

Telefon 233 - 23277  
Telefax 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
PLAN HA II/1

Telefon 233 - 20953  
Telefax 233 - 27833

**Kommunalreferat**  
RV

Telefon 233 - 24227  
Telefax 233 - 27966

**Referat für Arbeit und  
Wirtschaft**  
FB II

Telefon 233 - 92170  
Telefax 233 - 25911

**Stadtkämmerei**  
HA II

**Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg  
Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse  
vom 26.07.2006 (Sozialgerechte Bodennutzung)  
und 27.06.2012 (Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht)**

**A. Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)  
und Neufassung / Anpassung der Verfahrensgrundsätze  
zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2006**

**B. Anträge**

- 1. Aktualisierung der Beiträge zur Sozialgerechten Bodennutzung  
Antrag Nr. 02-08 / A 02572 von Herrn StR Robert Brannekämper  
und Herrn StR Josef Schmid vom 22.07.2005**
- 2. Wohnen für ALLE ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung  
in München sicherstellen! (I): Sozialgerechte Bodennutzung  
(SoBoN) überarbeiten  
Antrag Nr. 14-20 / A 00709 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE  
GRÜNEN/RL vom 26.02.2015**
- 3. Wohnen für ALLE ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung  
in München sicherstellen! (III): Geförderten Mietwohnungsbau auf  
SoBoN-Flächen in städtebaulichen Wettbewerben zwingend berücksichtigen  
Antrag Nr. 14-20 / A 00711 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE  
GRÜNEN/RL vom 26.02.2015**
- 4. Überarbeitung der Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 01114 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 18.03.2015**
- 5. Verstärkung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)  
Antrag Nr. 14-20 / A 00809 von Herrn StR Christian Amlong, Frau  
StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter  
Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015**
- 6. Vereinfachung der Berechnungsverfahren der Sozialgerechten  
Bodennutzung (SoBoN)  
Antrag Nr. 14-20 / A 00810 von Herrn StR Christian Amlong, Frau  
StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter  
Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015**

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249**

Anlagen:

1. Verfahrensgrundsätze zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ vom 26.07.2017
2. Antrag Nr. 02-08/ A 02572
3. Antrag Nr. 14-20 / A 00709
4. Antrag Nr. 14-20 / A 00711
5. Antrag Nr. 14-20 / B 01114
6. Antrag Nr. 14-20 / A 00809
7. Antrag Nr. 14-20 / A 00810

### **Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, des Kommunalausschusses, des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Finanzausschusses vom 19.07.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin und der Referenten**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalausschusses, des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Finanzausschusses).

#### **A. Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)**

##### **1. Anlass**

Die „Sozialgerechte Bodennutzung“ begleitet nunmehr seit mehr als 20 Jahren die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Landeshauptstadt München. Sie leistet seitdem einen wesentlichen Beitrag zu einem sozialen und nachhaltigen Städtebau, der sowohl die Bedürfnisse nach Wohnraum und sozialer Infrastruktur, der Freiraumplanung, der Grüenausstattung und des Verkehrs berücksichtigt.

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar. Städtebauliche Planungen sind in der Regel aber auch mit großen wirtschaftlichen Belastungen der Gemeinden verbunden, die München vor mehr als 20 Jahren an die Grenzen der finanziellen Leistungsfähigkeit stellten. Die Unmöglichkeit, Kosten für Infrastruktur etc. aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren, hatte sich zu einem gravierenden Planungshindernis entwickelt. München stand daher schon Mitte der 90-er Jahre des letzten Jahrhunderts vor der Alternative, seine Planungstätigkeit weitgehend einzuschränken oder aber im Zusammenwirken mit den Planungsbegünstigten, denen

primär die Vorteile in Form von planungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke zugeflossen sind, die Finanzierung der planungsbedingten ursächlichen Kosten und Lasten sicher zu stellen. Im Sinne des Allgemeinwohls war einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit der Vorzug zu geben.

Aus diesen Überlegungen heraus entstanden die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN“, die nunmehr seit 1994 in ihren Grundzügen für den Abschluss städtebaulicher Verträge maßgeblich sind. Im Jahre 2006 erfolgte die letztmalige Anpassung der Verfahrensgrundsätze. Im Jahre 2012 wurde in Fortschreibung des Stadtratsbeschlusses von 2006 die Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht angepasst.

Der eingeschlagene Münchner Weg der „Sozialgerechten Bodennutzung“ ist seit langem von der Bau- und Immobilienwirtschaft anerkannt und akzeptiert; er ist aus den städtebaulichen Planungen nicht mehr wegzudenken.

Allerdings hat sich die damalige Ausgangslage für die Anwendung der SoBoN verändert: Im Bereich der Landeshauptstadt München gehen die frei verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau langsam dem Ende zu. Gleichzeitig nimmt mit steigendem Bevölkerungswachstum der Druck auf den Wohnungsmarkt stetig zu. Mit Ausnahme einiger wenigen großen Entwicklungsgebieten wie z.B. in Freiham oder im Münchner Nordosten stehen größere Flächenpotenziale für den Wohnungsbau nur noch in eingeschränktem Umfang zu Verfügung. Der Schwerpunkt der Baurechtsschaffung für Wohnen hat sich bereits in der jüngeren Vergangenheit und wird sich auch künftig noch vermehrt auf sog. „Umstrukturierungsfälle“, d. h. auf ehemalige gewerblich genutzte Flächen verlagern. Daneben werden Fälle der Nachverdichtung bestehender Quartiere an Bedeutung gewinnen.

Es ist daher sinnvoll und erforderlich, die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ den neuen und aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen.

## **2. Inhalte der SoBoN**

Die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung finden Anwendung bei städtebaulichen Planungen und städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen.

