

Wohnraumschaffung in Kaufering

bezahlbarer Wohnraum

Informationsveranstaltung
Donnerstag, 12.09.2019

Teilnehmer:

Herbert Kränzlein (SPD)

Jurist, Politiker und ehemaliger Abgeordneter im Bayerischen Landtag

Thomas Salzberger (SPD)

Bürgermeisterkandidat Kaufering (unterstützt von:(CSU/UBV)

Moderation:

Felix Bredschneijder (SPD)

Jurist und Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering:

Hier ist dringender Bedarf in Kaufering.

Ich möchte nicht mehr, dass unsere Kauferinger wegziehen, weil Sie hier keine Perspektive mehr haben.

Wir müssen für unsere Senioren, für unsere jungen Mitbürger und für unsere Familien durch bezahlbaren Wohnraum das Hierbleiben erleichtern, denn sie sind unsere Zukunft.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Wir brauchen **bezahlbaren Wohnraum** durch Geschosswohnungsbau im Kauferinger Norden, kombiniert mit **sozialem Wohnungsbau** und einem Bau-
gebiet im **Einheimischen Modell**.

Das Mietangebot soll von 1,5 - 4 Zimmer Wohnungen für unsere **großen und kleinen Familien**, sowie für **Jung und Alt** angeboten werden.

Ich möchte unseren jungen Kauferinger Bürgern in ihrer Heimatgemeinde bezahlbaren Wohnraum bieten um Sie nicht wie viele Andere zum umziehen zu zwingen.

Die Wohnungen sollen unter dem Aspekt der **Barrierefreiheit** gebaut werden, um auch unseren **Senioren** gerecht zu werden.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

In einem weiteren Baugebiet sollte in mehreren Bauabschnitten ein Einheimisches Modell für Reihen- und Doppelhaushälften angeboten werden.

Eine sinnvolle Nachverdichtung soll das Wohnraumkonzept ergänzen.
(z.B. Franz-Senn-Weg)

Der soziale Wohnungsbau in der Schlesierstraße wird durch den Landkreis 2020 begonnen. (29 Wohnungen)

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum im Bereich Lechwiesen V/Berliner Ring (15.000m²):

- Wohnraumförderprogramm (KommWFP)
- Sozialwohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF)
- Verkauf auf dem freien Markt, zu reduziertem Preis (Einheimischen Modell)
- Soziale Bodennutzung (SoBon)
- Verkauf an Bauträger

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

- Die Gemeinde **baut selbst** auf ihrem Grundstück.
- Bis **30% Förderung** auf Grundstück, Planungskosten und Baukosten (der Gesamtinvestitionen)
- Bis **60 % der Gesamtinvestitionssumme** als zins-vergünstigtes Darlehen.
- **Bezahlbarer Wohnraum** (Preis unter den Vergleichsmieten)
- Projekt **muss** über die Gemeindeverwaltung abgewickelt werden.
- Vergabe der ca.**60 Wohnungen** durch den Markt Kaufering, zu bezahlbaren bzw. sozialen Mieten.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Sozialwohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF):

- Bau von Sozialwohnungen
- **Erbbaurecht 40 Jahre** (nicht 99 Jahre)
- Anbieter z. B. Bayern Heim GmbH (Freistaat Bayern)
(mindestens 5.000m² = 50 Wohnungen) (**Ausschreibung**)
- Vorschlagsrecht des Marktes Kaufering, bei der Wohnungsvergabe.
- Grundstück bleibt in Besitz der Kommune

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Einheimischen Modell vs. Bauträger

- Wohnungen durch Bauträger gebaut (evtl. sehr teure Preise)
- Reihenhäuser (Verkauf direkt an Bewerber)
- Richtlinien für vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken müssen vom Markt Kaufering noch erstellt werden (Einheimischen Modell)

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Verkauf von Grundstücken an Bauträger

