



**STADT DACHAU**

Planen & Bauen

# Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung

**Informationsbroschüre**



Dachau

# 10 Fragen und Antworten

- 01** Was bedeutet „Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung?“
- 02** Warum braucht Dachau eine sozialgerechte Bodennutzung?
- 03** Was sind Folgelasten bzw. Folgekosten?
- 04** Was ist der „Pauschalbetrag“ und wie wurde er ermittelt?
- 05** Wo und ab welcher Flächengröße werden die Dachauer Grundsätze angewendet?
- 06** Was ist unter „Dachauer Modell zur Wohnraumförderung“ zu verstehen und wie funktioniert es?
- 07** Welche technischen Standards sind beim Dachauer Modell zu beachten?
- 08** Welche Verträge sind erforderlich?
- 09** Wen betreffen die Regelungen und was sind „Planungsbegünstigte“?
- 10** Wie sieht der zeitliche Ablauf aus?

## Impressum

Herausgeberin:  
Große Kreisstadt Dachau,  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau

Kontakt und Inhalt:  
Stadtbauamt Dachau,  
Abteilung 5.1 Stadtplanung,  
Frau Ariane Jungwirth, Tel. 08131-75130,  
E-Mail: [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de)

Grafik: Stefan Gerstorfer  
[www.medienwerkstatt-dachau.de](http://www.medienwerkstatt-dachau.de)

Druck:

Hinweis:  
Die in dieser Broschüre genannten Daten bzw. Kosten beziehen sich auf den Datenstand, der dem Stadtrat zur Beschlussfassung am 07.11.2017 vorlag. Die wesentlichen Datengrundlagen u.a. für die Kostenberechnung beziehen sich auf den Datenstand zum Jahreswechsel 2016/2017.

## Liebe Dachauerinnen und Dachauer,

mit den „Dachauer Grundsätzen der Baulandentwicklung“ haben wir im Stadtrat nichts weniger als einen Meilenstein in der Dachauer Baupolitik gesetzt. Denn diese Grundsätze ermöglichen bei der Schaffung von neuem Baurecht die finanzielle Beteiligung der Eigentümer an den Folgekosten ihrer Bautätigkeit. Außerdem müssen Eigentümer Flächen für den sozialen Wohnungsbau oder für Einheimischenmodelle zur Verfügung stellen. Die Stadt München bedient sich seit über 20 Jahren eines ähnlichen Modells und fährt damit sehr gut. Nun haben wir in Dachau

endlich auch so eine Regelung, die verhindert, dass die Folgekosten von Bauprojekten einseitig von der Stadt und damit vom Steuerzahler getragen werden. Wie das genau funktioniert, das wollen wir Ihnen mit diesem Flyer erklären.

Herzliche Grüße,



Ihr Florian Hartmann  
Oberbürgermeister.



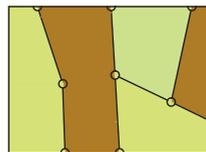
# 01 Was bedeutet „Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung“?

**Der Begriff „Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung“ bezieht sich auf die vom Stadtrat gewollte und beschlossene „sozialgerechte Bodennutzung“ für neue Wohnbauprojekte im gesamten Stadtgebiet Dachau.**

Die sozialgerechte Bodennutzung wird in anderen Städten bereits seit vielen Jahren erfolgreich praktiziert und ist in München unter dem Begriff „SOBON“ bekannt. Ziel ist, dass bei Neuausweisung von Wohnflächen auch ein Teil der Wohngebäude für den kostengünstigeren bzw. geförderten Wohnungsbau bereitgestellt wird und die Kosten für die soziale Infrastruktur vom Investor mitbezahlt werden.

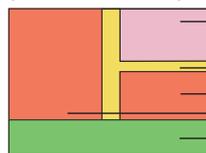
In der Regel werden insgesamt 30% der neugeschaffenen Wohnbaufläche für den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt. Dabei soll regelmäßig ein Anteil von 20% der neugeschaffenen Wohnbaufläche für den geförderten Mietwohnungsbau entsprechend dem staatlichen Modell der einkommensorientierten Förderung (EOF) und 10% für das „Dachauer Modell zur Wohnraumförderung“ mit geförderten Eigentumswohnungen verwendet werden.