Inhalt der städtebaulichen Verträge ist dann eine angemessene Beteiligung der Planungsbegünstigten an den ursächlich durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten. Soweit Maßnahmen von der Planung ausgelöst sind, also ursächlich sind, tragen die Planungsbegünstigten die Kosten

- für den Ausbau der Erschließungsstraßen und örtlichen Grünflächen einschließlich der unentgeltlichen Bereitstellung / Übereignung der dafür benötigten Grundstücke,
- für die ursächliche soziale Infrastruktur für Kinder, von der Kinderkrippe bis zur Grundschule, ggf. in Form eines Finanzierungsbeitrags und durch die unentgeltliche Herstellung und Übereignung der dafür benötigten Grundstücke,

- für einen angemessenen Anteil geförderten Wohnungsbaus an neu geschaffenen Wohnbauflächen zu Gunsten der Wohnungssuchenden mit unterem und mittlerem Einkommen,
- für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und
- für die Planung sowie die Pflicht zur zügigen Verwirklichung der Planungen (Bauverpflichtung).

Die zu erbringenden Leistungen müssen auf jeden Fall ursächlich und angemessen sein. Die Rechtsgrundlage für die Vereinbarung o. g. Leistungen durch die Planungsbegünstigten im Rahmen von Bauleitplanungen der Stadt begleitenden städtebaulichen Verträgen findet sich in § 11 BauGB.

### 3. Anpassungen der SoBoN

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.03.1994 wurde die „Sozialgerechte Bodennutzung in München“ eingeführt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde damals beauftragt, dass „Bebauungsplanverfahren, die planungsbedingt zu einem Bodenwertzuwachs der überplanten Grundstücke führen, nur durchgeführt und dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden sollen, wenn unter Berücksichtigung der nachstehenden Grundsätze Vereinbarungen mit den Planungsbegünstigten abgeschlossen sind:

- a) Sicherung der Ziele und Zwecke der Planung, die nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen zu regeln sind, wie z. B. Sicherung des zeitlichen Ablaufs der Durchführung, Sicherung eines Anteils preisgünstigen und sozialen Wohnungsbaus nach Maßgabe einschlägiger Stadtratsbeschlüsse, Sicherung von Betriebsstandorten.
- b) Übernahme der von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen Kosten (z. B. Planungs-, Erschließungs-, investive Folgekosten) durch die Planungsbegünstigten.
- c) Verbleib ca. eines Drittels des planungsbedingten Bruttowertzuwachses bei den Planungsbegünstigten.“

Gleichzeitig wurden der Verwaltung die ersten „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ an die Hand gegeben.

In den Jahren 2006 und 2012 fanden die letzten größeren Anpassungen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt München statt. Im Jahre 2006 sah man nach dem 10-jährigen Bestehen der SoBoN bei aller grundsätzlicher Akzeptanz im Hinblick auf die damalige Konjunkturlage und veränderte Rahmenbedingungen Klärungs-, Gesprächs- und Änderungsbedarf für einzelne Positionen der SoBoN. Im Jahre 2012 erfolgte in Fortschreibung des Stadtratsbeschlusses von 2006 die Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht.

#### - Beschluss vom 26.07.2006

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2006 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08351) wurden folgende wesentlichen Änderungen und Anpassungen zur SoBoN vorgenommen:

- a) Der anteilige Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur von 66,47 €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen wurde bestätigt. Es wurde allerdings eine gestaf-

felte Fälligkeit des Finanzierungsbeitrages innerhalb angemessener Frist (grundsätzlich max. 2 Jahre) eingeführt in Abhängigkeit von der Größe des Baugebietes, des Baufortschritts und der zeitgerechten Erstellung der sozialen Infrastruktur mit der Wohnbebauung.

- b) Rückerstattung des gemeindlichen Anteils der Grunderwerbsteuer an die Planungsbegünstigten für unentgeltliche und kostenfreie Grundstücksabtretungen.
- c) Stellung von Sicherheiten auch durch Grundpfandrechte.
- d) Überprüfung des Anfangswertes auf Wunsch der Bauträgerseite bei länger andauernden Planungsverfahren.
- e) Neuregelungen zum geförderten Wohnungsbau (Grundstückswertansätze, modifizierte Varianten zur Erfüllung der Förderquote, Regelungen zum Nachweis der Förderquote außerhalb des Planungsgebietes als eng begrenzte Ausnahme).

Weiter wurden verschiedene bestehende Verwaltungspraktiken und Regelungen zur SoBoN aus den damals gültigen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ bestätigt.

Auf Grund der vorstehenden Änderungen und Ergänzungen war aber eine Anpassung der „Verfahrensgrundsätze zu Sozialgerechten Bodennutzung“ erforderlich. Die vom Stadtrat beschlossene Neufassung vom 26.07.2006 findet seitdem Anwendung.

#### **- Beschluss vom 27.06.2012**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09511) erfolgte eine Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht. Mit diesem Beschluss wurde grundsätzlich die Anrechnung des fiktiven Wohnbaurechts bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne mit Wohnbaurecht in Bereichen, in denen Nichtwohnbaurechte bestehen, bestätigt. Allerdings wurden konkrete Verfahrensvorgaben für die sich aus der Anwendung des fiktiven Wohnbaurechts im Gegensatz zur „üblichen“ Förderquote von 30 % des neugeschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau ergebende Differenz (sog. Förderdelta) eingeführt. Danach wurde seit der Beschlussfassung in der Weise verfahren, dass das sog. Förderdelta durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag für Wohnungen für mittlere Einkommen gebunden wird. Im Hinblick auf das Förderdelta beteiligt sich die Stadt jedoch in Abhängigkeit davon, ob ein sog. Übergangs- oder ein Neufall vorliegt, zu 70 % oder 50 % an der Last. Im Umfang des Förderdeltas können Wohnungen wahlweise in den Förderprogrammen München Modell-Eigentum, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften oder als Werkwohnungen (bzw. arbeitgebergeförderte Wohnungen ) oder als Studierendenwohnungen errichtet werden (3. Förderkomponente).

Den Anpassungen der SoBoN durch die vorstehenden Beschlüsse gingen jeweils intensive Dialoge mit der Politik und der Bau- und Immobilienwirtschaft voraus.

#### **4. Bilanz nach mehr als 20 Jahren SoBoN**

Die nachstehende Statistik zeigt auf, dass sich das Regelwerk der Sozialgerechten Bodennutzung sowohl für die öffentliche Hand wie auch für die Immobilienwirtschaft bewährt hat.

