



Reden wir über ...

Wohnen und Ortsentwicklung

am 6. Februar 2020



Die Herausforderung Nr. 1 - Siedlungsdruck

- ... führt seit mehr als 20 Jahren zu stark steigenden Miet- und Grundstückspreisen in unserer Region
 - Landsberg rangiert an zweiter Stelle der deutschen Städte, wo die Wohnungskosten am schnellsten gestiegen sind
 - Familien können sich Dießen zunehmend weniger leisten
 - Gefahr des Wegzugs von Einheimischen
 - Gefahr von Monokultur (Grünwald am Ammersee)

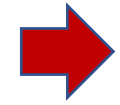
Die Herausforderung Nr. 2 - Bodenpreise

- Öffentliche Infrastrukturverbesserungen und Finanzspekulation führten in den letzten Jahrzehnten deutschlandweit zu einer massiven Erhöhung der Baulandpreise
 - seit 1962 um 2308 %, in München seit 1950 gar um 39 390 % (H.-J. Vogel)

Die Herausforderung Nr. 3 – demografische Entwicklung

- In den nächsten 10 – 15 Jahren werden aufgrund der Altersentwicklung viele bebaute Grundstücke verkauft werden, mit der absehbaren Gefahr, dass die Käufer versuchen, die Nutzung zu intensivieren und den Profit / Gewinn zu steigern.
- im Demografie-Spiegel des Bayer. Statist. Landesamts wird Dießen als (moderate) Wachstumsgemeinde klassifiziert (zwischen 2017 und 2031 werden 2,5 bis 7,5 % angenommen)
 - Der **Anteil der über 65-Jährigen steigt** um 34 % (von 2.800 auf 3.500)
 - Der **Anteil der 18 – 65-Jährigen fällt** um ca. 7 % (von 6.100 auf 5.700)
 - Der **Anteil der unter 18-Jährigen steigt leicht** um 2,5 % (von 1.700 auf 1.800)

⇒ Damit die demografische Entwicklung nicht kippt, brauchen wir Wohnraum für Familien

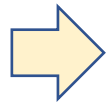


Die Herausforderung Nr. 4 – Zersiedelung, Flächenversiegelung und eine zu hohe Verdichtung im Kern

- Der Anteil des Wohnens in Einfamilienhäusern liegt in Dießen bei ca. 50 %.
- Dies bedeutet einerseits einen hohen Flächenverbrauch, andererseits ermöglicht es aber auch eine gute „Durchlüftung“ und einen hohen Grünanteil im Ort.
- Mehr Wohnraum in Dießen zu schaffen bedeutet entweder
 - Innenverdichtung (Nutzen freier Flächen auf Grundstücken oder Häusern) oder
 - Bebauung freier Grundstücke im Innenbereich (Baugebot?) oder
 - Nutzen von Flächen in der Ortsabrundung.
- Mehr Wohnraum geht aber einher mit einer weiteren Belastung der Infrastruktur (insbesondere mehr Verkehr, Schaffung von mehr Betreuungsplätzen für Kinder).

Die Anforderungen

- Zuzugsbegrenzung?
 - Kein Zuzug von außen mehr?
Oder:
 - Begrenzte und bezahlbare Bau- und Wohnmöglichkeiten grundsätzlich für alle?
- Einfrieren bzw. Senken der Wohnkosten
- Für eine gesunde soziale Mischung und um nicht zu einem „Grünwald“ am Ammersee zu werden, sollte es auch für eine Familie mit zwei bis vier Kindern und ggf. nur einem Einkommen möglich sein, hier zu wohnen und zu leben.
- Ein gesunder Ort braucht auch eine gute Generationen-Mischung (vgl. demografischer Wandel)
- Mehr Nachhaltigkeit beim Bauen und Wohnen.



Der verfassungsrechtliche Hintergrund



Artikel 14 Grundgesetz

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

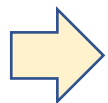
(2) **Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.**

(3) Eine **Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig**. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Art. 161 Bayerische Verfassung

(1) ¹Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. ²Mißbräuche sind abzustellen.

(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.



Wohnen ist ein Grundrecht.

Es muss im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge realisiert werden.



Mögliche Antworten

1. Kapazitäten außerhalb des marktwirtschaftlichen Bau- und Wohnungsmarkts schaffen bzw. erhalten

- Beispiel: gemeinnütziges Wohnen
 - Gründung eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens auf Landkreisebene bzw. von interkommunalen Wohnungsbaugesellschaften
 - Beispiel: Syndikatshäuser (Projektidee: Sonnenanger Utting)
 - Gemeindliches Vorkaufsrecht nutzen: dafür muss die Gemeinde frühzeitig via Satzung bzw. städtebauliche Konzeptionen Grundstücke beplanen ...
 - ... und Vergabe der Grundstücke vorzugsweise an Genossenschaften und kommunale Gesellschaften und nach bestem Planungskonzept und nicht nach Höchstpreisgebot (dies auch die Forderung des BV Baug. e.V.)
 - Vertraglich Mietbindungen und andere soziale Kriterien sicherstellen
- ⇒ Verhinderung von Spekulation mit Wohnraum
- ⇒ Ermöglichen, dass neue Konzepte einer nachhaltigen Wohnraumversorgung entwickelt und erprobt werden.

