



Wir ermöglichen Eigentum aus eigener Kraft.

10-Punkte-Plan der JU Oberbayern

1 Wir leben in einer Welt voller Krisen. Gerade die junge Generation treffen die aktuellen Krisen, aber auch
2 die Folgen enorm. Neben den Auswirkungen des Klimawandels werden wir auch die langfristigen Schäden
3 des Schuldenvirus, der in der deutschen Politik aktuell herrscht, um aktuelle Krisen zu bewältigen, lange
4 auskurieren müssen. Daher muss die Politik wieder mehr die Bedürfnisse der jungen Generation in den
5 Fokus nehmen. Hierbei besteht insbesondere dringender Handlungsbedarf, Eigenwohnraum wieder er-
6 schwinglicher zu machen. Es gilt bei der niedrigen Wohneigentumsquote in Bayern die notwendige Trend-
7 wende zu schaffen. Das Thema „Wohnen und Bauen“ muss ganzheitlich neu gedacht werden – von der
8 Bauleitplanung bis zur Naturverträglichkeit. Wir brauchen mutige Ideen und kraftvolle Signale an Bauwer-
9 ber und Kommunen, um auch zukünftig den Traum vom Eigenheim möglich werden zu lassen – zeitgleich
10 jedoch im Sinne des Umwelt- und Ressourcenschutzes zu handeln. Dem jämmerlichen Vorstoß der Bundes-
11 bauministerin Geywitz, das Einfamilienhaus zu verteufeln, erteilen wir eine klare Absage. Vielmehr fordern
12 die Staatsregierung auf, unseren nachfolgenden 10-Punkte-Plan im Sinne einer visionären Weiterentwick-
13 lung des Bauens im Freistaat zu berücksichtigen, damit so der Freistaat Versäumnisse und Fehlentschei-
14 dungen des Bundes auffangen kann:

15 **1. Grundstücksfinanzierungen erleichtern – Erbbaurechte ankurbeln.**

16 Die größte Herausforderung auf dem Weg zum Eigenheim stellt oftmals die Finanzierung dar. Hier bedeu-
17 ten vor allem die hohen Grundstückspreise – neben den Baukosten – eine große Hürde. Die Gemeinden
18 sollten hier Bauwillige unterstützen, indem sie verstärkt den Erwerb von Erbbaurechten, das heißt zeitlich
19 begrenzte Nutzungsrechte an einem Grundstück, anbieten. Hierfür fällt ein zu entrichtender Erbbauzins an,
20 wobei der Finanzierungsbedarf deutlich sinkt. Durch Heimfallklauseln kann auch die langfristige und ziel-
21 gerichtete Nutzung sichergestellt werden. Kommunen könnten durch die individuelle erbbauliche Gestal-
22 tung neue Möglichkeiten für Wohnraum schaffen. Der Freistaat kann den Kommunen hier beratend und
23 unterstützend mögliche Modelle darlegen.