Bis 31.12.2016 wurden 150 Bebauungsplanverfahren nach den SoBoN-Grundsätzen rechtsverbindlich abgeschlossen.

Dabei wurden auf einer Gesamtfläche von 1.329 ha

- Baurechte für Wohnen im Umfang von 4.072.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF),
- Baurechte für wohnverträgliches Gewerbe im Umfang von 3.130.000 m<sup>2</sup> GF und
- Baurechte für Industrie im Umfang von 1.919.000 m<sup>2</sup> GF geschaffen.

Die geschaffenen (Wohn-)Baurechte umfassen 46.250 Wohneinheiten, davon 11.990 geförderte Wohnungen.

Es erfolgten unentgeltliche Abtretungen von Grundstücksflächen bzw. unentgeltliche Einräumung von Nutzungsrechten

- für öffentliche Verkehrsflächen im Umfang von 1.252.000 m<sup>2</sup>,
- für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen im Umfang von 2.877.000 m<sup>2</sup>,
- für Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere für die soziale Infrastruktur im Umfang von 380.000 m<sup>2</sup>,
- für Geschossflächen von sozialen Infrastruktureinrichtungen in integrierten Lagen im Umfang von 70.000 m<sup>2</sup> und
- für Dienstbarkeitsflächen (Fußgänger- und Radwege, Kindergartenflächen u. ä.) im Umfang von 355.000 m<sup>2</sup>.

Von den Planungsbegünstigten wurden Kosten übernommen

- für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen von insges. 237,7 Mio. Euro,
- für die Herstellung öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen von insges. 130,2 Mio. Euro,
- für anteilige Finanzierungsbeiträge für die soziale Infrastruktur von insges. 211,4 Mio. Euro und
- für Planungskosten und sonstige ursächliche Kosten 49,1 Mio. Euro.

Es wurden

- 2.820 Kinderkrippenplätze (in 235 Gruppen),
- 7.050 Kindergartenplätze (in 282 Gruppen),
- 1.550 Kinderhortplätze (in 62 Gruppen) und
- 1.632 Grundschulplätze (in 51 Klassen) geschaffen und durch die SoBoN finanziert.

Im Rahmen des Gewerbeflächenausgleichs für den Entfall klassischer gewerblicher Nutzungen im Planungsumgriff wurden mit den Planungsbegünstigten kostenrelevante Bindungen im Wert von 48,6 Mio. € vereinbart. Weitere 4 Mio. € sind aktuell Gegenstand der Vertragsverhandlungen. Die Mittel wurden und werden zur Kofinanzierung des städtischen Gewerbehofprogramms eingesetzt.

## **5. Heutige Situation, Anlass und Übersicht über die SoBoN-Novelle**

Ohne die vom Stadtrat beschlossenen Grundsätze zur SoBoN ist eine zum Wohle der Allgemeinheit ausgerichtete kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung nicht möglich. Städtebauliche Planungen sind in der Regel mit großen wirtschaftlichen Belastungen und hohem zeitlichen Aufwand verbunden. So wäre vor allem der notwendige Er-

werb von insbesondere Flächen für Erschließungsanlagen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zur Schaffung von Wohnraum von langwierigen Grundstücksverhandlungen und ggf. Enteignungsverfahren abhängig. Die Finanzierung der Herstellungskosten bei letzteren müsste vollständig aus dem städtischen Haushalt erbracht werden. Insgesamt ist die SoBoN heute zu einem deutschlandweit anerkannten und oft nachgeahmten Vorzeigemodell geworden. Das System der Sozialgerechten Bodennutzung funktioniert gut und wird auch von der Bau- und Immobilienwirtschaft anerkannt. Das sagt aber nichts darüber aus, dass sich im Laufe der letzten Jahre die Rahmenbedingungen geändert haben und die SoBoN den neuen Anforderungen gemäß angepasst werden muss.

Im Rahmen der vom Stadtrat mehrfach angeregten Verwaltungsoptimierung, wie sie auch Gegenstand des gleichnamigen interfraktionellen Arbeitskreises ist, wurden von mehreren Fraktionen Stadtratsanträge und Überlegungen zu einer Weiterentwicklung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in München (SoBoN) gestellt. Diese soll an die geänderten Verhältnisse angepasst werden, wie dies zuletzt in den Jahren 2006 und 2012 geschehen ist. Unabhängig vom vermehrten Zustrom von Flüchtlingen ist es notwendig und dringend, dem aus dem starken und schnellen Wachsen der Stadt herrührenden Mangel an - insbesondere preisgünstigem - Wohnraum entgegenzusteuern und vermehrt Wohnbaurecht zu schaffen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie auch das Kommunalreferat haben zur Überprüfung der Abläufe von Bauleitplanverfahren als externe Berater die Firma Drees & Sommer beauftragt. Untersucht wurden insbesondere die Zusammenarbeit mit anderen Referaten und die parallelen Abläufe zwischen dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Ein Ergebnis der Untersuchungen war ein besseres gemeinsames Controlling mit gemeinsam abgestimmten Zeitplänen und entsprechenden zeitnahen Rückmeldungen für sich ankündigende Verzögerungen. Umgesetzt werden die Ergebnisse in frühzeitig erstellten und gemeinsam abgespröchenen Prioritätslisten, regelmäßigen „Bebauungsplan Jour Fixen“ und bereits zu Beginn festgelegten Projektablauf- und -steuerungsplänen, in denen Art, Zeitpunkt und Qualität von Beiträgen vereinbart, gegenseitige Abhängigkeiten besprochen und vorgreifliche Entscheidungsbedarfe geklärt werden.

Doch auch die SoBoN-Verwaltungspraxis selbst wurde Ziel der Beschleunigungs- und Vereinfachungsüberlegungen. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre konnten einige Elemente - wie etwa die Ermittlung und Bewertung des sog. fiktiven Wohnbaurechts - identifiziert werden, die nicht nur für Verzögerungen sorgten, sondern aufgrund ihrer Komplexität nur schwer transparent zu vermitteln sind. Hinzu kommen eine Reihe weiterer Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten, die die Ermittlung des „SoBoN-Drittels“ (als wesentliches Element der Angemessenheitsprüfung) im Wege der SoBoN-Berechnung und der Bewertungsvorgänge betreffen.