Eine Flexibilisierung zwischen diesen Prozentanteilen erlaubt auch andere Modelle des geförderten Wohnungsbaus, wie etwa genossenschaftliches Wohnen oder Ähnliches.



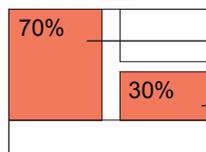
Fläche nicht bebaut nicht beplant

geplante Entwicklung



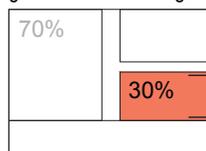
Soziale Infrastruktur  
Erschließung  
Wohnbaufläche  
Grün / Ausgleich

Wohnbaufläche



70% freifinanzierter Wohnungsbau  
30% geförderter Wohnungsbau

geförderter Wohnungsbau



20% geförderter Mietwohnungsbau  
10% geförderter Wohneigentum

Whg. m. ...  
Dachau, mögl. m. Garage, bis zu  
KM € 1.100,-. ☎

**Junge Fam. su. 2,5-3-Zi.-Whg.,**  
Soz.-Päd., Physioth. u. Kind, M-  
West, FFB/DAH, WM € 900,-,  
Anufe an. ☎

**Su. 1-2-Zi.-Whg. od. WG in He-**  
... bis WM € 500,-. In-  
... Seit

in Dachau  
0 81 31/33 22 50

**Erfolgreich & sicher immer**



Wir ver-  
zum f

## 02 Warum braucht Dachau eine sozialgerechte Bodennutzung?

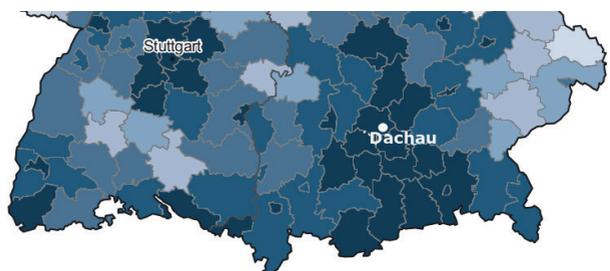
**Die Stadt hat die Aufgabe, eine geordnete Entwicklung in der Gemeinde sicher zu stellen:**

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von kinderreichen Familien, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Durch die weiterhin hohe Wohnraumnachfrage mit ansteigenden Preisen gibt es für Haushalte mit geringerem Einkommen erheblich weniger Wohnraumangebot im Stadtgebiet, was zur Verdrängung

ins günstigere Umland führen kann. Zudem müssen die Lasten und Kosten getragen und finanziert werden, die bei der Neuausweisung von Bauland für die Stadt entstehen.

Die Stadt Dachau braucht daher eine sozialgerechte Bodennutzung damit die Kosten, die der Stadt und damit auch dem Steuerzahler durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen entstehen, zu einem Teil von den Planungsbegünstigten übernommen werden sollen.



Datengrundlage: AK OGA 2017

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



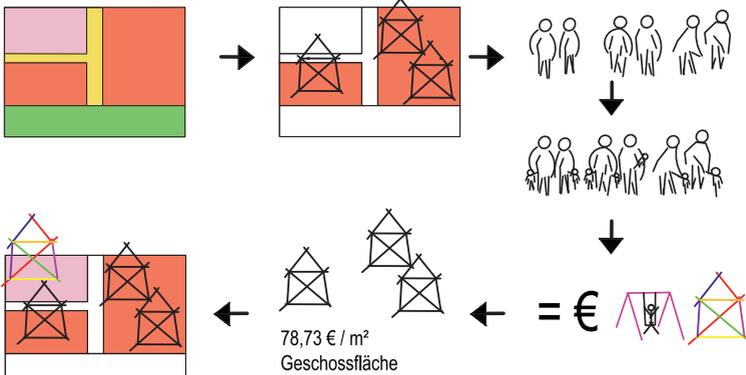
### 03 Was sind Folgelasten/Folgekosten?

