KERNPUNKTE DES ANTRAGS

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum, Generationenwohnen

Antragsteller	Fraktion Freie Wähler, i. V. Bernhard Lachmann – Gemeinderat Petershausen
Datum / Sitzungstag	26.11.2026 / zur Behandlung in der nächsten Gemeinderatssitzung
Antragsgegenstand	Grundsatzentscheidung zu sozialen Bindungen beim Grundstücksverkauf
Antragsname	**Soziale Wohnraumbindung für das ehemalige Feuerwehrgrundstück**

1. Antrag / Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Petershausen möge folgende Grundsatzentscheidung beschließen:

Bei der künftigen Wohnbebauung des ehemaligen Feuerwehrgrundstücks (Fl.Nr. 16, Gemarkung Petershausen) sollen 25 bis 35 Prozent der neu entstehenden Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnraum geschaffen werden. Damit sollen insbesondere Familien und Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten.

Gleichzeitig soll die Bebauung einen ökologischen Mehrwert über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus bieten, insbesondere durch Begrünung, Regenwassermanagement und einen sparsamen Umgang mit versiegelten Flächen.

Ergänzende Projektentwicklung für einen bedarfsgerechten Wohnungsmix und die Möglichkeiten für generationenübergreifendes Wohnen sind wünschenswert.

Die Verwaltung wird beauftragt, die konkrete Sozialquote innerhalb des genannten Rahmens, die Miet- und Belegungsbedingungen sowie die Dauer und rechtliche Sicherung der Bindung auszuarbeiten. Diese Bedingungen sind dem Gemeinderat vor Beginn der Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen und anschließend verbindlich in die Verkaufsunterlagen und die Verträge mit dem Erwerber aufzunehmen.

Falls die Ausschreibung bereits begonnen hat, prüft die Verwaltung eine rechtssichere Anpassung mit erneuter Bekanntmachung und angemessener Angebotsfrist; ist dies nicht möglich, legt sie dem Gemeinderat die Voraussetzungen einer Neuausschreibung zur Entscheidung vor.

2. Begründung

Petershausen soll eine Gemeinde bleiben, in der sich Familien mit unterschiedlichen Einkommen ein Zuhause aufbauen können. Wenn die Gemeinde ein eigenes Grundstück veräußert, kann sie neben dem Verkaufserlös auch einen langfristigen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Eine soziale Bindung verbindet die Entwicklung des Ortskerns mit Chancen für junge Familien und Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer bezahlbare Wohnungen finden.

Eine Sozialquote ist kein Sonderweg. Zahlreiche bayerische Städte sichern bei der Baulandentwicklung bereits verbindlich Anteile für geförderte Mietwohnungen. Mit der Grundsatzentscheidung soll Petershausen ein vergleichbares Ziel verfolgen; die konkrete Umsetzung wird auf die Größe, das Baurecht und die Wirtschaftlichkeit des Feuerwehrgrundstücks abgestimmt.

3. Rechtliche und vertragliche Umsetzung

Die Verwaltung wird gebeten, insbesondere die Anwendung von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB (städtebauliche Verträge und Angemessenheit), Art. 13–16 BayWoFG (Miet- und Belegungsbindungen), § 311b BGB (notarieller Kaufvertrag) sowie Art. 75 GO (Veräußerung kommunalen Vermögens) zu prüfen. Die Sozialbindung soll auch bei einer späteren Weiterveräußerung wirksam gesichert werden.

4. Kommunale Praxis in Bayern – Referenzbeispiele

Die folgenden kommunalen Regelungen und Projektbeispiele belegen die Anwendung konkreter Sozialwohnungsquoten. Die Modelle betreffen überwiegend die Schaffung oder Änderung von Baurecht, sind jedoch nicht ohne Einzelfallprüfung auf den Verkauf eines bestehenden Gemeindegrundstücks übertragbar.

Putzbrunn (ca. 7.000 Einwohner) – ca. 25 % geförderte Mietwohnfläche

Die Gemeinde schrieb 2025 ein eigenes Grundstück für ein Gebäudeensemble mit bis zu 20 Mehrgenerationenwohnungen aus. Etwa 25 % der Wohnfläche sind für die einkommensorientierte Mietwohnraumförderung (EOF) vorgesehen. Das Grundstück wird im Erbbaurecht vergeben; eine Fertigstellung ist durch die Ausschreibung nicht belegt.

Quelle: Gemeinde Putzbrunn – Ausschreibung

Oberschleißheim (ca. 12.000 Einwohner) – 30 % sozial gebundene Wohnfläche

Im Wohnprojekt über dem Penny-Markt sollen 30 % der 3.400 m² Wohnfläche zu begünstigten Konditionen an Berechtigte vermietet werden. Die Gemeinde veröffentlichte 2025 eine konkrete Bewerbungsausschreibung für 14 solcher Mietwohnungen. Es handelt sich um ein privates Bauprojekt, nicht um einen kommunalen Grundstücksverkauf.

Quelle: Gemeinde – Projekt und Quote | Gemeinde – Wohnungsvergabe 2025

Taufkirchen (Vils; ca. 10.700 Einwohner) – 30 % sozial gebundene Geschossfläche

Das 2019 entwickelte Modell zur sozialgerechten Bodennutzung sieht bei der Schaffung neuen Wohnbaurechts soziale Bindungen für mindestens 30 % der Geschossfläche vor. Die Bindung kann sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen betreffen und ist auf zehn Jahre ausgelegt. Ein konkretes fertiggestelltes Vorhaben ist damit nicht nachgewiesen.

Quelle: Planungsverband – SoBoN Taufkirchen (Vils)

Dachau – 30 % geförderte Wohnbaufläche als regionale Referenz

Die „Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung“ sehen bei neu geschaffenem Wohnbaurecht in der Regel 30 % geförderte Wohnbaufläche vor. Davon entfallen grundsätzlich 20 % auf geförderten Mietwohnungsbau und 10 % auf geförderte Eigentumswohnungen. Die Regel ist nicht mit 30 % gebundenem Mietwohnraum gleichzusetzen.

Quelle: Stadt Dachau – Grundsätze der Baulandentwicklung

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Lachmann
für die Fraktion Freie Wähler Petershausen