



**Gemeinderat Gilching**  
**z. Hd. Herrn Bürgermeister**  
**Manfred Walter**

**82205 Gilching**

**Peter Unger**  
**Haidwiesenweg 2**  
**82205 Gilching**

**Telefon: 08105-773 937**  
**Handy: 0170 229 1985**  
**Email: [unger.peter@gmx.de](mailto:unger.peter@gmx.de)**

12. Dezember 2016

## **Bezahlbaren Wohnraum schaffen in Gilching, im Landkreis und in Bayern**

Sehr geehrter Herr Walter,  
sehr geehrte Damen und Herren,

DurchschnittsverdienerInnen, vor allem Familien mit Kindern und Alleinerziehende, können sich in unserem Landkreis wegen der extrem hohen Mietpreise meist keinen angemessenen Wohnraum mehr leisten. Dies betrifft insbesondere Berufsgruppen mit niedrigem Einkommen (z.B. ErzieherInnen, Pflegepersonal).

Ursachen für die hohen Mieten sind hauptsächlich die Kosten für das Bauland, das in der Vergangenheit auch durch die Attraktivität des Münchner Großraums massive Wertsteigerungen erfahren hat.

Die Wertsteigerung von Grundstücken ergibt sich in der Regel dadurch, dass die Rahmenbedingungen in der Umgebung und in der Region durch Steuergelder verbessert worden sind (z.B. Anschlüsse an den ÖPNV oder das Straßennetz, Kinderbetreuungseinrichtungen, schulische Angebote, kommunale Krankenhäuser). Deshalb ist es nur fair, die Wertsteigerungen, die beim Verkauf solcher Grundstücke entstehen, wiederum mit der Allgemeinheit zu teilen.

Alleine die mit einem einzigen Gemeinderatsbeschluss vollzogene Umwandlung von „Ackerland“ in (dann wertgesteigertes) Bauland beschert(e) einigen wenigen Grundeigentümern oftmals „über Nacht“ Millionengewinne, die dann von den Käufern des Baulandes gezahlt werden müssen und die dann auf den Wohnungsbau und die Wohnungsmieten umgelegt werden.

Zum Thema **bezahlbarer Wohnraum** in unserer Gemeinde haben sich **Gilchinger Parteien** in ihren Programmen zur Kommunalwahl 2014 folgendermaßen geäußert:

**CSU** Flyer, unter der Überschrift *\*/Lebendiger Ort\*/* ist zu lesen:

**..... Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Einheimischenmodelle .....**

**SPD** Punkt 6 unseres Wahlprogramms, In Gilching bin ich zuhause:

**..... Bezahlbares Wohnen durch sozialen Wohnungsbau mit dem Zweckverband „Wohnen“ und auf Grundlage eines Einheimischen-Modells .....**

**ÖDP** unter dem Punkt *"Heimat und Gilchinger Identität bewahren"*:

**..... bezahlbaren Wohnraum schaffen (Einheimischen-Modell, sozialen Wohnungsbau weiter ausbauen .....**

---

Ursachen für die hohen Mieten sind hauptsächlich die Kosten für das Bauland.

Um bezahlbare Mieten zu ermöglichen und konform der Bayerischen Verfassung zu handeln, stelle ich mit Unterstützung der Fraktion zur ersten Gemeinderatssitzung im Neuen Jahr folgenden

### **Antrag:**

**Der Gemeinderat Gilching fordert den Bayerischen Landtag auf, ein Gesetz zur Verwirklichung des Artikel 161, Absatz 2 der Bayerischen Verfassung auf den Weg zu bringen.**

#### **A. Problem**

Der Artikel 161, Absatz 2 der Bayerischen Verfassung lautet:

**„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“.**

Dieser Verfassungsartikel ist bis heute nicht erfüllt. Bei uns profitieren einige Wenige und nicht die Allgemeinheit von den Steigerungen des Bodenwertes.

Grundstücke erhalten z.B. durch Umwidmung in Bauland, durch Erhöhung der Geschosßflächenzahlen oder durch Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wesentlich höhere Werte, ohne dass die Wertsteigerung für die Allgemeinheit nutzbar gemacht wird.

#### **B. Lösung**

Die Gemeindeverwaltungen werden verpflichtet, Wertsteigerungen von Grundstücken durch Baulandausweisung, Erhöhung der Baudichte usw. nur noch dann zu ermöglichen, wenn eine Abführung der Wertsteigerung sichergestellt ist.

Dies kann geschehen

a) durch finanzielle Abgaben

b) durch Abtretung eines Teils des Grundes zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus.

### **C. Alternativen**

Keine

### **D. Kosten**

Dem Freistaat Bayern entstehen keine Kosten.

Die Gemeinden erhalten zusätzliche Einnahmen oder Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Unger'.

