die Nichtvermietung aus einer unberechtigten Ablehnung der benannten Bewerber, dann hat die Stadt Grafing b.M. das Besetzungsrecht für die jeweilige Wohnung. Die Stadt Grafing b.M. kann dann einen Wohnungsberechtigten bestimmen, an den die Grundstückseigentümerin die betreffende Wohnung zwingend zu überlassen hat.

Wurde eine Wohnung an einen nicht berechtigten Wohnungssuchenden vermietet, hat die Grundstückseigentümerin auf Verlangen der Stadt das Mietverhältnis zu beenden. Ist eine Beendigung des Mietverhältnisses nicht möglich, hat die Grundstückseigentümerin ersatzweise auch eine andere Wohnung im Vertragsgebiet zur Verfügung stellen, soweit diese gleichwertig ist.

Die Stadt Grafing b.M. kann anstelle der Ausübung des Benennungsrechtes und auch bei Verstößen gegen sonstige in Nr. 2 und 3 vereinbarten Vertragspflichten (insbesondere der Bauverpflichtung, der Vermietungspflicht, der Höchstmietvereinbarung) die Ablösung der vereinbarten Wohnungssicherungspflicht durch Zahlung eines einmaligen Geldbetrages in Höhe von 2.250,- € je Quadratmeter Wohnfläche verlangen. Werden die Verpflichtungen nur teilweise verletzt (z.B. nur für einzelne Wohnungen), kann das Verlangen nur insoweit ausgeübt werden.

Dieser Ablösungsbetrag entspricht dem Wertabschlag zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, der nach den Festlegungen des Grundsatzbeschlusses bei einer Umsetzung in Form der Wohnungseigentumsförderung (verbilligter Wohnungsverkauf) zu verlangen wäre. Dort wären die Wohnungen mit einem Abschlag von 25 v.H. des marktüblichen Verkaufspreises zu veräußern. Bei einem marktüblichen Verkaufspreis für Wohnungseigentum (Neubau) von 9.000,- €/m² Wohnfläche ermittelt sich ein Preisabschlag von 2.250,- €/m² Wohnfläche. Maßgeblich ist der marktübliche Verkaufspreis von Wohnungen zum Zeitpunkt des Vertragsverstoßes. Im Streitfall wird der Wohnungspreis vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Ebersberg für beide Vertragspartien verbindlich festgelegt.

Die Stadt hat die Entscheidung über die Ausübung des Benennungsrechtes oder des Verlangens einer Ablösungszahlung nach pflichtgemäßem Ermessen und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu treffen. Dabei sind auch die Dauer der vertragsgemäßen Nutzung sowie die Wertverhältnisse der Wohnungen zum Zeitpunkt des Vertragsverstoßes angemessen zu berücksichtigen.

Nach erfolgter Zahlung des Ablösungsbetrages unterliegt die Grundstückseigentümerin insoweit nicht mehr den Beschränkungen und Verpflichtungen dieses Vertrages. Unberührt davon bleibt Regelung über die Folgekosten. Die Stadt ist nach Zahlungseingang des Ablösungsbetrages verpflichtet, die Löschung der zur Sicherung der Sozialbindung eingetragene Dienstbarkeit zu bewilligen.

3.5 Dienstbarkeiten:

Zur Sicherung des Wohnungsbenennungsrechts wird eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Stadt Grafing b.M. bewilligt:

Die preisgebundenen Wohnungen dürfen während des 20-jährigen Bindungszeitraums nur an von der Stadt Grafing b.M. benannte wohnberechtigte Personen vermietet werden. Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen.

Die Stadt verpflichtet sich, mit der Dienstbarkeit im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die zur Bebauung des Grundstücks benötigt werden.

4. Folgekosten:

- 4.1** Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen vereinbart werden, die Gemeinden durch die Baulandausweisung entstehen oder die Folge des geplanten Vorhabens sind. Neben den Kosten der örtlichen Erschließung und der dafür bereitzustellenden Grundstücke entstehen der Stadt Grafing b.M. bei der Ausweisung namhaft großer Wohnbaugebiete auch Aufwendungen für den dadurch ausgelösten Bedarf an zusätzlichen Kindertageseinrichtungen.