Auch der Bedarf nach noch mehr preisgünstigem Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse wurde als neue Herausforderung an die SoBoN herangetragen und findet sich in der Überarbeitung wieder.

Nicht zuletzt sollen die SoBoN-Regularien auf eine vom Zuwachs bestimmte Stadt reagieren, die mit immer weniger noch verbleibender Flächen für ein gesundes Wohnumfeld, für soziale Infrastruktur und für verkehrliche Anbindung sorgen muss.

Aus diesen Gründen werden nach intensiven Verhandlungen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft folgende Änderungen vorgeschlagen, die in der Tabelle zusammengefasst sind und im Kapitel 6 im Detail vorgestellt werden:

Themenbereich	Änderung
Soziale Infrastruktur (Kapitel 6.a)	Anhebung des anteiligen Finanzierungsbeitrags für die Herstellungskosten von 66,47 €/m <sup>2</sup> auf 100 €/m <sup>2</sup> Geschossfläche
Geförderter Wohnungsbau (Kapitel 6.b und c)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der Grundstückswertansätze auf 300 €/m<sup>2</sup> GF bei EOF und 600 €/m<sup>2</sup> GF bei Eigenwohnraum bzw. MM-Miete (wie bereits in WIM VI beschlossen)</li> <li>• Änderung der Regelungen zur Ausgestaltung der 30 % Förderquote : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ EOF (nachrichtlich, da kein SoBoN-Kriterium) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung Miethöhe von 9,40 €/m<sup>2</sup> auf 9,60 €/m<sup>2</sup> (nach Entscheidung der Bewilligungsstelle)</li> </ul> </li> <li>○ Eigenwohnraum <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung der Kriterien</li> </ul> </li> <li>○ München Modell-Miete auf privaten SoBoN-Flächen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkürzung Bindung auf 30 Jahre bei entsprechender Anpassung der Darlehensförderung auf max. 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>▪ Anpassung Eingangsmiete von 10,50 bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
Zusätzlicher Mietwohnungsbau (Kapitel 6.d)	Neu: 10 % zusätzlicher preisgedämpfter Mietwohnungsbau Einzelheiten der Ausgestaltung siehe unter 6.d)
Gewerbeflächenausgleich (Kapitel 6.e)	Entfall
Fiktives Wohnbaurecht (Kapitel 6.f)	Wegfall
Verfahren (Kapitel 6.g)	Änderung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren zur Beschleunigung



Mit dieser SoBoN-Novelle 2017 können folgende Verbesserungen für die Landeshauptstadt München erzielt werden:

- Erhöhung der Finanzmittelausstattung bei der sozialen Infrastruktur
- Zusätzlich 10% Mietwohnungsbau für die Mittelschicht der Münchner Bevölkerung
- Ersparnis des städtischen Finanzierungsausgleichs beim bisherigen Förderdelta des fiktiven Wohnbaurechts
- Vereinfachung des SoBoN-Verfahrens durch Wegfall des fiktiven Wohnbaurechts
- Beschleunigung des SoBoN- und damit Bauleitplanverfahrens durch Verfahrensvereinfachungen

## **6. Änderungs-/Anpassungsvorschläge**

### **a) Anhebung des Finanzierungsbeitrages**

Der anteilige Finanzierungsbeitrag für die Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur von 66,47 € pro m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen wurde im Jahre 1995 (damals 130,-- DM) festgelegt, zuletzt mit Beschluss vom 26.07.2006 (s. o.; Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08351) bestätigt und seitdem nicht verändert. Das Revisionsamt mahnte im Jahre 2014 eine Anpassung des Infrastrukturkostenbeitrages an die allgemeine Wertentwicklung an.

Eine Fortschreibung des Kostenorientierungswertes für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur konnte bislang nicht erfolgen, da sich in den letzten Jahren neue Schulraummodelle in der Erprobung befanden und dementsprechend noch keine festen Erfahrungsmittelwerte diesbezüglich existierten. Ein Ergebnis der Finanzierungsbeitragsrechnung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit den Flächen- und Kostenorientierungswerten mit Stand 2009 zeigte aber bereits deutlich die Notwendigkeit der Erhöhung des anteiligen Finanzierungsbeitrages an.

Die Basis des Finanzierungsbeitrages war bisher eine in etwa hälftige Beteiligung der Planungsbegünstigten an den tatsächlichen ursächlichen Kosten der Herstellung der sozialen Infrastruktur (Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte und Grundschulen). Dies bedeutete in der Regel, dass zur Realisierung der sozialen Infrastruktur eine Komplementärfinanzierung aus allgemeinen Haushaltsmitteln notwendig ist. Dieses Grundprinzip sollte auch bei einer Anpassung/Anhebung des Finanzierungsbeitrages beibehalten werden.

Die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe SoBoN hält basierend auf der Veränderung des Baukostenindexes einerseits und der allgemeinen Wertentwicklung andererseits eine Erhöhung des anteiligen Infrastrukturkostenbeitrags auf 100,-- €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen für angemessen und begründet. Diese Erhöhung des anteiligen Finanzierungsbeitrags für die soziale Infrastruktur berücksichtigt auch die gestiegene Anzahl der unterzubringenden Kinder und die Anhebung der Versorgungsrichtwerte sowie die vom Referat für Bildung und Sport ermittelten aktualisierten Herstellungskosten für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Mit dem angehobenen neuen Infrastrukturkostenbeitrag von 100,-- €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen ist sicher ge-

stellt, dass es sich auch weiterhin nur um eine anteilige Finanzierung im Bereich einer in etwa hälftigen Teilung der Kosten zwischen Stadt und Planungsbegünstigten handelt und somit Probleme mit einer „Überfinanzierung“ oder Unangemessenheit der geforderten Kosten nicht entstehen.