Peter Unger

**Auf der nächsten Seite ist der Einsatz der Grünen für bezahlbaren Wohnraum schon im Jahre 1979 aufgezeichnet:**

Dr. Metz antwortet Gilchings Grünen

S 2 23 10 73

Anlage 3

Lesung aus der Presse - Kampagne

Ab CSU ->

### Vorschläge „rechtswidrig und unsinnig“

Peter Unger handelt Wohnungsprobleme leichtfertig ab, meint der CSU-Fraktionsprecher

GILCHING — „Übersieht, aber auch unfähig“, nahm Dr. Matthias Metz, Sprecher der CSU-Fraktion im Gilchinger Gemeinderat, eine Verlautbarung der „Grünen“ zur Kenntnis, worin diese alle Grundbesitzer aufgefordert hätten, „ihre sozialen Verpflichtung, Genüsse zu tun“ und dabei ihn zum Ziel ihrer verbalen Attacken machten. Die Äußerungen der Grünen stießen die Tatsache im Zusammenhang mit der Diskussion um die wahrhaft ernsten Probleme auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt im Gilchinger Gemeinderat auf den Kopf“, meint Metz.

Tatsache sei, daß Gemeinderat Peter Unger in der Gemeinderatsitzung vom 1. Oktober sinngemäß mit folgendem Vorschlag der Grundstücks- und Wohnungsmisere zu Leibe rücken wollte: „Die Grundbesitzer sollen gezwungen werden, die Hälfte ihres Grundbesitzes bei der

Aufteilung von Bebauungsplänen zu etwa der Hälfte des Grundstückswertes an die Gemeinde zu verkaufen, beziehungsweise etwa die Hälfte des Erlöses an die Gemeinde abzutreten.“ Er sei nun in seiner Eigenschaft als Fraktionsprecher der CSU, „aber auch aus voller persönlicher Überzeugung diesem Vorschlag des Herrn Unger entgegengetreten“, erklärt Dr. Metz. Und das weil dieser Vorschlag „grob rechtswidrig“ sei und außerdem „nicht zu einer Beruhigung, sondern zu einer Verschärfung der Grundstücksknappheit und der Wohnungsmisere führen würde“.

#### „Teilentzignung der Bauern“

Rechtlich unzulässig sei, das von Unger propagierte Vorgehen, weil es auf eine rechtswidrige Teilentzignung der Grundbesitzer und Landwirte abzielt. Es widerspreche insbesondere der Eigentümerversicherung des Artikels 14 Grundgesetz.

„aber auch allen freibleiblichen Grundbesitzern unserer Rechtsordnung, indem diese auch vertrieben werden zum Nachteil der Allgemeinheit ausüben“, resümiert der CSU-Fraktionsprecher. Zudem bewirke Unger mit seinem Vorschlag, daß Bauland und Wohnungen noch knapper würden.

#### Welcher Grundbesitzer wäre bereit ...

„Welcher Grundbesitzer würde noch bereit sein, seine Grundstücke für Bebauungszwecke zur Verfügung zu stellen, wenn gleichzeitig die Hälfte abzutreten wäre?“ lautet die Frage von Metz. Seine Ansicht nach wäre kein verantwortlicher Landwirt bereit, unter solchen Umständen Grundstücke aus seinem Betrieb zu entnehmen, weil er damit seine Wirtschaftsfähigkeit und seinen Betrieb „auf völlig sinnlose Weise reduzieren“ würde. Unger wisse offenbar auch nicht, daß die Landwirte bei Grundstückswertminderungen nach der bestehenden Rechtslage bereits jetzt zum Teil über 80 Prozent des Verkaufserlöses als Einkommensverlust abführen müßten. Er habe Unger gebeten, immer erst einmal nachzuden-

ken, bevor er im Gemeinderat unvollständigen und rechtswidrigen Unsinn“ rede. Zu dieser Äußerung stehe er nach wie vor, betont Metz, „dann mit solcher Dechiffriertheit, mit der das Herr Unger tut, kann man dem derzeitigen Wohnungsproblem nicht begegnen“. Außerdem sei „keine in der Aufzählung, wenn er die Verlagerung des Bauplatzes aus dem Wohnungsbau am Gerüstweg befragt, ohne gleichzeitig einzugeben, daß nur durch diese Verlagerung die Gemeinde Gilching wenigstens zu ein paar Grundstücken für Gilchinger Bürger gewonnen ist“. Abschließend erlaube er sich die Feststellung: „Ich hoffe, die Gemeinde Gilching mit der Verlagerung von 10 Grundstücken, wenigstens einen Vorschlag, unterbreitet, das Grundstückswertminderungen zu vermeiden.“

Frank Zornig-Fuchs

### „Vorschlag der Grünen ist verfassungswidrig“

Scharfe Angriffe gegen Gemeinderat Unger

Ab SPD ->

Gilching (ab) — Unter schweren Beschuß ist der Gilchinger Gemeinderat Peter Unger (Die Grünen) geraten. Nachdem der CSU-Fraktionsprecher Dr. Matthias Metz Ungers Vorstellungen zum Bodenpolitik der Gemeinde bereits als „Unsinn“ bezeichnet hatte, hat jetzt der SPD-Gemeinderat Helmut Krumbholz Ungers Vorschlag scharf „verfassungswidrig“ genannt.