**Bei der Neuausweisung von Bauland entstehen für die Stadt in der Folge Lasten und auch Kosten, die als Folgelasten/Folgekosten bezeichnet werden:**

Neu hinzukommende Bürgerinnen und Bürger benötigen außer Wohnraum, Grün- und Freiflächen auch mehr technische und soziale Infrastruktur. Zur technischen Infrastruktur zählen beispielsweise Wege und Straßen, öffentliche Buslinien sowie die Ver- und Entsorgung. Zur sozialen Infrastruktur zählen beispielsweise

Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Schulen, aber auch sonstige Einrichtungen für alle Altersgruppen. Dies alles muss von der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Für die Folgekostenermittlung werden die Kosten für die soziale Infrastruktur mit den Kinder- und Schulinrichtungen berücksichtigt.

geplante Entwicklung



## 04 Was ist der „Pauschalbetrag“ und wie wurde er ermittelt?

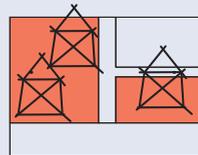
Der sogenannte „Pauschalbetrag“ ist der Anteil der Folgekosten für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche, die auf einen Quadratmeter neu geschaffener Geschossfläche für Wohnnutzung berechnet wurde. Vom Eigentümer bzw. Investor, zu dessen Gunsten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt, ist dieser Betrag zu leisten. Der Pauschalbetrag beträgt derzeit 78,73 €/m<sup>2</sup>; er bezieht sich auf den Datenstand zum Jahreswechsel 2016/2017. Für die

Kostenberechnungen sind Daten von städtischen Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen herangezogen worden. Der Stadtrat hat einen einheitlichen Pauschalbetrag festgelegt, damit nicht bei jeder Baulandausweisung die dadurch entstehenden Folgekosten, die von Planungsbegünstigten zu leisten sind, errechnet werden müssen. Dieser Pauschalbetrag wird zukünftig fortgeschrieben und an die Kostenveränderungen angepasst.

## 05 Wo und ab welcher Flächengröße werden die Dachauer Grundsätze angewendet?

Ab 500 m<sup>2</sup> neu geschaffener Geschossfläche für Wohnnutzung innerhalb eines Bebauungsplans bzw. innerhalb einer Satzung kommen die Dachauer Grundsätze zur Anwendung. Die Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung werden nur angewendet bei Neuschaffung von Wohnbauflächen durch Bebauungsplan oder sonstige Satzungen, nicht jedoch im Rahmen von Baugenehmigungen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

geplante Geschossfläche  
Bebauungsplan / Satzung



kleiner als 500 m<sup>2</sup>  
keine Dachauer  
Grundsätze,  
kein Pauschalbetrag

ab 500 m<sup>2</sup>  
Anwendung der  
Dachauer Grundsätze  
Pauschalbetrag  
78,73 € / m<sup>2</sup> Geschossfläche

### Beispielrechnungen

Alleinerziehend, 2 Kinder (8 und 12 Jahre), seit 5 vollen Jahren in Dachau lebend, 75% Stelle,  
seit 4 vollen Jahren Erzieherin in Dachau, Einkommen pro Jahr 30.938 €

Merkmal	Punkte
Einkommen	20
Kind 1	30
Kind 2	26
Ortsansässigkeit	130
Berufstätigkeit	32
<b>Summe</b>	<b>238</b>

mit einem vollen Jahr in Dachau angestellt, leben

## 06 Was ist unter „Dachauer Modell zur Wohnraumförderung“ zu verstehen und wie funktioniert es?

**Das Dachauer Modell zur Wohnraumförderung, welches für 10% der neu-geschaffenen Wohnbauflächen zur Anwendung kommen soll, wurde insbesondere für Familien und alteingesessene Dachauer mit weniger Kaufkraft geschaffen.**

Es ermöglicht die vergünstigte Veräußerung von Eigenwohnraum an Bevölkerungsschichten, die regelmäßig keine staatliche Wohnraumförderung erhalten und auf dem freien Wohnungsmarkt nur geringe Erfolgsaussichten haben.

Die Vergünstigung besteht aus einer Festlegung des Verkaufspreises auf 80% des durchschnittlichen Verkaufswertes neuer Eigentumswohnungen in Dachau. Die Wohnungen werden öffentlich ausgeschrieben und nach festgelegten Auswahlkriterien vergeben: Bewerber mit höherer Punktezahl genießen Vorrang gegenüber Bewerbern mit niedrigerer Punktezahl. Punkte gibt es beispielsweise für Kinder im Haushalt, für die Einkommensklasse sowie für einen eventuellen Behinderungs- oder Pflegegrad des Antragsstellers oder seiner Angehörigen. Als weitere Entscheidungskriterien wer-

den die bestehende Dauer des Hauptwohnsitzes in Dachau sowie ein Hauptberuf im Stadtgebiet herangezogen.

