



Protokoll der 27. Sitzung des Nachbarschaftsbeirats am 16.10.2019

Teilnehmer:

Anwesend waren 24 Mitglieder oder deren Stellvertreter, mehrere Beobachter, Herr Lammers und Frau Stewens sowie zu TOP I Staatsminister Dr. Reichhart mit Referentin

TOP I Gespräch mit Staatsminister Dr. Reichhart zu Fragen des Wohnungsbaus

1. Fortführung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms

Der Nachbarschaftsbeirat bezeichnete das Programm als wichtige und gelungene Maßnahme zur Förderung des kommunalen Wohnungsbaus und bat um seine Fortsetzung.

Staatsminister Dr. Reichhart bestätigte, das Programm sei sehr erfolgreich und sagte eine Fortsetzung zu.

2. Zulassung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften als Maßnahmenträger

Staatsminister Dr. Reichhart wies darauf hin, dass EU-Beihilferecht entgegenstehen könnte und die Gefahr bestehe, damit das ganze Förderprogramm zu kippen. Es gebe jedoch Gestaltungsmöglichkeiten, die bereits genutzt würden. Auch wolle man den Landkreisen die Möglichkeit eröffnen, nicht nur für die eigenen Mitarbeiter den Wohnungsbau zu fördern. Das müsse noch im Landkreistag diskutiert werden.

3. Gemeindliches Vorkaufsrecht

Angesprochen wurde die Initiierung eines grundsätzlichen, jeweils zu begründenden gemeindlichen Vorkaufsrechts im Ortsbereich mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum.

Staatsminister Dr. Reichhart erklärte, die Baulandkommission des Bundes habe in ihren Empfehlungen ein Vorkaufsrecht der Gemeinden, das den freien Wohnungsmarkt nicht gefährden dürfe, im Blick.

4. Gebeten wurde um Unterstützung bei dem Wunsch nach der Beseitigung oder **Senkung der Steuerlast der Landwirte bei Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke** und Herausnahme aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen für Zwecke der Wohnraumbeschaffung.

Staatsminister Dr. Reichhart teilte mit, das scheitere am Widerstand der übrigen Länder.

5. **Besseres Ausgleichsflächenmanagement** (Optimierung von Ausgleichsflächen durch höhere Qualität und naturschutzfachliche Dichte, Schaffung von Ausgleichsflächen außerhalb der Ballungsräume). Auch die Möglichkeit des Ausgleichs in Geld wurde gefordert, ebenso ein Gestaltungsspielraum bei der Auslegung von Vorschriften. Als Beispiel für Letzteres wurden private Grünflächen genannt, die nach Meinung der Höheren Naturschutzbehörde nicht angerechnet werden dürften.

Der Staatsminister wies auf einen neuen in Arbeit befindlichen Leitfaden hin, mit dem das bisherige Bewertungsschema überarbeitet werde. Qualität gehe danach vor Quantität, landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit ökologischem Mehrwert werde angerechnet.

Die Schaffung von Ausgleichsflächen für Ballungsräume außerhalb des naturschutzfachlichen Einzugsbereichs wäre ein Sprengsatz in Kommunen. Ausgleichszahlungen seien ein schwieriger Punkt.

6. Berücksichtigung der Potentiale nicht nur bestehender sondern auch **erst geplanter Siedlungsentwicklungen bei ÖPNV-Infrastrukturmaßnahmen**, um letztere im Vorgriff erstellen zu können.

Staatsminister Dr. Reichhart führte aus, schon zurzeit werde nicht der Jetzt-Zustand bewertet, sondern die voraussichtliche Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Der Kosten-Nutzen-Faktor 1 sei eingeführt worden, weil ausreichende Bundesmittel nicht zur Verfügung gestanden hätten. Diese seien jetzt aufgestockt. In Zukunft werde die GVFG-Förderung grundsätzlich schon bei einem Kosten-Nutzen-Faktor von weniger als 1 greifen, aber zu einem abgestuften und dann vielleicht niedrigeren Fördersatz mit höherer Selbstbeteiligung. Die Förderung gehe auch in den ländlichen Raum und gelte auch für Radwege und Bestandserhaltungsmaßnahmen. Jetzt sei Geld da und man müsse schnell handeln. Es liege ein informeller Referentenentwurf vor, die neue GFVG-Förderung des Bundes trete vielleicht sogar rückwirkend zum 1.1.2020 in Kraft.

In diesem Zusammenhang wurde moniert, dass konkrete, schon weit fortgeschrittene Maßnahmen wie der Erdinger Ringschluss beim EBA hingen und Stillstand eingetreten sei. Staatsminister Dr. Reichhart bestätigte das Problem EBA, bei dem Personal-mangel herrsche, der bisher nicht in den Griff gebracht sei.

7. Einführung von Möglichkeiten für Gemeinden, Grundstücke unter dem Verkehrswert für den Wohnungsbau abzugeben

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Kommunen ohne eine entsprechende Änderung der Gemeindeordnung keine Möglichkeit hätten, hier im Wohnungsbau noch handlungsfähig zu bleiben.