### **b) Anpassung der Grundstückswertansätze (geförderter Wohnungsbau)**

Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 verpflichten die/den Planungsbegünstigte/n in Ziffer 2.2, grundsätzlich 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote). Von dieser Förderquote sind in der Regel zwei Drittel (= 20 %) für den geförderten Mietwohnungsbau im staatlichen Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung-EOF und ein Drittel (= 10 %) für förderfähige Eigentumswohnungen (Eigentumswohnung) oder alternativ für geförderten Mietwohnungsbau (EOF, München Modell-Miete) zu verwenden.

Nachrichtlich sei erwähnt, dass die Landeshauptstadt München die Förderquote aus der SoBoN auf ihren Grundstücken dadurch erfüllt, dass sie einen Anteil von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für die EOF vorsieht (zum Grundstückswertansatz für die EOF). Darüber hinaus stellt sie auf der Basis der Vorgaben aus dem Stadtratsbeschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 -20 / V 07205) weitere 20 % für die Programme des München Modells und 40 % für den preisgedämpften freifinanzierten konzeptionellen Mietwohnungsbau – KMB bereit.

Die Grundstückswertansätze für die Förderquote folgen dabei den Vorgaben der staatlichen Wohnraumförderung bzw. kommunaler Förderprogramme. Wesentliche Einflussgrößen sind dabei die Miethöhen, die für die begünstigten Haushalte von ihrem Haushaltseinkommen her tragbar sein müssen, Förderobergrenzen, die von den tatsächlichen Baukosten abgekoppelt sind und deren Steigerung allenfalls nach Index erfolgt, ein nicht unerheblicher Einsatz von Eigenkapital und eine „angemessene Eigenkapitalverzinsung“.

Für die SoBoN sind die Grundstückswertansätze für die Förderquote auch deshalb von Bedeutung, weil der Differenzbetrag zwischen den Grundstückswertansätzen und dem SoBoN-Endwert Wohnen als Last in die SoBoN-Berechnung Eingang findet.

In der Beschlussvorlage zu „Wohnen in München VI“ hat sich der Stadtrat auch mit dem Thema der Anpassung der Grundstückswertansätze befasst, nachdem diese auch für den geförderten Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken von Bedeutung sind. Die in „Wohnen in München VI“ beschlossene Anpassung der Grundstückswertansätze (siehe nachfolgende Übersicht) wurde von allen Beteiligten für die Novellierung der SoBoN akzeptiert.

Im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung bei den vertraglichen Regelungen zur Bindung wird zudem vorgeschlagen, im Rahmen der Novellierung der SoBoN darauf zu verzichten, den Anteil des Erstattungsbeitrages für die erstmalige Erstellung der Erschließungs-

anlagen an den Grundstückswertansätzen in den vom Stadtrat zu beschließenden Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung gesondert auszuweisen.

Fördermodell	Grundstückswertansatz bisher (erschließungsbeitragsfrei)	Grundstückswertansatz <b>neu</b> (erschließungsbeitragsfrei) - in WiM VI beschlossen -
EOF 20 %-Anteil Förderquote	281,20 €/m <sup>2</sup> GF	300,-- €/m <sup>2</sup> GF
Eigenwohnraum oder München Modell-Miete oder EOF 10 %-Anteil Förderquote	536,85 €/m <sup>2</sup> GF	600,-- €/m <sup>2</sup> GF
Förderdelta (seit der Anpassung des fiktiven Wohnbaurechts 2012)	675,-- €/m <sup>2</sup> GF	Vorschlag: Förderdelta entfällt

### c) geförderter Wohnungsbau - Regelungen zur Ausgestaltung der Förderquote

#### EOF

##### ● Bindungsdauer

Die Bindungsdauer von 25 Jahren auf privaten SoBoN-Grundstücken soll unverändert bleiben.

Nachrichtlich sei zu diesem Vorschlag erwähnt, dass die Landeshauptstadt München für EOF-Vorhaben auf den städtischen Grundstücken auch weiterhin regelmäßig eine 40-jährige Bindung (in Einzelfällen auch mehr) vereinbaren wird. Sie wird auch ihre Bemühungen fortsetzen, beim Freistaat Bayern eine Ergänzung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012 dahingehend zu erwirken, dass zu den bisher vorgesehenen 15- und 25-jährigen Bindungszeiten auch eine (mindestens) 40-jährige Bindungsdauer als zusätzlicher Regelfall mit aufgenommen wird. Zwar ist eine Bindungsverlängerung nach Ablauf von 25 Jahren (Nr. 16.1 WFB 2012) auch bisher schon möglich, sie ist allerdings mit einem erheblichen finanziellen Risiko behaftet. Nach Nr. 19.10 WFB 2012 übernimmt der Freistaat Bayern bei einer Verlängerung nämlich einen Fehlbetrag für die Zusatzförderung (= Mietzuschuss, z. B. für Einkommensstufe I: 3,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich), der aus dem belegungsabhängigen Darlehen nicht mehr erwirtschaftet werden kann, nicht mehr.

### ● Miethöhe in der EOF

Aus der Bau- und Immobilienbranche kamen auch Vorschläge zur Höhe der Erstvermietungsmiete und zu einer regelmäßigen Überprüfung hinsichtlich von weiteren Erhöhungen.

Nachdem die Regelungen zur Mietpreisgestaltung im staatlichen Fördermodell der EOF in den Nr. 14 und 15 WFB 2012 durch den Landesgesetzgeber verbindlich festgelegt sind und die Ausgestaltung und der Vollzug des gesetzlichen Rahmens den staatlichen Bewilligungsstellen obliegen, entzieht sich diese Materie einer Regelung im Rahmen der Novellierung der SoBoN.