Die Stadt Grafing betreibt neben der Entwicklung des Baugebietes „Aiblinger Straße II“ auch die Ausweisung des Baugebietes „Am Schönblick Nord II“. Dort ist entsprechend der örtlichen Siedlungsstruktur eine Bebauung mit Einzelhäusern (Hausgruppen, Doppel- und Einfamilienhäusern) vorgesehen. Bei einer Geschossfläche von max. 6.116 m² werden dort voraussichtlich 39 Wohnungen entstehen. Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt dort in Form der Wohneigentumsförderung (Wohnbauland für Einheimische) zur Anwendung. Aus diesen beiden Baugebieten, die in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang beschlossen und realistischer Weise umgesetzt werden, wird ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen hervorgerufen. Nur durch eine Beteiligung an den dadurch entstehenden Folgekosten ist die weitere Ausweisung von Wohnbauland in diesem Umfang zu rechtfertigen

Die Kapazitäten der Kindertageseinrichtungen der Stadt Grafing b.M. sind erschöpft. Es besteht bereits ein Nachholbedarf für die Nachfrageentwicklung aufgrund der allgemeinen Bautätigkeit. Um den durch die Ausweisung der Baugebiete „Am Schönblick Nord II“ und „Aiblinger Straße II“ zusätzlich entstehenden Betreuungsbedarf abdecken zu können, sind zusätzliche Kindertageseinrichtungen zu schaffen. Die Stadt Grafing b.M. errichtet dafür an der Forellenstraße / Am Stadion ein „Kindertageszentrum“ mit 2 Kindergartengruppen (50 Plätze), 2 Hortgruppen (50 Plätze) und 2 Kinderkrippengruppen (24 Plätze). Die Baukosten für das Kindertageszentrum belaufen sich auf voraussichtlich (Kostenberechnung) 8,361 Mio. €. Die staatliche Förderung beträgt voraussichtlich 2,759 Mio. €. Damit liegt der gemeindeeigene Kostenaufwand bei voraussichtlich 5,602 Mio. €. Das Grundstück wird von der Stadt Grafing b.M. eingebracht; für die Grundstücksbereitstellung werden keine Kosten eingerechnet.

Die Vereinbarung von Folgekostenvereinbarungen setzt einen ursächlichen Zusammenhang zwischen den städtebaulichen Maßnahmen (dem Bau von Kindertageseinrichtungen) und der Baulandausweisung voraus. Hier wurde durch eine Einwohnerprognose bis zum Jahr 2037 (Bericht Dr. Pethe vom November 2021) festgestellt, dass aus der Entwicklung der beiden Baugebiete zusätzlich 14 Betreuungsplätze für Kinderkrippen, 38 Betreuungsplätze im Kindergarten und 36 Betreuungsplätze im Kinderhort entstehen. Der dadurch ausgelöste zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen geht über die Größe jeweils einer weiteren Gruppe für eine Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort hinaus. Zur Bedarfsabdeckung wird das Kindertageszentrum „Forellenstraße“ errichtet, soweit mit der Vereinbarung von Folgekosten für die beiden Baugebiete die Finanzierung gesichert werden kann. Andernfalls würde die Stadt Grafing b.M. auf die Baulandausweisungen verzichten.

4.2 Gesamtkonzeption:

Gemäß der vom **Stadtrat am ????????** beschlossenen Gesamtkonzeption werden die Bebauungsplanverfahren für die Baulandausweisung „Aiblinger Straße II“ und „Am Schönblick II“ in einem engen zeitlichen Zusammenhang durchgeführt. Die Beschlussfassung über den Satzungserlass ist für beide Baugebiet im Jahr 2023 geplant, ebenso der Beginn der Erschließungsarbeiten. Die bauliche Umsetzung wird in der Zeit von 2023 – 2025 erwartet. Die Stadt Grafing b.M. wird die Baulandausweisungen für die beiden Baugebiete nur dann fortführen, wenn die dadurch ausgelösten Folgekosten für die Kindertageseinrichtung anteilig von den jeweiligen Grundstückseigentümern getragen werden.