➔ Mögliche Antworten

1. Kapazitäten außerhalb des marktwirtschaftlichen Bau- und Wohnungsmarkts schaffen bzw. erhalten

- Beispiel: Syndikatshäuser (Projektidee: Sonnenanger Utting)





Mögliche Antworten

2. Flächenschonendes, gemeinsames und wirtschaftliches Bauen

Baugemeinschaften, Baugruppen

Vorteile

- ✓ niedrige Baukosten
- ✓ weniger Flächenverbrauch
- ✓ individuelle Gestaltungsmöglichkeit
- ✓ hochwertige Architektur
- ✓ Fokus auf nachhaltigem und energiesparenden Bauen (höhere energetische Qualität)

Wie geht es?

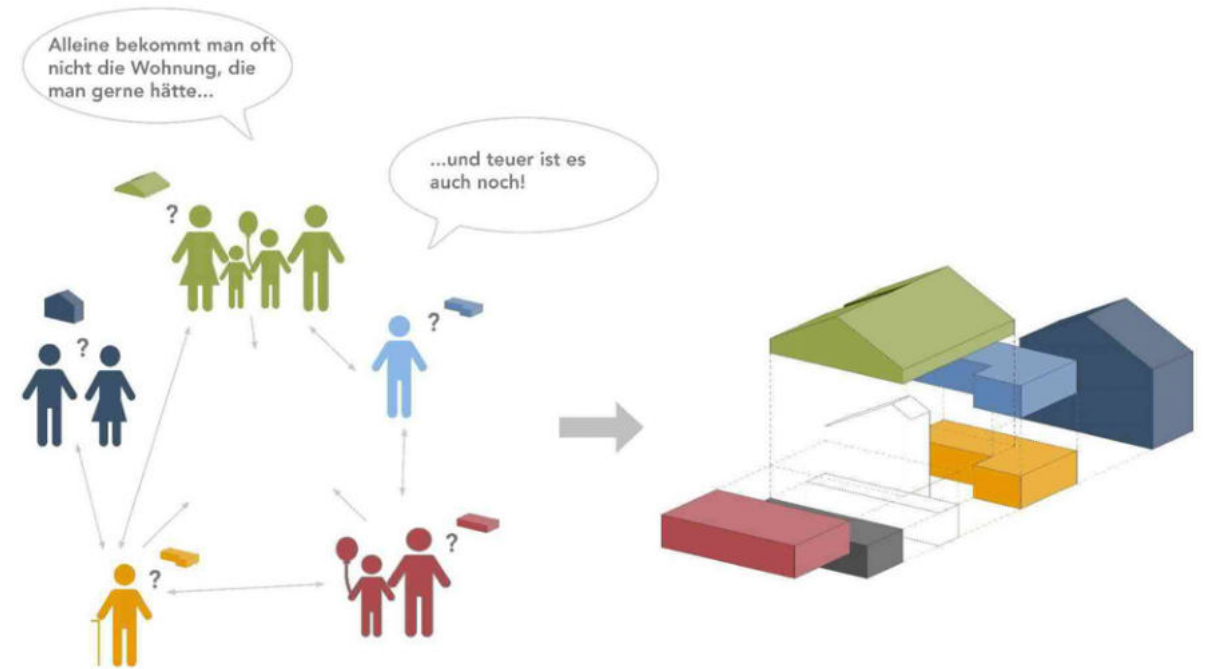
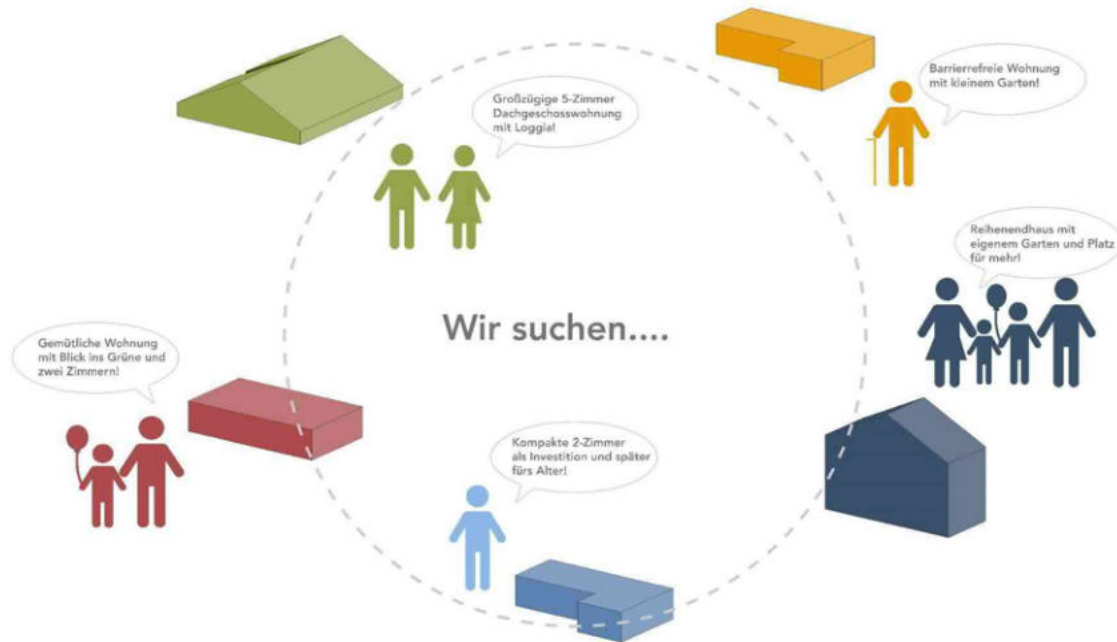
- ✓ Entscheidungshoheit bei Planung, beim Bauen und allen Verträgen
- ✓ Geben sich eine Rechtsform, mehrheitlich als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR).
- ✓ Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft einen Grundstücksanteil.
- ✓ Das Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.
- ✓ Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden gemeinsam geschlossen.
- ✓ Alle Verträge, Pläne und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.
- ✓ Die Gruppe ist verantwortlich für Kosten, Termine und Qualität.