24 **2. Richtlinienmodell retten – für unsere Bürger.**

25 Das Einheimischenmodell musste aufgrund von EU-Vorgaben in ein Richtlinienmodell umgewandelt wer-
26 den. Diese Modelle können zur Baulandpreisregelung sowie bei der Vergabe von Wohnungen zum Tragen
27 kommen. Beim Richtlinienmodell muss der Abwägungsentscheidung (z. B. unter Berücksichtigung von Orts-
28 gebundenheit, Kindern und Ehrenamt) zwingend eine Prüfung der Zugangsvoraussetzungen vorangehen.
29 Zugangsvoraussetzungen sind ein Vermögen maximal in Höhe des Grundstückswerts und ein Einkommen
30 geringer als das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde,
31 höchstens jedoch derzeit EUR 52.464,-. Die Berücksichtigung von Ortsansässigkeitskriterien (z. B. Wohn-
32 dauer und Ehrenamt) ist nur innerhalb der Abwägungsentscheidung möglich und darf maximal eine Ge-
33 wichtung von 50 % einnehmen. Auch müssen soziale Kriterien (z. B. Kinderzahl) zum Anschlag kommen.
34 Obwohl das Richtlinienmodell sehr erfolgreich war und theoretisch weitergeführt werden könnte, verhin-
35 dern insbesondere in Oberbayern die Modellleitlinien aufgrund der massiv gestiegenen Grundstückspreise
36 eine praktische Umsetzung des Modells. Durch die drastisch steigenden Verkehrswerte gerade in Oberbay-
37 ern auf oftmals über EUR 1.000,-/m² wird das Kriterium des Maximalvermögens weitgehend obsolet. Die
38 zusätzlich gebotene Begrenzung der möglichen Minderung des Kaufpreises in einem sozialverträglichen
39 Umfang, um bei einer Förderung nicht nur eine kleine Anzahl von Wohnungssuchern zu begünstigen, füh-
40 ren dazu, dass das Modell in vielen Gemeinden kaum noch praktisch und sinnvoll nach den bestehenden
41 Modellleitlinien realisierbar ist. Die Vorgaben zum vergünstigten Verkauf von Grundstücken im Richtlinien-
42 modell müssen dynamischer gestaltet werden, damit diese auch in Kommunen mit hohen Verkehrswerten
43 zur Geltung kommen können. Die Richtlinienmodelle sind ein wichtiges Instrument, um bezahlbaren Eigen-
44 wohnraum für junge, in der Region verwurzelte Menschen zu ermöglichen und sollten daher nicht aufge-
45 geben, sondern stetig weiterentwickelt werden. Eine EU-rechtskonforme Aktualisierung der Vorgaben be-
46 züglich Einkommensgrenzen und der Möglichkeit, Grundstücke vergünstigter wie bisher abgeben zu dür-
47 fen, ist daher unabdingbar. Das Richtlinienmodell würde sonst als wichtiges gesellschaftliches Instrument
48 der kommunalen Gestaltung in der Praxis verenden.

49 **3. Damit Daheim Heimat bleibt: Kommunen als Bauunternehmer unterstützen.**

50 Art. 106 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung enthält den Programmsatz, nach dem auch Kommunen den
51 Wohnungsbau fördern sollen, um billigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die städtebaulichen
52 Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinden sind hier jedoch oft aufgrund der strikten Finanzvorschriften
53 eingeschränkt. Selbst wenn Kommunen städtebaulich prägende Grundstücke oder Immobilien erwerben
54 könnten, um Projekte zum sozialen Wohnungsbau zu verwirklichen, fehlen den Kommunen meist die finan-
55 ziellen Möglichkeiten oder Instrumente. Auch wenn Immobilienprojekte kostenneutral verwirklicht werden
56 könnten, ist die Vorfinanzierung oft nicht leistbar. Um Kommunen den Erwerb von Immobilien und Grund-
57 stücken, sowie deren Erschließung für Gemeinwohlprojekte zu ermöglichen, soll die LfA Förderbank
58 und/oder die Bayern Labo Programme mit zinsgünstigen, zweckgebundenen Krediten für Kommunen auf-
59 legen bzw. verstetigen (z.B. KommWFP). Diese zweckgebundenen Kredite sollen bei den Vorgaben zur Kre-
60 ditaaufnahme von Kommunen – im Rahmen der Genehmigung des Haushalts durch die Rechtsaufsichtsbe-
61 hörde – eine Ausnahmeregelung erhalten.

62 **4. Der Grunderwerbsteuer den Garaus machen.**

63 Neben den reinen Bau- und Kaufkosten steigen auch die Nebenkosten beim Grundstückskauf. Beim Kauf
64 von Eigenwohnraum müssen deswegen die Nebenkosten reduziert werden, indem eine Reform der Grund-
65 erwerbssteuer sowie gesonderte Gerichtskosten avisiert werden. Wir fordern daher einen Dreistufenplan,
66 um durch Nebenkostensenkung beim Eigentumserwerb spürbare Erleichterungen zu schaffen. Zuerst muss
67 natürlichen Personen, die erstmalig ein Grundstück erwerben und darauf Wohneigentum zur Selbstnutzung
68 verwirklichen wollen, mindestens 1,75 % des Kaufpreises bis zu einem Höchstbetrag von EUR 700.000,- zu-
69 rückerstattet werden. Dann sind Tatbestände zur unbefristeten Niederschlagung und zum Erlass bei Ge-
70 richtskosten beim erstmaligen Erwerb von Wohnraum zu schaffen, damit sich die öffentliche Hand nicht
71 länger zu Lasten junger Bauwerber bereichert. Im letzten Schritt muss die Grunderwerbsteuer für den
72 Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie ersatzlos abgeschafft werden. Nur so erweisen sich die Neben-
73 kosten nicht mehr als Spielverderber bei der Traumerfüllung des Eigenheims.

