

VERÖFFENTLICHUNG

Ergänzung 2026 zum

Grundsatzbeschluss für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Weilheim

SoBoN - „Modell Weilheim“

1. Anlass

In der Stadt Weilheim herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Dies zeigt sich bereits darin, dass die Stadt Weilheim in der Verordnung zur Versorgung über Gebiete mit geförderter Wohnungsversorgung als Ort mit dringendem Wohnraumbedarf aufgeführt ist. Insbesondere auf dem Mietmarkt besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen.

Es ist städtebauliche Aufgabe der Stadt, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Stadt ist bestrebt, im Rahmen ihrer Baulandausweisung diesen besonderen städtebaulichen Anforderungen zu begegnen.

2. Grundsatzbeschluss

Bei Neuausweisung von Bauland und einer baulichen Nachverdichtung, die über das bestehende Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich, insbesondere durch Anwendung von §§ 31 Abs. 2 und Abs. 3, 34 Abs. 3b) und 246e BauGB) hinausgeht, wird die Stadt nur dann neues Baurecht schaffen, wenn sichergestellt ist, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung rechtlich gesichert ist.

Zur Umsetzung kommt ein teilweiser Flächenerwerb durch die Stadt (Zwischenerwerb) oder der Abschluss städtebaulicher Verträge in Betracht.

In Innenbereichslagen kann zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowohl die Aufstellung eines sog. sektoralen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2 d) BauGB) zur Wohnraumversorgung oder eine Zustimmung über eine erweiterte Einfügung nach § 34 Abs. 3b) bzw. befristet bis 31.12.2030 nach § 246e BauGB in Betracht kommen.

Die diesbezügliche Zustimmung der Stadt kann unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

3. Eckdaten

- Ein Zwischenerwerb oder vertragliche Bindungen sollen vereinbart werden, wenn
 - im Falle eines Geschosswohnungsbaues mehr als **500 m²** Geschossfläche Wohnen
 - für Neubaugebiete wie z.B. Einzel-, Doppel- oder Reihenhausegebiete im gesamten Geltungsbereich zusammen mehr als **1.000 m²** Geschossfläche Wohnen

entstehen sollen. Hierbei wird nur die Neuentstehung von Wohnflächen – ohne Berücksichtigung eines Altbestandes - angerechnet (z.B. bei Nachverdichtungen). Eine Anrechnung erfolgt jedoch stets über die gesamt zur Ausweisung / Beschlussfassung anstehende Fläche (keine Aufteilung in verschiedene Bauabschnitte).

Anmerkung: Die Festlegung gilt nur für die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Eine Anrechnung von gewerblichen Flächen z. B. bei Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses oder rein gewerbliche Bauflächen in einem Mischgebiet erfolgt nicht.

- Mindestens 1/3 der entstehenden Geschossfläche für eine Wohnnutzung sollen für bezahlbaren Wohnraum gebunden werden. Dazu kommt insbesondere geförderter Wohnungsbau im Sinne der Förderrichtlinien des Freistaates Bayern zur EOF (Einkommensorientierten Förderung) in Betracht. Auch sonstige Formen bezahlbaren Wohnraums, wie z.B. Eigentumswohnungen im Einheimischenmodell, Mietpreisbindungen, Belegungsrechte zugunsten der Stadt kommen dafür in Betracht. Sie werden von der Stadt bezogen auf das jeweilige Plangebiet festgelegt.

Dabei wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil an Mietwohnungen zu berücksichtigen.

- Übernahme von Folgekosten gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (insbesondere Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für soziale Infrastruktur). Die Stadt strebt dazu zur Ermittlung der Folgekosten für soziale Infrastruktur (insbesondere Kinderbetreuung durch Kinderkrippe, Kindergarten, Nachmittagsbetreuung für Grundschüler*innen, Grundschule und Mittelschule) die Erstellung eines Folgekostenkonzepts an.
- Der Grundsatz der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist zu beachten.

4. Verfahrensrechtliche Umsetzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses wird folgende Verfahrensweise festgelegt:

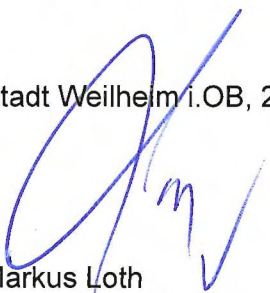
1. Zustimmungserklärung des Planungsbegünstigten zum Grundsatzbeschluss
2. Abstimmung der Planinhalte mit der Stadtverwaltung zur Vorlage an den Stadtrat
3. Städtebaulicher Vorvertrag (Kostenübernahme, Festlegung der Eckdaten, insbesondere zur Festlegung der Form bezahlbaren Wohnraums, städtebauliche Bindungen) – auch für Innenbereichslagen
4. Aufstellungsbeschluss, Beginn des Bebauungsplanverfahrens
5. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Zustimmung nach § 36a BauGB zum Bauantrag oder vor Satzungsbeschluss (Regelungen der Erschließung, möglicher Folgekosten, Konkretisierung der Bindungen für geförderten Wohnungsbau)
6. Zustimmung zum Bauantrag oder Satzungsbeschluss

Dieser Grundsatzbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB in seiner öffentlichen Sitzung am 19.07.2018 (Ö 59/2018) beschlossen und durch Beschluss vom 28.07.2022 (Ö 78/2022) ergänzt. Eine weitere Ergänzung erfolgte mit Beschluss des Stadtrates am 23.03.2023.

Bedingt durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bauturbo) vom 30.10.2025 erfolgt diese Anpassung der Richtlinien gemäß Beschluss des Stadtrates am 22.01.2026.

Er gilt in der ergänzten Fassung ab **01.02.2026**.

Stadt Weilheim i.OB, 29.01.2026



Markus Loth
1. Bürgermeister