Nachrichtlich sei aber festgestellt, dass für den Bereich der Bewilligungsstelle München – als solche wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung -HA III im übertragenen Wirkungskreis tätig – eine jährliche Überprüfung und Festlegung der Erstvermietungsmiete erfolgt. Dies geschieht unter Einbindung der Fachkompetenz der in der durch Stadtratsbeschluss eingerichteten Koordinierungsrunde für den Vollzug von „Wohnen in München“ (KooR) beteiligten Dienststellen und Referate. Für das Jahre 2017 wurde die Erstvermietungsmiete auf 9,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich (bisher 9,40 €/m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Hinsichtlich der Anpassung der Mieten während der Mietdauer bzw. im Falle einer Neuvermietung gelten die Festlegungen aus „Wohnen in München VI“ (siehe Beschlussziffer 23). Im Vergleich zu den bisher geltenden Regelungen wird für den Fall von Mietanpassungen künftig kein betragsmäßiger sondern ein prozentualer Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete als Obergrenze verwendet. Zudem wurde klargestellt, dass die Berechnung auf der Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen erfolgt. Dies schafft in der Anwendung mehr Klarheit.

### **Ausgestaltung der restlichen 10 % - Förderquote**

Nach den bisherigen Varianten zur Realisierung der Förderquote hat die/der Planungsbegünstigte ein Wahlrecht, ob sie/er diesen Anteil an der Förderquote als

- Eigenwohnraum (Art. 2 Abs. 2 BayWoFG) oder
- Mietwohnungen im kommunalen Förderprogramm des München Modell-Miete oder
- zusätzliche Mietwohnungen in der EOF, realisiert.

Diese Wahlmöglichkeit soll beibehalten werden.

### ● Variante Eigenwohnraum zur Selbstnutzung

Hier orientiert sich die vorgeschlagene Neuregelung an den Änderungen zum München Modell-Eigentum (Stadtratsbeschluss vom 14.12.2016; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07756), soweit dies mit den sonstigen Verfahrensregelungen der SoBoN kompatibel ist. Die schon bisher unterschiedliche Einkommensgrenze wurde beibehalten.

Eigenleistung (20 % Eigenleistung ist die Untergrenze für eine Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm)	20 – 40 % der Gesamtkosten; über 40 % wird die soziale Dringlichkeit nicht mehr gesehen
Wohnflächenobergrenze	Nach WFB 2012 für Eigentum mit Abschlag von 10 m <sup>2</sup> Wohnfläche Keine Förderung eines häuslichen Arbeitszimmers
Einheitlicher Verkaufspreis (ohne Stellplatz)	4.300 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Bindungsdauer	40 Jahre
Vorzeitige Aufgabe der Selbstnutzung	Anteilige Rückforderung analog München Modell-Eigentum
Einkommensgrenze	Stufe III (Nr. 19.3 WFB 2012) + 5.000 €/Kind

Die Erhöhung des Verkaufspreises von max. 3.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 4.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (davon entfällt auf das Grundstück ein Anteil von ca. 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und von 3.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf die Baukosten) ist für die Käuferhaushalte

- einerseits mit einer erheblichen, aber nach den Förderbestimmungen noch tragbaren Belastung in vergleichbarer Höhe wie bei München Modell-Eigentum verbunden,
- andererseits aber auch mit einem großen Vorteil gegenüber einem Kauf zum durchschnittlichen Marktpreis.

Zum besseren Verständnis dieses Fördermodells ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Eigenwohnraumförderung (Art. 2 Absatz 2 i. V. m. Absatz 1 BayWoFG) um ein staatliches Modell der Eigentumsförderung und nicht um das kommunale Förderprogramm „München Modell-Eigentum“ handelt. Die Eigenwohnraumförderung in der SoBoN unterscheidet sich vom München Modell-Eigentum, so wie dieses durch Stadtratsbeschluss vom 14.12.2016 neu geregelt wurde (Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München VI" 2017-2021 München Modell-Eigentum; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07756) wie folgt:

- Einkommensgrenzen  
Beispiel: max. Jahresbrutto für 4-Personen-Haushalt, davon 2 Kinder:  
München Modell-Eigentum: 93.200 €;  
Eigenwohnraum, Stufe III mit Kinderkomponente: 70.900 €.
- einheitlicher Grundstücks- und Verkaufspreis beim Eigenwohnraum (München Modell-Eigentum: mehrfache, einkommensabhängige Staffelung des Verkaufspreises und des Grundstückspreises).
- bei der Eigenwohnraumförderung gibt es für Käuferhaushalte das Zugangskriterium „Wohnen oder Arbeiten in München bzw. Region 14“ nicht.
- Bindungsdauer: Eigenwohnraum-SoBoN (40 Jahre), München Modell-Eigentum (30 Jahre).

### ● Variante Kapitalanlage ist abgeschafft

Da die staatliche Eigenwohnraumförderung nur auf eine Selbstnutzung durch den berechtigten Haushalt ausgelegt ist, wurde in Zeiten, in denen die Nachfrage nach geförderten Eigentumswohnungen sehr schleppend war, anstelle der Selbstnutzung ausnahmsweise auch für die SoBoN die Variante München Modell-Eigentum zur Kapitalanlage zugelassen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen hat der Stadtrat in „Wohnen in München VI“ diese Variante für das München Modell-Eigentum abgeschafft. Damit ist auch die daran gebundene Variante Kapitalanlage in der SoBoN entfallen.

### ● Variante München Modell-Miete

#### Bindungsdauer

Im Zusammenhang mit der Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus-KMB (Stadtratsbeschluss vom 24.07.2013, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12582), der in der Regel eine 60-jährige Bindung vorsieht, wurde für das München Modell-Miete die Variante einer wahlweisen 25-jährigen Bindung (Darlehensförderung mit max. 750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) beendet und nur noch die 40-jährige Bindung (Darlehensförderung mit max. 1.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) zugelassen.

Der nun verhandelte Kompromiss einer 30-jährigen Bindung im München Modell-Miete auf den privaten SoBoN-Flächen (die Bindungsdauer im München Modell-Miete auf den städtischen Flächen bleibt in jedem Fall bei 40 Jahren), muss damit auch zu einer Anpassung der Höhe der Darlehensförderung führen. Es wird deshalb vorgeschlagen, in Anlehnung an die bisherige Fördersystematik, die Förderung bei einer 30-jährigen Bindung auf max. 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festzusetzen.