Der Staatsminister bestätigte eine ähnliche Lage der Staatsregierung im Hinblick auf eine Regelung in der BV, die eine solche Abgabe von Grundstücken verbiete. Es bestehe eine schwierige, aber rechtlich mögliche Lösung, wenn eine legitime Aufgabe und zweckentsprechende Mittelverwendung nachgewiesen würden.

8. Reduzierung der umfangreichen Vorbedingungen und Auflagen für Baugenehmigungen

Hier wurden vor allem die geplanten Neuerungen angesprochen, die den Wohnungsbau erleichtern sollen. Auf einhellige Ablehnung bei den Kommunalvertretern stieß dabei die Genehmigungsfiktion für Wohnungsbauanträge nach drei Monaten. Sie sahen die Regelung als Signal nach außen, die Verwaltung sei zu langsam, bezeichneten die Lösung als übereilt, stellten die Frage nach der Haftung, wenn die Fiktion greife, und wiesen darauf hin, dass die meisten Bauanträge unvollständig seien und dann angesichts der hohen Arbeitsbelastung ohne Beratung abgewiesen werden könnten.

Die Erklärungen von Staatsminister Dr. Reichhart, die Novellierung der Bayerischen Bauordnung werde bereits ein dreiviertel Jahr diskutiert, der Fristablauf lasse sich durch Abreden mit dem Bewerber vermeiden, die Regelung gelte nur für den Wohnungsbau, nicht für Sondervorhaben und die Regelung bestünde erfolgreich schon in vielen Bundesländern, konnte die Kommunen nicht überzeugen.

Ein weiterer Kritikpunkt der Kommunen war die neue Abstandsregelung. Es wurde moniert, dass derjenige aktiv werden müsse, der das Ortsbild erhalten wolle.

9. Begrenzung ausufernder Brandschutzvorschriften

Der Staatsminister erklärte, man leide unter der vor elf Jahren durchgeführten Privatisierung, die im Ergebnis zu jedes Risiko vermeidenden Gutachten geführt habe. Die einzige gesetzliche Verschärfung seither bestünde in der Einführung der Brandmelder. Die Möglichkeit, wieder zu verstaatlichen, wirke nicht kurzfristig und stelle vor Personalprobleme, die Möglichkeit, Brandschutz aus dem Prüfungsumfang zu nehmen und auf eine Versicherungslösung zu setzen, treibe die Versicherungskosten ins Untragbare. Es bleibe nur ein Praxis-Check, bezogen auf Rettungswege und ein Bestandsschutz bei geringfügigen Umbauten.

10. Beschränkung der Notwendigkeit der Barrierefreiheit auf einen Teil der Wohnungen als Voraussetzung einer Förderung

Der Staatsminister sprach sich dagegen aus, weil die Bevölkerung älter werde und damit auch eine soziale Komponente verbunden sei. Auf den Einwand, es wäre einfacher von Fall zu Fall zu entscheiden, verwies der Staatsminister darauf, dass das jetzt schon gehe. ZB sei ein Aufzug nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Vorsitzende bedankte sich bei Staatsminister Dr. Reichhart.

TOP II

Herr Dr. Kerkloh verabschiedete sich in einem kurzen Rückblick vom Nachbarschaftsbeirat, betonte dabei das Markenversprechen der FMG „Verbindung leben“ auch hinsichtlich des Nachbarschaftsbeirats und bedankte sich für die vertrauensvolle und sehr erfolgreiche Zusammenarbeit. Er stellte Herrn Lammers als seinen Nachfolger vor, der seinerseits seine Dialogbereitschaft mit der Region betonte. Landrat Bayerstorfer würdigte die Arbeit des scheidenden Geschäftsführers der FMG und der Vorsitzenden des Nachbarschaftsbeirats. Er stellte heraus, dass sich Region und Flughafen München im Nachbarschaftsbeirat jeweils respektierten, ohne den jeweiligen Standpunkt aufzugeben.

TOP III Nachfolge Vorsitzende Nachbarschaftsbeirat

Die Vorsitzende erläuterte, dass sie den Gesellschaftern mitgeteilt habe, zum Jahresende aufzuhören. Frau Staatsministerin a.D. Christa Stewens sei als Nachfolgerin vorgesehen. Die Bestellung als Nachfolgerin erfolge gemäß § 2.2 der Geschäftsordnung von den Gesellschaftern der FMG im Einvernehmen mit dem Nachbarschaftsbeirat.

Sie beantragte, nachdem sich Frau Stewens persönlich vorgestellt hat und die Beschlussfähigkeit festgestellt wurde, das Einvernehmen des Nachbarschaftsbeirats zur Bestellung gemäß § 2.2 der Geschäftsordnung zu erklären.

Das Einvernehmen wurde einstimmig erteilt. Die Vorsitzende stellte dementsprechend den weiteren Antrag, dem § 2.2 der Geschäftsordnung mit Wirkung vom 1.1.2020 folgende Fassung zu geben:

„Der Nachbarschaftsbeirat hat eine(n) Vorsitzende(n), die (der) von den Gesellschaftern im Einvernehmen mit dem Nachbarschaftsbeirat bestellt wird.“ Dem Antrag wurde ebenfalls einstimmig zugestimmt.

Die Vorsitzende schloss die Sitzung mit Dank an die Teilnehmer.

gez. Edda Huther

Vorsitzende des Nachbarschaftsbeirats