74 **5. Bodenaushub darf nicht länger zur versteckten Kostenfalle werden.**

75 Bodenaushub, der in die Klasse Z0 fällt, kann uneingeschränkt wiederverwendet werden und unterliegt
76 keinen Einschränkungen, wie etwa einer teuren Entsorgung durch Fachbetriebe. Eine Beprobung auf die
77 diversen Stoffe der Anlage 2 und 3 des Verfüll-Leitfadens (unter anderem Blei, Quecksilber, Zink) muss des-
78 halb ausreichend sein, um eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für solchen Bodenaushub zu erhalten, die
79 sog. „Z0-Freibeprobung“. Mit den durchgeführten Analysen ist garantiert, dass keine Kontamination des
80 Materials vorliegt. Umso überflüssiger ist es, dass zusätzlich ergänzend nachgewiesen werden muss, dass
81 der Aushub unbedenklich ist. Die Beprobung und Analyse sollen hierfür ausreichend sein.

82 **6. Ortsgestaltung zurück in den Ort!**

83 Gemeinden erlassen nach Art. 81 BayBO regelmäßig Ortsgestaltungssatzungen, deren Vollzug durch die
84 untere Bauaufsichtsbehörde kontrolliert werden sollte. Bisweilen ist leider festzustellen, dass die Kreisver-
85 waltungsbehörden die Durchsetzung der Ortsgestaltungssatzungen gar nicht oder nur sehr partiell wahr-
86 nehmen. Kreisangehörige Gemeinden treten bei festgestellten Verstößen gegen die Ortsgestaltungssat-
87 zungen oft an die Bauaufsicht heran, die jedoch aufgrund der zumeist sehr hohen Arbeitsbelastung bei
88 diesen Verstößen nicht adäquat tätig werden können. Um hier Abhilfe zu schaffen, sollte eine Öffnungs-
89 klausel in die BayBO implementiert werden, die den Gemeinden die Möglichkeit gibt, Verstöße gegen ihre
90 eigenen Ortsgestaltungssatzungen selbstständig zu ahnden. Hierfür sollten individuelle Vereinbarungen
91 zwischen den unteren Bauaufsichtsbehörden und den Kommunen getroffen werden dürfen. Denkbar sind
92 hier Maßnahmen nach Art. 75 BayBO inklusive der Möglichkeit, Zuwiderhandlungen per Bußgeld zu ahn-
93 den.

94 **7. Wasser ist Leben – für einen naturnahen Umgang mit Regenwasser.**

95 Ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser ist elementar, um die Nutzung des Wasserkreislaufes als eine
96 Antwort auf den Klimawandel zu optimieren. Es wird Trinkwasser gespart, wenn Wasser in Zisternen ge-
97 speichert wird, um dieses etwa für die Gartenbewässerung zu verwenden. Regenwassermanagement hilft

98 auch dabei, das Abwassersystem zu entlasten. Die Gemeinden haben über die Bauleitplanung die Möglich-
99 keit, eine sog. „Zisternenpflicht“ festzusetzen, zum Teil fördern Kommunen solche Vorhaben auch finanziell.
100 Durch den Einbau von Zisternen mit Versickerung des Überlaufs haben Bürger und Unternehmen die Mög-
101 lichkeit, einen Beitrag zum naturnahen Umgang mit Regenwasser zu leisten und zeitgleich Wassergebüh-
102 ren zu sparen. Derzeit besteht die Möglichkeit zur Befreiung von der Niederschlagswassergebühr, wenn
103 das gesamte Niederschlagswasser versickert oder zurückgehalten wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die
104 Kommune eine solche Ausnahme in der jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzung verankert hat. Wir schla-
105 gen deswegen eine Änderung des BayAbwAG vor, indem sowohl für Misch- als auch für Trennsysteme in
106 der Abwasserbeseitigung generell eine Befreiung von der Niederschlagswasserabgabe vorgesehen wird,
107 wenn eine Zisterne ein – von der Grundstücksgröße abhängiges – gesetzlich definiertes Rückhaltevolumen
108 gewährleistet.