- Hoher Gewinn, aber dadurch entstehen keine bezahlbaren Wohnräume.
- Grundstück nicht mehr im Besitz des Marktes Kaufering

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Sozialgerechte Bodennutzung:

Als **Sozialgerechte Bodennutzung** bezeichnet man neben der vorrangigen Schaffung bezahlbaren Wohnraums die Beteiligung planungsbegünstigter privater Grundstückseigentümer an den Kosten und Lasten, die durch kommunale Bauleitplanung ausgelöst werden.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Hierzu gehören im Wesentlichen drei Bereiche:

- **Erschließungskosten** (Straßen, Wege, Regenwasserbeseitigungseinrichtungen, Lärmschutzmaßnahmen etc. nach § 123 ff. BauGB)
- **Folgekosten** für soziale Infrastruktur, insbesondere für Kinderbetreuungseinrichtungen
- **Kosten für die Errichtung** von sozialem, d. h. preisgünstigem Wohnungsbau, der erforderlich wird, um stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und die sozialen Bedürfnisse, z. B. von Familien, älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung, ausreichend zu berücksichtigen.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

- Im Norden Kauferings, östlich der alten B17, soll das nächste Neubaugebiet entstehen. Der MGR hat sich bereits im Wesentlichen auf Geschosswohnungsbau festgelegt. Ich werde mich dafür einsetzen, dass auch der Markt als Bauträger auftritt. Über ein Förderprogramm des Freistaats werden 30% der Kosten übernommen. Damit rechnet sich die Investition für den Markt und bringt noch zwei Vorteile für die Bürger. Die Mieten bleiben 20 Jahre deutlich unter der Vergleichsmiete und die Gemeinde kann die geplanten 1,5 – 4 Zimmer-Wohnungen über ein Punktesystem bevorzugt an Kauferinger vergeben.
- Ein Teil der Baufläche sollte aus meiner Sicht auch für den sozialen Wohnungsbau (EOF) und im Einheimischen Modell vorgesehen werden, um auch hier die hohe Nachfrage bedienen zu können.
- Doppel- und Reihenhäuser wären nach Erhebung des Bedarfs in einem weiteren Baugebiet möglich. Über eine maßvolle Nachverdichtung kann der Wohnungsmarkt weiter entlastet werden.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Um eine der wichtigsten Entscheidungen zeitnah umzusetzen, werde ich mit dem MGR und Experten in den Sitzungen des Planungsausschusses die Beratungen noch in diesem Jahr beginnen.

Ich möchte das wichtige Thema bezahlbarer Wohnraum mit dem aktuellen MGR bis März 2020 mit einem Beschluss in die richtigen Bahnen lenken.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering

Ablauf und Zeitplan: ab 01.11.2019

Vorbereitung und Entscheidungsphase MGR	3 Monate
Vertragsverhandlungen	3 Monate
Abgleichung Entwurf im MGR und Vertragsp.	2 Monate
Aufstellungsbeschluss	3 Monate
Planung	3 Monate
Städtebaulicher Vertrag	2 Monate
Bebauungsplan	6 Monate
<hr/>	
Vorbereitungszeit, Gesamt	22 Monate
Bauzeit	18 Monate
<hr/>	
Gesamt von Planung –Bauzeit	40 Monate
<hr/>	

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering



An architectural rendering of a residential development. The scene is set in a bright, sunny environment with a clear sky. In the foreground, a paved path leads through a grassy area. On the left, a young woman and a man are walking together, holding hands. The man is walking a large, fluffy white dog. On the right, an older woman is pushing a stroller, and a man is carrying a child on his shoulders. In the background, there are several modern houses with a mix of brick and vertical wood paneling. A large tree stands in the center, and another person is visible in the distance near a cluster of colorful balloons. The overall atmosphere is peaceful and community-oriented.

Viele Dank für Ihre Aufmerksamkeit

für Ihre Fragen stehe ich gerne bereit