#### Eingangsmiete

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses zu „Wohnen in München VI“ wurde die bisherige lageabhängige Spannweite für die Eingangsmiete im München Modell-Miete von bisher 7,50 € bis 10,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (für Haushalte der Einkommensstufe IV galt eine Obergrenze der Eingangsmiete von 11 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) wie folgt angepasst:

Die Differenzierung der Eingangsmiete nach Einkommensstufen wurde aufgegeben und die Spannweite auf 9,50 € bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angepasst.

Das Ergebnis der SoBoN-Verhandlungen führt zu einer verringerten Spannweite von 10,50 € bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um die Unterschiede zwischen dem München Modell-Miete auf städtischen Flächen und auf den privaten SoBoN-Flächen zusätzlich zur Bindungsdauer nicht noch weiter zu vertiefen, wird vorgeschlagen, in Abänderung der Beschlusslage (Beschlussziffer 23 aus dem o. g. Beschluss zu „Wohnen in München VI“) die Spannweite von 10,50 € bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche generell für das München Modell-Miete (und für das München Modell-Genossenschaften) als zulässige Obergrenze für die Erstvermietungsmiete zu beschließen.

Für die Mietanpassung gelten die Regelungen der Beschlussziffer 23 zu „Wohnen in München VI“.

#### ● Weiterverkauf von geförderten Mietwohnungen (EOF, München Modell-Miete)

Der Weiterverkauf von Mietwohnungen aus der Förderquote ist grundsätzlich möglich, setzt aber voraus, dass die Käuferin/der Käufer alle Verpflichtungen (z.B. berechtigter Personenkreis, Miethöhen, Bindungsdauer) aus der Sozialbindung im Kaufvertrag übernimmt und in der Regel auch in die Förderbescheide eintritt. Zu beachten ist auch, dass alle Wohnungen eines Fördermodells in der Regel nur zusammen (im „Paket“) verkauft werden dürfen, auch wenn für diese Wohnungen bereits eigene Wohnungsgrundbuchblätter gebildet wurden.

Einzelverkäufe von gebundenen Mietwohnungen zuzulassen, ist für die staatlich geförderten EOF-Wohnungen nach den Vorgaben der WFB 2012 und der Förderpraxis der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt ausgeschlossen und wäre damit auch im Rahmen der Novellierung der SoBoN nicht regelbar.

Im Grundsatz gilt dies auch für die Wohnungen im München Modell-Miete. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat aber bereits bisher in den vertraglichen Festlegungen und bei der Förderung auf berechnete Belange der Bauherren Rücksicht genommen, sowohl was einen Verzicht auf eine Preisbindung beim Abverkauf angeht als auch bei der Größe der Fördereinheiten. Hier sei insbesondere darauf verwiesen, dass es möglich ist, von vorneherein kleinere Fördereinheiten zu bilden oder diese auch auf mehrere Gebäude aufzuteilen. Diese Förderpraxis wird auch so weiter geführt. Die Förderung einzelner Wohneinheiten im München Modell-Miete kann dagegen kein Regelfall werden, sondern muss begründeten Ausnahmefällen vorbehalten bleiben (z. B. wenige Wohneinheiten, die wegen ihrer baulichen Lage im Planungsgebiet nicht sinnvoll real als „Paket“ heraufteilbar sind).

Die Höhe des Verkaufspreises ist in seiner Höhe weder bei den EOF-Wohnungen noch bei denen im München Modell-Miete vorgegeben. Allerdings ist der Nachweis zu führen, dass ein Minderertrag – also ein Verlust, der sich aus der Vermietung ergibt – dauerhaft anderweitig abgedeckt werden kann, da nur so die in Nr. 13 WFB 2012 geforderte ausgeglichene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben ist.

#### **d) zusätzlicher Mietwohnungsbau**

Sowohl im Antrag Nr. 14-20 / A 00709 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015 (siehe Kapitel B.2 im Vortrag und Anlage 3) als auch im Antrag Nr. 14-20 / A 00810 von Herrn ehemaligen StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 (siehe Kapitel B.6 im Vortrag und Anlage 7) wird eine Erhöhung der 30 % - Förderquote in der Sozialgerechten Bodennutzung gefordert.

Im Antrag Nr. 14-20 / A 00709 wird darauf abgezielt, den Anteil des geförderten Wohnraums von derzeit 30 % auf 35 % zu erhöhen, während im Antrag Nr. 14-20 / A 00810

angestrebt wird, dass zusätzlich zur bisherigen Quote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau eine Quote von 10 % für preisgedämpfte Mietwohnungen zu den Konditionen des Mietspiegels hinzukommt.

Die Gespräche mit den Bauträgern haben ergeben, dass zwar durchaus eine Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Bereitstellung von mehr preisgedämpften Mietwohnungsbau besteht, es aber nicht akzeptiert würde, wenn dies durch eine Erhöhung der Quote für den (klassischen) geförderten Wohnungsbau erfolge. Angeboten wurde, dies zusätzlich zum 30%-igen Anteil an gefördertem Wohnraum - orientiert am Beispiel des konzeptionellen Mietwohnungsbaus auf städtischen Flächen - in einer vereinfachten und leichter handhabbaren Form als preisgedämpften Mietwohnungsbau auf SoBoN-Flächen umzusetzen.

Im Ergebnis bleibt es damit beim 30 %-igen Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau nach den SoBoN-Grundsätzen, jedoch zuzüglich eines weiteren 10 %-igen Anteils für den preisgedämpften Mietwohnungsbau.

Folgende Eckpunkte der Ausgestaltung eines solchen Modells wurden bei den Gesprächen vorgesehen:

- Erstvermietung 13,90 €/m<sup>2</sup> (netto kalt).
- Mietsteigerung nach den gesetzlichen Regelungen.
- 30 Jahre Bindungsdauer, Eigenbedarfskündigung nach 20 Jahren möglich.
- Mindestens 30 % des Netto-Haushaltseinkommens sollen für die Netto-Miete inkl. TG aufgebracht werden.
- Absicherung durch Dienstbarkeit im Wohnungsgrundbuch.
- Kein Berechtigungsschein notwendig.