109 **8. sharing is caring – auch beim Strom.**

110 Solarstrom-Sharing zeigt eindrucksvoll, wie Stromerzeugung und -verbrauch effektiver gestaltet werden
111 können. Mittels PV-Anlagen selbst erzeugter Strom, der nicht für den Eigenbedarf genutzt oder ins öffent-
112 liche Stromnetz eingespeist wird, könnte als virtuelles Guthaben beim Stromversorger hinterlegt werden.
113 Dies bietet sich insbesondere für Strom an, der unter die sog. Wirkleistungsbegrenzung (70%-Regelung)
114 fällt. Über dieses Guthaben soll dann der jeweilige Stromproduzent individuell verfügen: So könnten Fami-
115 lie, Freunde und Nachbarn effektiv entlastet werden, indem über das jeweilige Guthaben ein Teil des selbst
116 erzeugten Stroms abgegeben wird. Die Einspeisevergütung wird dabei für den selbsterzeugten Strom an
117 den Stromversorger abgetreten, der damit ein virtuelles Stromsparguthaben führt, über das verfügt werden
118 kann. Das Stromguthaben kann dann nicht nur im Haus genutzt werden, sondern auch eine Verwendung
119 für Wärmepumpen oder E-Ladestellen muss möglich sein. So kann etwa der selbst produzierte Strom an
120 einer E-Ladesäule vom eigenen E-Auto genutzt werden oder in die Wärmepumpe im Haus der Großeltern
121 geschickt werden. Die Dreifaltigkeit der Energiewende – Strom, Wärme und Mobilität – wird damit gestärkt.

122 **9. RC-Baustoffe verstärkt verwenden.**

123 Der Bausektor verbraucht tonnenweise Material und ist für enorme Treibhausgasemissionen verantwort-
124 lich. Zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und der Senkung der Treibhausgasemissionen ist der Ein-
125 satz von RC-Baustoffen zu erhöhen. Auch wenn der Einsatz von RC-Baustoffen leicht zunimmt, werden sie
126 gerade im Vergleich zum europäischen Ausland seltener eingesetzt. Wichtig ist in jedem Fall eine regionale
127 Produktion von RC-Baustoffen mit regionalem RC-Material, da ansonsten die Vorzüge der eingesparten
128 Treibhausgasemissionen aufgehoben wären. RC-Baustoffe sollen daher in die bestehenden Fördermaßnah-
129 men im Hochbau aufgenommen werden. Anreize für höhere Förderungen bzw. die Berücksichtigung von
130 Mehrkosten durch RC-Baustoffe müssen förderfähig sein. Eine verpflichtende Quote lehnen wir aufgrund
131 des regional bislang zu heterogenen Angebots an RC-Baustoffen sowie einer sonst zu erwartenden Markt-
132 verzerrung und Kostensteigerung bei Bautätigkeiten ab.

133 **10. Ideologische Blühwiesen? – Nein danke!**

134 Kommunen berichten davon, dass in Zusammenarbeit mit den unteren Naturschutzbehörden (uNB) Blüh-
135 wiesen und -streifen, die einmal in Kooperation mit der uNB angelegt wurden, im Zuge des Bebauungs-
136 planverfahrens zum Hindernis werden. Obwohl Blühflächen nicht in den jeweiligen Bebauungsplänen als
137 solche aufgeführt sind, geben die uNBs teilweise vor, dass die Existenz solcher Flächen dazu führt, dass
138 diese nicht mehr überplant und bebaut werden sollten. Es läuft den Zielen des Naturschutzes zuwider, wenn
139 Kommunen zuerst in Kooperation mit den Naturschutzbehörden kooperativ Flächen als Blühwiesen anle-
140 gen, dann jedoch in ihrem Entwicklungspotenzial durch die uNB behindert werden und vorgegeben wird,
141 dass eine Evaluierung und Weiterentwicklung der angelegten Blühstreifen nicht mehr möglich wären. Frei-
142 willig angelegte Blühflächen dürfen die Kommune nicht in der Planungshoheit beeinträchtigen – eine spä-
143 tere Überplanbarkeit muss möglich sein. Die uNB müssen hier Sparringspartner der Kommunen werden
144 und es soll gemeinsam ohne ideologische Vorbehalte nach Lösungen gesucht werden.