➔ Mögliche Antworten

2. Flächenschonendes, gemeinsames und wirtschaftliches Bauen ermöglichen - Baugemeinschaften, Baugruppen -

Beispiel: Kirchanschöring

BAUGRUPPEN: EINE KOSTENGÜNSTIGE LÖSUNG FÜR EIN VIELFÄLTIGES WOHNANGEBOT!



Mögliche Antworten

3. Erbbaurecht nutzen

- Beispiel: Bellevue de Monaco in München

Angesichts des besonderen Wohnungskostentreibers Bodenwert ist das Erbbaurecht – also **das Recht gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück eine Haus zu errichten bzw. zu unterhalten** – wieder aktueller denn je.

Grüne Position:

In diesem Jahr ist das Erbbaurechtsgesetz 100 Jahre alt geworden. Die Bundesgrünen sehen hierin einen Schlüssel für eine grüne und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.

- Es bietet zahlreiche Möglichkeiten, um bezahlbaren Wohnraum und andere am Gemeinwohl orientierte Nutzungen in den Kommunen zu sichern, aber auch neu zu schaffen.
- Grundstücke verbleiben dabei im öffentlichen Eigentum (hier also der Kommune). Anderen gemeinwohlorientierten Organisationen wie Wohnprojekten, Baugruppen, Genossenschaften und Miethäusersyndikaten können die Grundstücke gegen eine Pacht zur zeitlich befristeten Nutzung überlassen werden.
- Mit einem Pachtvertrag kann grundsätzlich eine am Gemeinwohl ausgerichtete Nutzung gesichert werden.

Mögliche Antworten

4. Flächen für alternative Bau- und Wohnprojekte ausweisen

- Beispiel: Erlangen

Grüne/GL beantragen im Stadtrat, dass die Stadt Flächen und Grundstücke (im Eigentum oder Fremdbesitz) sucht, die ein temporäres Wohnen im Stadtgebiet ermöglichen. Mit den Interessenten für alternative Wohnprojekte sollen dann entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen und die Plätze auf diesen Flächen vergeben werden.

Wohnprojekt mitERlebt - generationenübergreifendes soziales Wohnen

Planungsbeginn	2016
Mitstreiter gesucht	Ja
Kurzbeschreibung	wir sind eine Gruppe von 4 Familien und Singles unterschiedlichen Alters und wollen in Erlangen oder Umgebung mit insgesamt 12-22 Parteien generationenübergreifend wohnen. Wir wollen in abgeschlossenen Wohneinheiten gemeinschaftlich wohnen, füreinander da sein, soziale Verantwortung tragen. Der ökologische Aspekt soll beim Bau mit eine Rolle spielen. Wir suchen z.Zt. ein Grundstück für einen Neubau/Umbau.
Inhaltliche Merkmale	Nachbarschaftliche Aktivitäten, Gegenseitige Hilfe, Gemeinschaftliches kostensparendes Bauen, Pflegemöglichkeiten integriert, Ökologische Ausrichtung
Bauliche Merkmale	Wasserkonzept, Energiekonzept, Barrierefrei, Kinderfreundlich
Besondere Zielgruppe	Alleinerziehende, Behinderte Menschen, Familien, Mehrgenerationenwohnen, Seniorinnen und Senioren, Singles, Wohnen mit Kindern
Projekttyp	Hausgemeinschaft (mit abgeschlossenen Wohnungen), mit gemeinsam genutzten Räumen und Garten



Danke für's Zuhören!

Und jetzt lasst uns
miteinander reden

➔ Antworten für Dießen: mit uns!

Daher am 15. März
Liste 2 wählen

Und vorher recherchieren?
<http://ov-diessen.gruene-ll.de>