Nach den örtlichen Erfahrungswerten wird ein Bedarfsfaktor von 100 % im Kindergarten, 39 % für Kinderkrippen und 75 % im Kinderhort festgestellt. Ausgelöst durch die beiden Baugebiete entstehen der Stadt für die dafür zusätzlich zu errichtenden Kindertageseinrichtungen folgende Kosten:

	Kosten je Platz (EURO)	„Schönblick Nord II“		Aiblinger Straße II		Gesamt	
		Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)
Kinderkrippe	64.763,01	6	388.578	8	518.104	14	906.682
Kindergarten	40.476,88	14	566.676	23	930.968	37	1.497.644
Kinderhort	40.476,88	14	566.676	21	850.014	35	1.416.690
Gesamt			1.521.930		2.299.087		3.821.017

Die Folgekosten wurden anhand der Wohnungszahlen ermittelt, die aus der höchstzulässigen Geschossfläche der Baugebiete abgeleitet wurde. Das Baugebiet an der Aiblinger Straße erfasst die Grundstücke verschiedener Eigentümer. Die für das Baugebiet ermittelten Folgekosten werden auf diese Grundstücke anhand der dort höchstzulässigen Geschossfläche verteilt.

Fl.Nr. 588: 5.436 m² Geschossfläche (Anteil: 66 v.H.) – anteilige Folgekosten: 1.517.400 €
 Fl.Nr. 555: 2.772 m² Geschossfläche (Anteil: 34 v.H.) – anteilige Folgekosten: 781.690 €
 Gesamt 8.208 m² Geschossfläche

Durch die Kostenbeteiligung der jeweiligen Grundstückseigentümer an den Investitionskosten (Folgekostenvereinbarung) wird der Bau des „Kinderzentrums Forellenstraße“ finanzierbar. Die Stadt Grafing b.M. ist damit nicht mehr gehindert, aus Mangel einer ausreichenden sozialen Infrastruktur oder deren Finanzierbarkeit von der Ausweisung dieser Wohnbaugebiete abzusehen.

Die Beteiligung an den anteiligen Folgekosten für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing erfolgt bei der Veräußerung des Grundstücks bzw. der Vereinbarung eines Erbbaurechts.

4.3 Kostenregelung:

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich zur Zahlung von Folgekosten in Höhe von

781.690,-- €

an die Stadt Grafing b.M. Der Betrag ist innerhalb von 12 Wochen nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zur Zahlung fällig. Der Betrag ist zu überweisen auf folgendes Konto der Stadt Grafing b.M. bei der Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG, IBAN DE41701694500002671077.

5. Nahwärmenetz:

Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, die Grundstücke an ein Nahwärmenetz anzuschließen und die gesamte Wärmeversorgung aus dem Nahwärmenetz zu beziehen (vertraglicher Anschluss- und Benutzungszwang). Diese Verpflichtung entfällt, wenn eine Nahwärmeversorgung bis zum Zeitpunkt des Baubeginns weder von der Stadt noch von einem privaten Betreiber zur Verfügung steht. Die Stadt kann aufgrund der Größe der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 555 bei Umsetzung der Gesamtbebauung bei entsprechendem Nachweis auch eine Befreiung von diesem Anschluss- und Benutzungszwang für die Nahwärmeversorgung zulassen, wenn die Wärmeenergie durch eine Eigenversorgung aus regenerativer Energieform (Holz, Pellets, Hackschnitzel, Sonnenenergie, Photovoltaik, Wärmepumpen oder durch Kraft-Wärme-Kopplung) erfolgt.

6. Erschließungsregelungen und Übereignung der Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen

6.1 Die Durchführung der Erschließung des Baugebietes ist noch mit dem künftigen Bauherrn des zur Übertragung im Erbbaurecht vorgesehenen städtischen Grundstücks Fl.Nr. 588 zu klären. Soweit eine Herstellung der Erschließungsanlagen durch den künftigen Bauherrn der Fl.Nr. 588 unter freiwilliger Kostenbeteiligung die Grundstückseigentümerin nicht vereinbart werden kann (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ist der Abschluss eines Finanzierungsvertrages vorgesehen. Die Erschließung wird dann von der Stadt Grafing gegen Kostersatz der jeweiligen Grundstückseigentümer hergestellt (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Sicherung der Erschließung ist erst Voraussetzung für die Vorhabenzulassung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die Durchführung der Erschließung wird deshalb erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ungeachtet dessen verlangt der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik, dass die öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Bei dieser Bereitstellung der Erschließungsflächen handelt es sich um eine weitere Folgekostenvereinbarung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB), die hinsichtlich der Angemessenheit der Gesamtheit aller Vertragsregelungen zu berücksichtigen ist (wirtschaftliche Gesamtbetrachtung) und ist deshalb im Zusammenhang mit den sonstigen städtebaulichen Vereinbarungen - und losgelöst von der Erschließung - zu vereinbaren.

