

Forstinning, 09.02.2021

Unser Antrag zur Sonnengasse vom Januar 2020: Aktualisiert und erweitert

Lieber Bürgermeister Rupert Ostermair,
liebe Gemeinderätinnen und Gemeinderäte!
Lieber Christian!

Im Januar 2020 stellten wir einen Antrag zu den o. g. Themen, der noch nicht behandelt wurde. Wir waren damit einverstanden die Punkte zurückzustellen, bis sie bei einer Themenveranstaltung besprochen werden können. Diese Veranstaltung hat aus verschiedenen Gründen noch nicht stattgefunden und wird sich wohl auch weiter verzögern.

Bei einer der letzten Gemeinderatssitzungen sind die Fraktionen aufgerufen worden, Ihre Fragen und Vorschläge für das Ing. Büro Lindner zu formulieren.

Dies tun wir hier gerne noch einmal. Wir sollten über die verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten gut informiert sein um dann die passende für uns zu wählen. Wir bitten unsere Punkte weiterhin als Antrag zu behandeln, zu diskutieren und gegebenenfalls abzustimmen.

1. Beratung und Information für die Gemeinderäte:

1.1. Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht

Dem Gemeinderat soll ein kompetenter Sachverständiger die Vor- und Nachteile von Erbbaurechten im Neubaugebiet Sonnengasse erläutern (z. B. Erbbaurechtsverband e. V.). Kann das gesamte Gelände in Erbbaurecht vergeben werden?

- Auch Eigentumswohnungen sollen in Erbbaurecht angeboten werden. Mit einer Wohnbaugesellschaft sind entsprechende Vorschläge zu erarbeiten.

- Grundstücke für Häuser im Rahmen des Einheimischen-Baulandes sollen ebenfalls im Erbbaurecht vergeben werden. Eigentumsrechtliche Fragen bezüglich der Tiefgaragen sind zu klären und Lösungen zu finden.

Begründung:

- Für viele Bevölkerungsgruppen ist der Immobilienerwerb eine wichtige Möglichkeit für die Altersvorsorge und macht von den zu erwartenden Mietpreiserhöhungen unabhängig.
- Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht ermöglicht Forstinninger Bürgerinnen und Bürgern, Wohneigentum zu erwerben, auch wenn die Mittel, die sonst für den Grunderwerbsanteil erforderlich wären, nicht zur Verfügung stehen. Wohnen für Einheimische wird somit für breitere Schichten attraktiv.
- Die Gemeinde bleibt Eigentümer der Grundstücke.
- Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht bringt der Gemeinde laufende, sichere Einnahmen und der Gemeinde obliegt es, den Erbpachtzins angemessen zu gestalten.
- Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht ermöglicht der Gemeinde auch beim Verkauf oder Eigentumswechsel, die von ihr zugrunde gelegten Vergabekriterien weiter anzuwenden bzw. vor Mietwucher zu schützen.
- Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht stellt sicher, dass mit dem Grund nicht spekuliert werden kann und er im Falle eines Verkaufs in Gemeindeeigentum verbleibt.
- Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht ermöglicht der Gemeinde, unabhängig von steigenden Grundstückspreisen auf Dauer Wohneigentum für Einheimische anzubieten.

1.2. Beratung und Information zum genossenschaftlichen Bauen und Wohnen

- mit der Wohnbaugesellschaft Ebersberg (WBEgKU) sowie z. B. der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG sind Gespräche aufzunehmen und Möglichkeiten auszuloten, ob Interesse und Möglichkeiten einer Beteiligung in Forstinning bestehen. Die Gemeinde sucht weitere Gesellschaften, die sich im familiengerechten Bauen, Bauen für Senioren bzw. Bauen für Kommunen engagieren und bittet um Vorschläge für ein Konzept.

Begründung:

- Es empfiehlt sich zusammen mit den Beteiligten auch die Möglichkeiten der günstigsten Aufteilung der Grundstücke für die jeweiligen Bauträger im Vorfeld zu besprechen.

- Unsere Verwaltung wird entlastet, wenn Bau und Verwaltung der Objekte durch eine erfahrene Gesellschaft übernommen werden.
- Für unsere Bürgerinnen und Bürger entstehen Wohnungen, die verlässlich auch künftig relativ preisgünstig Verfügung stehen.
- Wir können Projektpartner werden und z. B. in Holzbauweise, variablen Grundrissen und Gemeinschaftsräumen sowie einer Energie- und Wärmegewinnung durch Sonne zukunftsweisende vorbildhafte Wohnlösungen erarbeiten.

2 : Grundsätze zu den Vergaberichtlinien

Dieser Antrag ist in Zusammenhang mit der Vergabe der Erbpachtgrundstücke mit zu berücksichtigen, aber auch unabhängig davon in der Bauleitplanung.

2.1. Es wird geprüft, ob wir tatsächlich nach dem Modell des Einheimischenbaulandes vergeben müssen oder ob wir andere Vergabemöglichkeiten haben.