Zur Sicherung des Förderzwecks sind die Begünstigten verpflichtet, ihren Wohnsitz im Regelfall für mindestens 15 Jahre in der erworbenen Wohnung zu behalten; ein Rechtsanspruch auf den Erwerb einer geförder-ten Eigentumswohnung besteht nicht.

**Mehr zum Dachauer Modell zur Wohnraumförderung und zu den Richtlinien der Erwerberauswahl lesen Sie hier:**

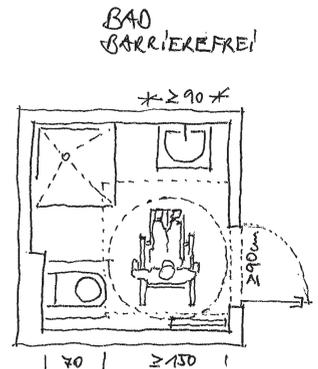
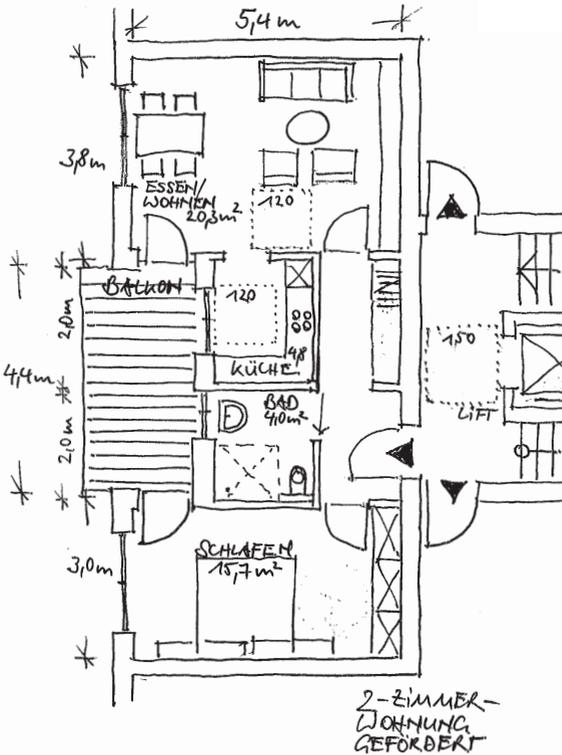
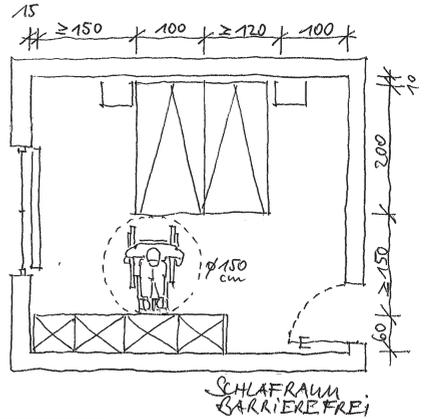


<https://www.dachau.de/aktuelles/infomaterial-downloads.html>

# 07 Welche technischen Standards sind beim Dachauer Modell zu beachten?

Bei der Erstellung von vergünstigten Wohnungen sind Vorgaben zu bestimmten Standards einzuhalten

... wie beispielsweise die maximalen Wohnungs- und Raumgrößen, Barrierefreiheit, Anforderungen für die Nutzung durch Menschen mit Behinderung, Stellplatzzuordnung usw. Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ist Bestandteil der Standardkriterien.



## Städtebauliche Grundlagenvereinbarung

zum Bauleitplanverfahren  
der Großen Kreisstadt Dachau  
für das Gebiet „XXX“

Dachauer Grundsätze der Baulandentwicklung - Städtebauliche Grundlagenvereinbarung

Die im Vertragsgebiet liegenden Flurnummern und die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken sind in der **Anlage 2** und deren Legende dargestellt.

