

Antrag der UWG zum Thema Wohnungsbau und Einheimischenmodell „Am Wiesengrund“

hiermit stellt die UWG den folgenden Antrag zur Veranlassung der geschäftsordnungsmäßigen Behandlung in den zuständigen Gremien unter Beachtung der rechtlichen Fristen:

- 1. Die Verwaltung erstattet dem Stadtrat Bericht über den aktuellen Stand des Wohnungsbauprojektes Am Wiesengrund einschließlich des vorgesehenen Zeitplanes zur Durchführung.**
- 2. Bei der künftigen Konzeption der Einheimischenmodelle, insbesondere aber auch schon bei dem städtischen Grundstück am Wiesengrund, Fl.St. 905/4, Gemarkung Söcking, wird der Schwerpunkt der Planung und immobilienwirtschaftlichen Gestaltung auf Geschosswohnungsbau, auf Eigentums- und**

vornehmlich Mietwohnungen,

gesetzt.

- 3. Die Verwaltung gibt dem Stadtrat einen Bericht über vorhandene Kriterien für Einheimischenmodelle aus der Vergangenheit mit einer rechtlichen Einschätzung, wie weit diese nach der neuen Rechtsentwicklung noch wirksam sind oder angepasst werden können/müssen.**
- 4. Die Verwaltung informiert den Stadtrat darüber, welche weiteren Flächen (städtisch oder privat) kurz- und mittelfristig für neue Wohnungsbauprojekte in Betracht kommen.**
- 5. Die Stadt Starnberg setzt sich unverzüglich mit der Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG und vergleichbaren Trägern ins Benehmen um die bestehenden Kooperationsmöglichkeiten in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht zu erkunden und erstattet dem Stadtrat hierüber Bericht.**

Zur Begründung führen wir aus.

I. Wohnungsbau mit sozial tragbaren Mieten

Starnberg und seine Bürger brauchen heute vor allem Mietwohnungen mit tragbaren Mieten. Diese Notwendigkeit besteht in der ganzen Region München, ist allgemeine Erkenntnis und bedarf keiner näheren Darlegung. Für Starnberg gilt dies alles verschärft, weil – allgemein bekannt (SZ Nr. 226 v. Donnerstag, 1.10.2015, S. R2) – Bodenpreise, Mieten und Kaufkraft bundesweite Spitzenwerte erreichen.

Demografische und soziologische Aspekte unterstreichen diese Bewertung. Starnberg darf nicht zum Zerrbild werden: eine „Gated Community“ reicher Villenbesitzer, die das Personal von auswärts einpendeln lassen.

Wir dürfen so übertreiben, um die Intensität unseres Einsatzes für preiswertes Wohnen für alle Schichten zum Ausdruck zu bringen.

II. Städtebauliche Vertretbarkeit

Geschosswohnungsbau am Wiesengrund ist städtebaulich möglich.

Das Grundstück ist unmittelbar benachbart zur Waldspielplatzsiedlung, wo auf Grundstück Fl. Nr. 903 Mehrfamilienhäuser mit den Hausnummern 24, 26, 28, 30, 32 und 34 stehen. Eine gute Architektur wird ohne weiteres daran anknüpfen können.

III. Rechtliche Rahmenbedingungen.

Mietwohnungsbau ist heute für das „Einheimischenmodell“ auch rechtlich geboten.

Der EuGH hat 2013 ein belgisches Einheimischenmodell beurteilt. Seitdem steht fest, dass Einheimischenmodelle das Ziel verfolgen müssen, den Wohnbedarf wenig Begüterter zu decken. Es müssen am sozioökonomischen Zweck ausgerichtete Auswahlkriterien angewendet werden (EuGH, 8. Mai 2013, Az: C-197/11, C-203/11, DVBl 13, 1041; dazu DNotI-Report 13, 98). Aus einem auf räumlicher Verwurzelung beruhenden Einheimischenmodell wird ein auf Einkommens- und Vermögensverhältnisse abstellendes wohnungs- und sozialpolitisches Modell.

Modelle mit dem alleinigen Kriterium der Ortsansässigkeit sind nach der neueren Rechtsentwicklung tot. Modelle, bei denen die verbilligten Einfamilien- oder Reihenhäuser immer noch über 300 T€ kosten, können der EU - und keinem objektiven Beobachter – nicht als Angebot für sozial Schwache verkauft werden (Häusler, Der Bayerische Bürgermeister 2015, 120; Stellhorn, BayVBl 2016, 77).

IV. Weitere Projekte

Dem Druck auf den Starnberger Wohnungsmarkt wird allein durch das derzeit geplante Projekt am Wiesengrund nicht wirksam begegnet werden können. Die Stadt sollte sich möglichst frühzeitig mit weiteren möglichen Wohnungsbauprojekten beschäftigen.

Mit freundlichen Grüßen

Patrick Janik

Mitglied des Stadtrats