Klargestellt wird, dass die späteren Erschließungsvereinbarungen aufgrund des untrennbaren vertraglichen Zusammenhangs ebenfalls der Beurkundungspflicht unterliegen (§ 311b BGB).

6.2 Die Grundstückseigentümerin und die Stadt vereinbaren die Übereignung folgender Grundstücksflächen (Erschließungsflächen):

6.2.1 Die Grundstückseigentümerin tritt aus dem Grundstück Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing die im künftigen Bebauungsplan „Aiblinger Straße II“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenflächen und Straßenbegleitgrün) unentgeltlich an die Stadt Grafing b.M. ab. Die vorläufigen Abtretungsflächen sind in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan (Ausschnitt aus dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf) in gelber Farbe gekennzeichnet. Die vorläufige Größe der Abtretungsflächen beträgt ca. 500 m². Maßgeblich für die Lage und Größe der Abtretungsfläche sind aber nicht die zeichnerischen Darstellungen, sondern die im künftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

6.2.2 Der Besitz an den Erschließungsflächen geht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Aiblinger Straße II“ auf die Stadt über. Die Nutzungen und die Lasten hieraus übernimmt die Stadt ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme. Die Grundstückseigentümerin haftet für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang, sonst in keiner Weise, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit der Erschließungsflächen.

Den Vermessungsantrag wird die Stadt Grafing einreichen, möglichst im Wege der Sonderung oder mit einer aufgeschobenen Abmarkung.

6.2.3 Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung für die Erschließungsflächen bewilligt und beantragt die Grundstückseigentümerin die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

6.2.4 Die Grundstückseigentümerin erteilt der Stadt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine zeitlich unbegrenzte, nicht erlöschende und erst mit Vollzug der amtlichen Vermessung und Auflassung im Grundbuch endende unwiderrufliche Vollmacht,

- a) die an die Stadt zu übereignenden Erschließungsflächen zu bestimmen,
- b) den Antrag auf amtliche Vermessung und Vermarkung zu stellen,
- c) die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen.

6.2.5 Die Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt. Die Grundstückseigentümerin stimmt hiermit bereits in unwiderruflicher Weise der Widmung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 BayStrWG zu.

6.2.6 Die Kosten der Vermessung und eine eventuelle Grunderwerbsteuer trägt die Stadt Grafing b.M..

6.3 Sonstige Grundstücksbenutzung

Das Gelände im Plangebiet weist erhebliche Höhenunterschiede auf. Die Herstellung der Erschließungsstraße macht deshalb Abgrabungen und Auffüllungen notwendig, die auch die Anschlussbereiche (künftige Bauflächen) zu den Verkehrsflächen betreffen.

Die vertragliche Berechtigung zur Benutzung und zur Geländeanpassung der Anschlussbereiche ist Voraussetzung, um die künftigen Erschließungsanlagen herstellen zu können. Die vertragliche Regelung macht eine entsprechende Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) entbehrlich, insbesondere den dauerhaften Entzug für die Nutzung als Straßenfläche.

Die Stadt Grafing b.M. wird deshalb berechtigt, das Grundstück Fl.Nr. 555 für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu benutzen und das dortige Gelände im notwendigen Umfang und unter Verzicht von Bauwerken (Stützmauern) an den Höhenverlauf der Straße anzupassen. Die Geländeanpassung hat durch An- und Abböschungen zu erfolgen. Die Ausführung bestimmt die Stadt Grafing b.M.