§2

Vertragsgegenstand

Vertragsparteien sind bestrebt, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu fördern und das Gebiet einer sinnvollen Nutzung zuzuführen oder teilweise zu verwerfen. Die Vertragsparteien sind bestrebt, die städtebaulichen Verhältnisse an diesen Grundstücken zu klären und die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken zu klären.

## 08 Welche Verträge sind erforderlich?

**Als Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauland müssen zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten Verträge abgeschlossen werden.**

Zu Beginn wird die Grundlagenvereinbarung unterschrieben: Hier werden die vom Stadtrat beschlossenen grundlegenden Inhalte und Eckpunkte für die gemeinsame Baulandentwicklung geregelt (Kosten, Lasten, Pflichten, Ziele,..). Im später darauf aufbauenden städtebaulichen Vertrag wird die gesamte Umsetzung der Baulandentwicklung im Einzelnen geregelt (genauere Regelungen beispielsweise zu Planungszielen, Grundstückswertfeststellung, Kostentra-

gung, Folgekosten, Erschließung, Förderinhalte, Standards, Flächenzuordnung und -abtretung, Termine / Fristen ...). Dieser städtebauliche Vertrag wird in der Regel von einem Notar beurkundet.

**Mehr zur  
Grundlagenvereinbarung  
lesen Sie hier:**

<https://www.dachau.de/aktuelles/infomaterial-downloads.html>



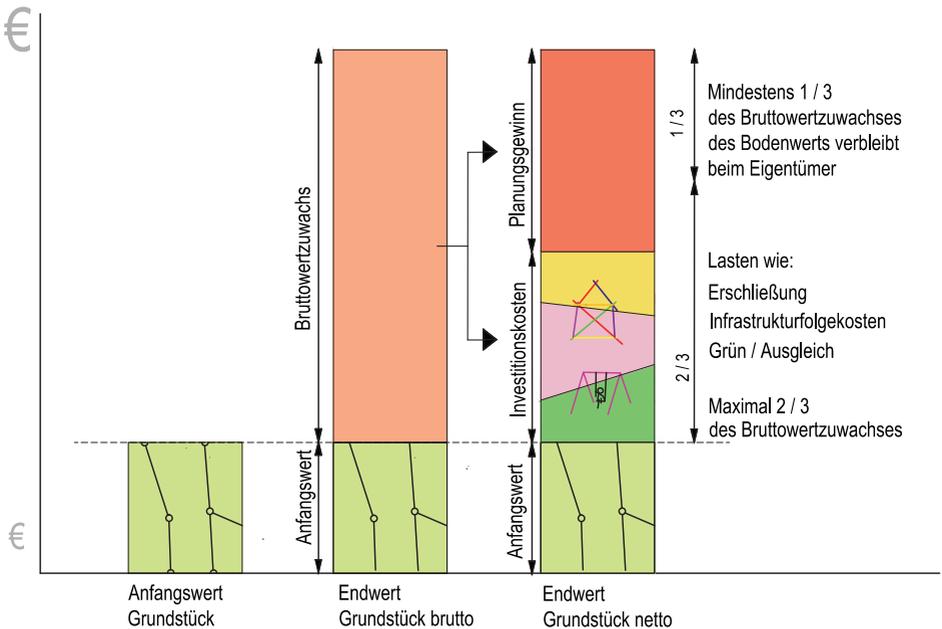
# 09 Wen betreffen die Regelungen und was sind „Planungsbegünstigte“?

## Die Regelungen betreffen alle Personen, die am Prozess der Baulandentwicklung teilnehmen:

Dies sind die Grundstückseigentümer, die Investoren und auch Käufer von vergünstigten Wohnungen.