Unger hatte vorgeschlagen, übermäßige Gewinne, die durch die Baureifmachung eines Grundstücks für den Eigentümer entstehen, abzuschöpfen und den Gemeinden zufleßen zu lassen. Krumbholz erklärte jetzt: „Nicht immer stimme ich mit den Ausführungen des 2. Bürgermeisters und CSU-Fraktionschefs Dr. Matthias Metz überein, jedenfalls

aber dann, wenn er Ungers und die Bodenreformpolitik der Grünen Unsinn nennt.“ Eine derartige Bodenpolitik sei — so Krumbholz — gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes nur über ein Bundesgesetz zu verwirklichen. Bereits 1972 habe die SPD einen derartigen Gesetzesentwurf ausgearbeitet und so versucht, eine Bodenwertzuwachssteuer einzuführen. Der Versuch scheiterte jedoch am Widerstand der CDU/CSU und der FDP. „Damit hat“ — laut Krumbholz — „die Gemeinde keine Möglichkeit, die Rechte der Grundbesitzer der begünstigten Grundstückseigentümer abzuhängen zu machen. Dies sollte selbst eine utopische Splitterpartei wissen, wenn sie verlangt, ernstgenommen zu werden.“

### „Grüne“ erfreut: „Unger hat doch recht gehabt“

Kreisbaunnt schließt sich seiner Bodenpolitik an

Ab Grüne

Gilching (ab) — Mit „großer Genugtuung“ stellt der Ortsverband Gilching der „Grünen“ fest, daß die Vorschläge von Peter Unger zur Bodenpolitik und Baubeschaffung nunmehr auch vom Leiter des Starnberger Kreisbaunnt, Dr. Dieter Kugeler, propagiert werden. Ungers Anregung, daß die Gemeinden künftig nur noch dann Grund als Bauland ausweisen und einen Bebauungsplan erstellen sollen, wenn der Grundbesitzer einen Teil davon zu einem günstigen Preis an die Gemeinde abzutreten ist, wurde jüngst von Dr. Kugeler in einem Referat über Wohnraumbeschaffung für die Landkreisbevölkerung vor der CSU Seefeld-Wörthsee als grundsätzlich positiv angesehen.

zu qualifizieren. Heute können — so die „Grünen“ — die Gegner Peter Ungers an anderen CSUgeführten Gemeinden sehen, wie wertvolle Erneuerungsvorschläge ernstgenommen und empfohlen würden, was um so nötiger sei, als brauchbare Lösungen zur Baubeschaffung von jenen Seiten, die Unger damals so heftig kritisiert hätten, bis heute nicht zu erhalten gewesen seien. Dagegen ließe sich feststellen, daß die Diskussion zur Problematik einer wirklich sozialen Bodenpolitik nach der harten Auseinandersetzung im Gilchinger Gemeinderat bei allen Parteien voll eingeleitet habe.

„Es wird höchste Zeit“ — so die Presseerklärung der „Grünen“ — „daß man auch in Gilching Ungers Ideen mit der problembewußten Sachlichkeit aufgreift, wie anderwo im Landkreis, statt sie zu diffamieren und in Bausch und Dagen abrotten, nur weil einem die Richtung nicht paßt.“ Der Kreisverband Starnberg der „Grünen“ hat sich dieser Stellungnahme vollinhaltlich angeschlossen.

Auch wenn Ungers Name dabei nicht erscheint, deckten sich die Vorstellungen des Referenten mit denen des Bundestagskandidaten, der diese gegen den Widerstand aller Parteien im Gilchinger Gemeinderat bereits vor einem Jahr verlesen hat. Damals versuchte man, seine Vorschläge als „verfassungswidrig“ ab-

### Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.04.1982

und die Erbillern 2 Jahren ->

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen
24	9		

Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischen Landesberger Straße und S-Bahn Haltestelle Gilching-Argelried

Nach Erörterung erging folgender Beschuß (8 : 0)

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 1264/11, 1266, 1269 und 1272 zu beschließen, wenn die Baugemeinschaft 40 % der hinterliegenden Grundstücke zu vertretbaren Bedingungen für die Weitergabe an Ortsansässige erwerben kann.

GR Limmer war persönlich beteiligt.



Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt: Gilching, 20.04.1982

Will U. U. 1. Bürgermeister