Auf eine dingliche Sicherung der Grundstücksbenutzung wird verzichtet. Eine Entschädigung ist für die vorübergehende (Bauarbeiten) oder dauerhafte (An- / Abböschungen) Grundstücksbenutzung nicht zu leisten.

7. Sonstiges

- 7.1.** Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist die Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Grafing b.M. erforderlich.
- 7.2.** Die Stadt Grafing b.M. verpflichtet sich zur Rückabwicklung des Vertrages, wenn nicht bis zum 31.12.2024 der Bebauungsplan „Aiblinger Straße II“ in Kraft getreten ist. Im Übrigen verbleibt es bei der Verpflichtung beider Vertragsparteien, bei einer nachträglichen und wesentlichen Änderung der für den Vertragsschluss maßgebenden Verhältnisse, den Vertragsinhalt anzupassen (Art. 60 BayVwVfG). Das gilt insbesondere auch hinsichtlich der Folgekostenregelung, wenn das für kumulierte Bedarfsermittlung herangezogene Baugebiet „Schönblick Nord II“ nicht zum Abschluss gebracht wird oder die in Aussicht genommenen Kindertageseinrichtungen „Am Stadion“ nicht innerhalb der nächsten 5 Jahre umgesetzt wird.
- 7.3** Die in diesem Vertrag von der Grundstückseigentümerin übernommenen Verpflichtungen stellen keine Gegenleistung zu der eventuellen Baulandausweisung dar. Eine gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB unzulässige vertragliche Vorabbindung des Planungsermessens wird durch Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Der Grundstückseigentümerin ist vielmehr bekannt, dass aufgrund des ungebundenen Planungsermessens ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens überhaupt oder mit einem bestimmten Inhalt nicht erwartet werden kann und durch diesen Vertrag auch nicht beeinflusst werden kann.
- 7.4** Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform unter Ausschluss telekommunikativer Übermittlung, sofern nicht eine andere Form gesetzlich erforderlich ist.
- 7.5** Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 7.6** Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das Gleiche gilt bei Vertragslücken.
- 7.7** Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller geeigneten Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger verpflichtet, in die Verpflichtung einzutreten.
- 7.8** Die Ansprüche auf Eigentumsverschaffung verjähren in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Für Verjährungsfristen im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit vorstehend nichts Anderes geregelt ist.

7.9 Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs (Notar, Messungsanerkennung und Auflassung usw.) trägt die Grundstückseigentümerin.

Beschlussvorschlag

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Stadtrat folgendes zu empfehlen:

- 1. Änderung Grundsatzbeschluss 2015:**
Für die Baugebiete „Am Schönblick Nord II“ und „Aiblinger Straße II“ kommt der Grundsatzbeschluss vom 10.11.2015 unter Berücksichtigung der in B.II beschriebenen Änderungen zur Anwendung.
- 2. Umsetzung für das Grundstück FI.Nr. 588 der Gemarkung Grafing:**
Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der in Nr. 1 beschlossenen Fassung wird im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus in Kooperation mit dem staatlichen Wohnungsbauunternehmen BayernHeim GmbH umgesetzt. Hierfür überträgt die Stadt Grafing b.M. das Grundstück im Erbbaurecht. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der in C.I beschriebenen Inhalte den Erbbaurechtsvertrag zum Abschluss zu bringen.
- 3. Umsetzung für das Grundstück FI.Nr. 555 der Gemarkung Grafing:**
Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der in Nr. 1 beschlossenen Fassung wird im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ im Rahmen eines gemeindlichen Mietwohnungsprogramm für mittlere Einkommenshaushalte umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt entsprechend dem in C.II beschriebenen Vertragsinhalt mit einer Höchstmietvereinbarung. Die im künftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind unentgeltlich abzutreten.
- 4. Folgelasten**
Zusätzlich fordert die Stadt Grafing b.M. die Zahlungen von Folgelasten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) für die Grundstücke FI.Nr. 588 und 555 der Gemarkung Grafing nach dem noch zu bestimmenden Gesamtkonzept für die Baulandausweisungen „Am Schönblick Nord II“ und „Aiblinger Straße II“.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Verw.HH / Verm.HH <input type="checkbox"/> Ansatzüberschr. <input type="checkbox"/> Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz: <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input checked="" type="checkbox"/> Nein Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
--