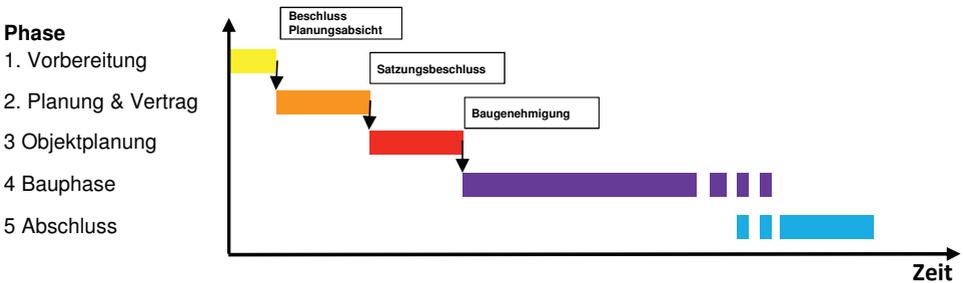
„Planungsbegünstigte“ sind Grundstückseigentümer oder Investoren, deren Grundstücke durch die Baulandentwicklung eine Wertsteigerung erhalten.

Ihre Grundstücke können nach der Baulandentwicklung, das heißt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, zu einem wesentlich höheren Wert verkauft werden, als davor. Deshalb muss beispielsweise der Pauschalbetrag von den „Planungsbegünstigten“ gefordert werden. Insgesamt verbleibt mindestens 1/3 des Bruttowertzuwachses des Bodenwertes beim Eigentümer.



# 10 Wie sieht der zeitliche Ablauf aus?

**Der Stadtrat entscheidet über die grundlegenden Planungsziele der Stadtentwicklung im Stadtgebiet und somit auch über die Baulandentwicklung von Grundstücken.**



**Erster Schritt ist die Vorbereitungsphase** mit vorläufiger Abgrenzung eines Plangebietes und der Abschluss einer

Grundlagenvereinbarung zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten.

**Zweiter Schritt ist die Planungs- und Vertragsphase:** Zu Beginn erfolgt in der Regel der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und ggf. der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans als Voraussetzung für den Beginn aller Planungen. Es erfolgt in der Regel auch die gutachterliche Feststellung des Anfangswertes der Flurstücke im Planbereich.

Endwertgutachten erstellt und die Angemessenheit überprüft. Bereits in dieser Phase sind sämtliche Planungsinhalte, Termine und Kostenwerte erfasst und geregelt.

Parallel zur Planung wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten abgestimmt: Hier werden alle wesentlichen Themen, die zur konkreten Umsetzung der Planung erforderlich sind, geregelt und auch alle durch die Planung entstehenden Kosten ermittelt. Vor Vertragsabschluss wird das

Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird der städtebauliche Vertrag nach Billigung durch den Stadtrat abgeschlossen und beurkundet. Nach der öffentlichen Auslegung entscheidet der Stadtrat über den weiteren Planungsverlauf: Wenn sich keine wesentlichen Planungsänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans besteht Baurecht.



### **Dritter Schritt ist die Phase der Baureifmachung und der Objektplanung:**

Die Vertragsinhalte des städtebaulichen Vertrages werden jetzt schrittweise umgesetzt. In dieser Phase werden beispielsweise die erforderlichen öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt sowie die Ausführungsplanungen erstellt. Die Stadt schreibt zu einem Stichtag die zu

vergebenden Wohnungen nach dem Dachauer Modell öffentlich aus und übergibt dem Eigentümer bzw. Investor eine Liste mit ausgewählten Förderberechtigten, mit denen dieser die Wohnungskaufverträge abzuschließen hat. Die Planung der geförderten Mietwohnungen nach EOF erfolgt in direkter Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern als Förderbehörde.

### **Vierter Schritt ist die Bau- und Umsetzungsphase:**

Sobald die Baugenehmigung vorliegt, werden die Gebäude errichtet. Vor Fertigstellung der Gebäude

mit geförderten Mietwohnungen werden die förderberechtigten Mieter ausgewählt und die neuen Wohnungen zugeteilt.