Begründung:

Die Anforderungen haben sich geändert und ein generationenfreundliches Modell mit anderen Vergabekriterien ist vielleicht besser geeignet für unsere Vorstellungen.

2.2. Bei den Vergaberichtlinien sind Kriterien der ökologischen Nachhaltigkeit (Bauweise, Energieversorgung), aber auch der sozialen Nachhaltigkeit (Barrierefreiheit, Möglichkeit getrennte Wohnbereiche zu schaffen) besonders zu berücksichtigen.

Begründung:

Bauen aus Holz und Nutzung der Sonnenenergie würden die CO₂-Bilanz des Gesamtvorhabens positiv verändern (siehe auch nächster Punkt Klimafreundlichkeit).

Im Laufe eines Lebens verändert sich der Raumbedarf. Mit der Möglichkeit zur neuen Aufteilung einer Hausfläche könnten z. B. aus einem Haus dann zwei Wohnungen werden.

3. Klimafreundlichkeit

Im Dezember 2019 haben wir als Gemeinderat beschlossen unsere Entscheidungen auf Nutzen oder Schaden für unser Klima zu überprüfen, darauf beziehen wir uns auch bei diesem Antragspunkt.

Da unser Vorhaben Bauland Sonnengasse in der Zeit davor entschieden wurde, aber immer noch Überplanungen möglich sind, bitten wir folgende Punkte zu überprüfen:

3.1. In den nächsten Jahren müssen bestehende Ölheizungen modernisiert und für klimaneutrale Energieträger umgerüstet werden. In der Sonnengasse, der Flurstraße und entlang der Mühldorfer Straße Süd stehen in etlichen Häusern Heizungssanierungen an.

Wir bitten zu überprüfen:

1. Wie viele Eigentümer sind tatsächlich betroffen und wie viele würden sich an ein Nahwärmenetz anschließen (Umfrage)?

2. Kann ein BHKW mit einem geeigneten Energieträger auf unserem Bauland eingeplant werden? Ist die Energieversorgung über ein Nahwärmenetz möglich? Informationen und Beratung könnte über die Energieagentur Ebersberg erfolgen (Energiespardorf).

Im Übrigen hat auch das Ing. Büro Lindner diesen Punkt in seiner Planung bereits aufgegriffen.

3.2. Besteht die Möglichkeit in einer Bauleitplanung Holzhäuser, evtl. auch das Mehrfamilienhaus in Holzbauweise (wie es ja jetzt bereits öfter geschehen ist) vorzuschreiben?

Neu: 3.3. Wir bitten in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Ebersberg zu überprüfen, ob die neue Siedlung energieautark sein kann. Welche Möglichkeiten gibt es dafür? Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein? Welche Maßnahmen müssen im Vorfeld ergriffen werden? Wie kann man den Bauherren die Umsetzung ermöglichen? Gibt es evtl. Pilot- oder Forschungsprojekte, für die unser Vorhaben interessant ist?

3.3. Siehe auch Tiefgarage: Der Bau einer Tiefgarage schafft Freiflächen, die zur Begrünung genutzt werden sollen.

4: Betrieb einer Tiefgarage

Um die Kosten auf möglichst viele umzulegen sowie Versiegelung zu vermeiden, sollen grundsätzlich für alle Häuser und Anwesen im Neubaugebiet nur Parkplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen werden.

Erweiterung: In einer der Sitzungen hieß es, dass es zu viele Schwierigkeiten und Streitereien gibt, wenn sich die Tiefgarage in einer Eigentümergemeinschaft befindet. Deshalb soll geprüft werden:

4.1. Kann ein Bauträger bzw. die Gemeinde die Tiefgarage bauen und vermieten?

Jeder Bauherr ist dann verpflichtet, unter der Berücksichtigung der Stellplatzsatzung einen Tiefgaragenplatz zu mieten. Dies würde der Gemeinde regelmäßige Einnahmen bringen. Sollte dies aufgrund der Eigentümerrechte nur schwer oder gar nicht möglich sein, muss eine andere Möglichkeit der Umsetzung gefunden werden. Dazu gehört z. B. das oben bereits aufgeführte Erbbaurecht auch für die Hausgrundstücke. Im Bebauungsplan können wir dies eventuell sogar im Rahmen einer Bauleitplanung tun.

4.2. Wie groß muss die Tiefgarage sein, um für alle Anwohner genügend Stellplätze vorzuhalten? Wie viele Zufahrten und Aufgänge sind notwendig?

4.3. Wie hoch sind die Kosten für eine solche Tiefgarage? Wie hoch wäre die Miete pro Stellplatz? Gibt es Beispiele oder können wir eine Kosten-/Einnahmeaufstellung dazu (steuerrechtliche Punkte, Haftungsfragen etc.) bekommen?

Für die Fraktion der SPD:

Christine Reichl-Gumz

In Vertretung für Angie Wimmer, Fraktionssprecherin