

## BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung des Gemeinderates  
vom 14.09.2021

### Öffentlich

zu 9. **Grundsatzbeschluss über das weitere Vorgehen für eine mögliche bauliche Nutzung auf dem gemeindlichen Grundstück in der Johann-Strauß-Straße 1, 3 und 5, Flur-Nummer 347/95**

In vier Sitzungen des Arbeitskreises „Genossenschaftliches Bauen“ wurden folgende Eckpunkte für die Vergabe des Grundstücks in der Johann-Strauß-Straße 1-5 entwickelt. Zur Beratung wurde Herr Stupka hinzugezogen. Herr Stupka verfügt über viel Erfahrung bei der Umsetzung von Genossenschaftsmodellen auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München und hat zuletzt auch die Stadt Freising beraten. Herr Stupka hat durch beiliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt, wie ein Genossenschaftsmodell finanziert wird und wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Bei Genossenschaften leistet jedes Mitglied beim Eintritt einen finanziellen Beitrag, indem es Genossenschaftsanteile erwirbt. Zusammen bilden die Anteile der Mitglieder das Eigenkapital des Unternehmens. Die beiliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung geht auch davon aus, dass nicht wohnungsberechtigte Mitglieder einer Genossenschaft Anteile erwerben und diese dann die Genossenschaft mit 2 % verzinst. Die beiliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf einer überschlägigen Berechnung des Grundstückswertes seitens der Verwaltung. Auf Grundlage der in Kürze veröffentlichten Bodenrichtwerte für den Landkreis München wird ein entsprechendes Verkehrswertgutachten erstellt, welches dann auch Grundlage für die weitere Berechnungen sein wird.

Das vorliegende Genossenschaftsmodell zielt in erster Linie auf Haushalte mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern ab, welche dennoch nicht in der Lage sind, sich auf dem freien Wohnungsmarkt dauerhaft mit Wohnraum selbst zu versorgen, aber auch keinen Anspruch auf öffentlich geförderten Wohnraum haben.

### Mögliche Anforderungskriterien für genossenschaftliches Bauen

Vergabe in Erbpacht	Hier wurde eine Modellrechnung durchgeführt mit einem Erbpachtzins von 0,8 %.
Berücksichtigung der Haarer Leitlinien für ein nachhaltiges Bauen/Planen oder besser	Bei den Baukosten wurde ein Ansatz von 3.000 €/qm angesetzt bei einer rein konventionellen und einfachen Bauweise.  Bei der Berücksichtigung besonderer gestalterischen bzw. ökologischen

	Anforderungen ist von einer Erhöhung der Baukosten auszugehen.
Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des MIV	In der Modellrechnung wurden die Baukosten für 33 Stellplätze (für jede Wohnung 1 Stellplatz) angesetzt.  Lt. Stellplatzsatzung (im Durchschnitt 1,5 Stpl. je Wohnung) wären ca. 50 Stellplätze erforderlich.
Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen der ein Mehrgenerationswohnen ermöglicht	1-2-Zimmer-Wohnungen: 1/3 3-Zimmer-Wohnungen: 1/3 4 und mehr-Zimmer-Wohnungen: 1/3
Das Wohnen soll von dem Leitgedanken eines gemeinschaftlichen modernen Wohnens für Arbeit und Freizeit sowie im Innen- als auch im Außenbereich getragen sein	Ist im Angebot darzulegen (gemeinschaftlich genutzte Räume, z.B. Gästezimmer, Büroräume etc.)
Bevorzugt sollen mittlere Einkommensgruppen angesprochen werden	Einkommensgrenzen in Anlehnung an das Münchner Modell (siehe beiliegende Tabelle „Einkommensgrenze für besondere Zielgruppen des KMB)
Kein öffentlich geförderter Wohnungsbau	
Belegung mit vorwiegend Haarer Bürger/Bürgerinnen im Sinn „Haarer Modell“ Vergaberichtlinien	Belegungsquote 75 %. Wohnungssuchende, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben oder in der Gemeinde Haar seit mindestens zwei Jahren ihren Hauptberuf ununterbrochen ausüben (Voraussetzung muss bei Ehepaaren oder entsprechenden freien Partnerschaften nur von einem der beiden Partnern zum Zeitpunkt des Wohnungsangebotes vorliegen)  Die weitere Rangfolge bestimmt sich dann nach sozialen Kriterien (z.B. Mitgliedschaft bei Feuerwehr) oder sonstigen Kriterien (Mangel an Erzieher/inne, Pflegekräften usw.)
Berücksichtigung des Inklusionsgedanke	Ist im Angebot dazulegen.
Definition der Höchstmiete	13,50 €/m <sup>2</sup>

Als Ergebnis aus der 4. Sitzung des Arbeitskreises „Genossenschaftlicher Wohnungsbau“ ergeht der folgende Beschlussvorschlag.

---

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 28                      dafür: 19                      dagegen: 9

---

*Dieser Beschluss wurde mehrheitlich angenommen. Dagegen stimmte die Fraktion SPD.*

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, sich grundsätzlich dem Projekt „Genossenschaftlicher Wohnungsbau auf dem gemeindeeigenen Grundstück in der Johann-Strauß-Str. 1-5“ zu nähern.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.10.2021 zum Thema „Genossenschaftlicher Wohnungsbau“ soll interessierten Bürgerinnen und Bürger das Modell „Genossenschaftliche Wohnen“ näher gebracht und über eine mögliche Grundstücksvergabe und die Optionen für die Gründung einer Genossenschaft informiert werden

Sollte sich in Rahmen der Infoveranstaltung eine Gruppe von interessierten Haarer Bürgerinnen und Bürgern finden, die sich zu einer Genossenschaft zusammenschließen möchten, wäre im nächsten Schritt über die tatsächliche Vergabe des in Rede stehenden Grundstücks und unter den im Sachverhalt dargestellten Eckpunkten zu beraten und zu entscheiden.

Die Verwaltung wird bereits jetzt beauftragt, einen konkreten Ausschreibungs- und Vergabekatalog auszuarbeiten und mit den übergeordneten Behörden hinsichtlich der vergaberechtlichen Erfordernisse abzustimmen. Die Verwaltung wird des Weiteren angewiesen, die Rahmenbedingungen des Grundstücksgeschäfts, gerade im Hinblick auf eine mögliche Unterwertvergabe, mit der Kommunalaufsicht zu erörtern.

Dieser Auszug stimmt mit dem Original überein.

Haar, 15. Oktober 2021



Dr. Andreas Bukowski  
Erster Bürgermeister