### **Fünfter Schritt ist die Abschlussphase:**

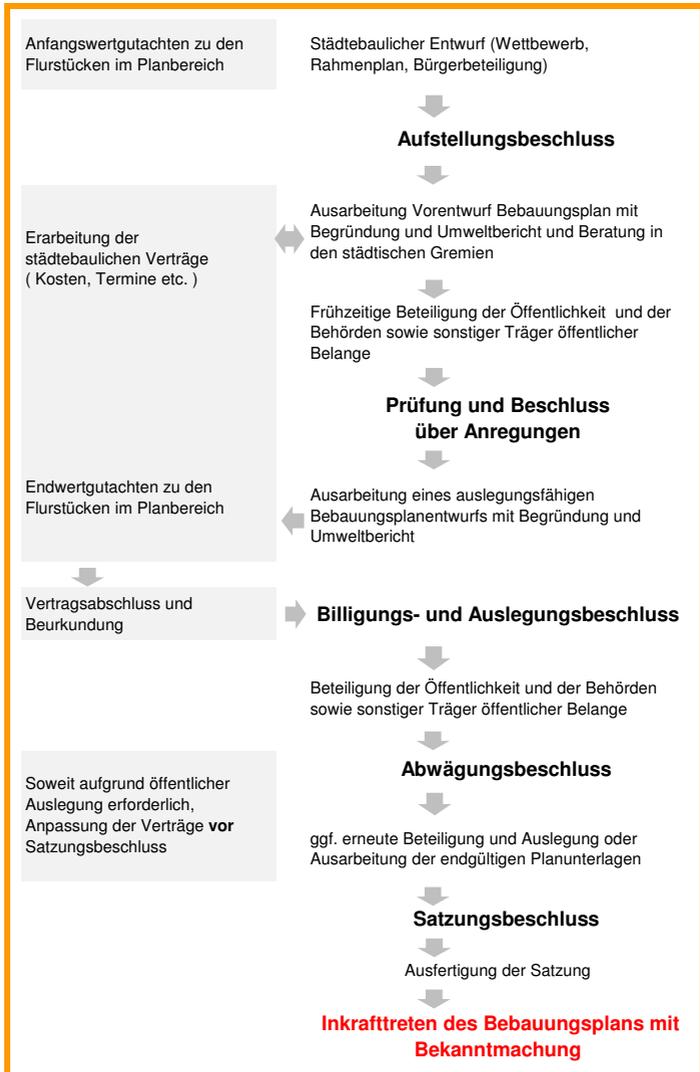
In dieser Phase werden sämtliche Abrechnungen erfasst und der Vollzug des

städtebaulichen Vertrages kontrolliert, bis alle Vertragsinhalte vollzogen sind.

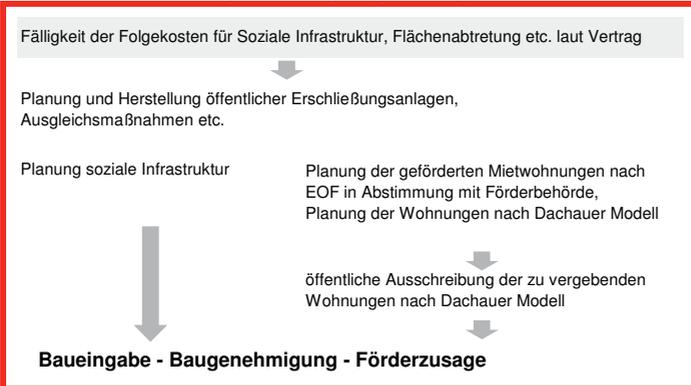
# 1. Vorberatungsphase Planung



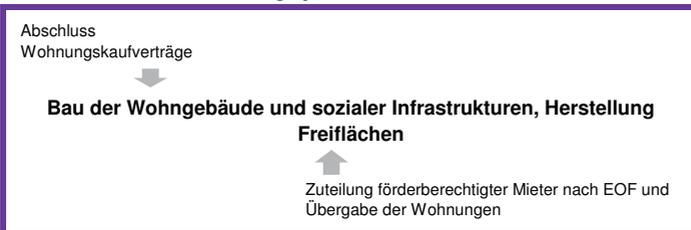
# 2. Planungs- und Vertragsphase für Bebauungsplan oder Satzung



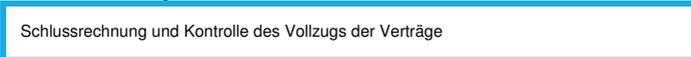
### 3. Baureifmachung und Objektplanung



### 4. Bau- und Umsetzungsphase



### 5. Abschlussphase





**Herausgeberin:**

Große Kreisstadt Dachau, Stadtbauamt Dachau, Abteilung 5.1 Stadtplanung

Tel. 08131-75130, E-Mail: [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de)

Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau

[www.dachau.de](http://www.dachau.de)



Dachau