Diese Eckwerte sind aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich eine geeignete Basis für eine Anpassung der SoBoN-Grundsätze, sie müssen jedoch noch um folgende Aspekte konkretisiert bzw. ergänzt werden:

### **Erstvermietung, Wiedervermietung und Mietendynamisierung**

Für eine exemplarische, neu gebaute Mietwohnung (70 m<sup>2</sup>, gute Lage, Stadthaus, guter Fußboden, Fußbodenheizung, niedriger Endenergiebedarf) ergibt sich nach dem Mietspiegel 2017 für die neueste Baualtersklasse eine Nettokaltmiete von knapp 13,90 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem o. g. Eckwert. Je nach Lage der Wohnungen ergeben sich für die o. g. Beispielwohnung im Mietspiegel 2017 allerdings schwankende Nettokaltmieten zwischen rund 12,70 €/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>, durchschnittliche Lage) und rund 15,70 €/m<sup>2</sup> (45 m<sup>2</sup>, beste Lage).

Die Erstvermietungsmiete im preisgedämpften Wohnungsbau der SoBoN beträgt dagegen größen- und lageunabhängig einheitlich 13,90 €/m<sup>2</sup>. Sie wird nicht automatisch jährlich angehoben. Eine Anpassung könnte aber z. B. im Rahmen des nächsten Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ erfolgen.



Mietsteigerungen in laufenden Mietverhältnissen sollen nach den gesetzlichen Regelungen erfolgen, d. h. in München auf Basis des qualifizierten Mietspiegels. Staffelmietverträge sind ausgeschlossen.

Je nach Wohnungstyp können sich so bei der ersten Mietanpassung Steigerungen zwischen 0 % und maximal 15 % ergeben.

Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete (nettokalt) verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss des neuen Mieters bzw. der neuen Mieterin maximal ergeben hätte. In der Konsequenz erfolgen Wiedervermietungen entweder zu 13,90 €/m<sup>2</sup> oder – falls die Mietspiegelmiete darüber liegt – zum jeweils aktuellen Mietspiegel.

Die o. g. Bindungen zur Mietengestaltung sind verpflichtend in die individuellen Mietverträge aufzunehmen.

### **Mietbelastungsquoten und Wohnungsgrößenfestlegungen**

Die Mietbelastungsquote ergibt sich rechnerisch aus der Wohnungsgröße, der Quadratmetermiete (nettokalt) und dem Haushaltseinkommen (netto). Würde man von diesen 4 Stellschrauben wie vorgeschlagen nur die Mietbelastungsquote festlegen (mindestens 30 %), dann würden sich unerwünschte Nebeneffekte ergeben. So könnten z. B. gut verdienende Einpersonenhaushalte die Mietbelastungsquoten dadurch erreichen, dass sie in sehr große Wohnungen ziehen.

Daher ist die Übernahme der Wohnungsgrößenfestlegungen (1 Person bis 55 m<sup>2</sup>, 2 Personen bis 75 m<sup>2</sup>, 3 Personen bis 95 m<sup>2</sup>, 4 Personen bis 120 m<sup>2</sup>) aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau erforderlich.

Folgende Beispiele verdeutlichen die o. g. Regelungen:

- Eine 55 m<sup>2</sup> Wohnung darf von Haushalten mit einem Nettoeinkommen bis zu rund 2.880,-- € monatlich bezogen werden (Nettokaltmiete 764,-- € plus 100,-- € Tiefgaragenstellplatz).
- Eine 75 m<sup>2</sup> Wohnung darf von Haushalten (mit mindestens 2 Personen) mit einem Nettoeinkommen bis zu rund 3.810,-- € monatlich bezogen werden (Nettokaltmiete 1042,-- € plus 100,-- € Tiefgaragenstellplatz).
- Eine 95 m<sup>2</sup> Wohnung darf von Haushalten (mit mindestens 3 Personen) mit einem Nettoeinkommen bis zu rund 4.735,-- € monatlich bezogen werden (Nettokaltmiete 1320,-- € plus 100,-- € Tiefgaragenstellplatz).
- Eine 120 m<sup>2</sup> Wohnung darf von Haushalten (mit mindestens 4 Personen) mit einem Nettoeinkommen bis zu rund 5.890,-- € monatlich bezogen werden (Nettokaltmiete 1670,-- € plus 100,-- € Tiefgaragenstellplatz).

## **Bindungsdauer und Eigenbedarfskündigungen**

Während der Bindungsdauer ist eine Eigennutzung nicht zulässig.

Die Bindungsdauer beträgt in der Regel 30 Jahre.

Eigenbedarfskündigungen sind nach 20 Jahren möglich. Für Mietverhältnisse über Wohnraum ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelt, die Kündigungsfrist ergibt sich dann aus § 573c BGB.

## **Gestaltung des städtebaulichen Vertrags, Vollzugskontrolle und Absicherung**

Die o. g. Regelungen sollen Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sein. Es ist noch näher zu klären, wie die Einhaltung der Bestimmungen überprüft wird.

Eine Absicherung der Regelungen im Grundbuch ist für eine Durchsetzung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus unerlässlich. Dies ist nur über eine im Grundbuch eingetragene Unterlassungsdienstbarkeit zu Gunsten der Stadt möglich. Die Verpflichtungen über Miethöhe, Mieterhöhung und des Verbotes der Eigenbedarfskündigungen sollten außerdem als Vereinbarungen zu Gunsten Dritter derart ausgestaltet sein, dass die Mietparteien eigene Ansprüche bei etwaigen Verstößen geltend machen können. Eine entsprechende Information über ihre Rechte ist deshalb durch den Planungsbegünstigten gegenüber allen, auch neuen, Mietparteien zu gewährleisten. Zusätzlich sind diese Verpflichtungen mit einer Vertragsstrafe zu bewähren, welche ebenfalls dinglich durch eine Grundschuld zu sichern ist.

### **e) Entfall des Gewerbeflächenausgleichs**

Ein wesentlicher Bestandteil der Verfahrensgrundsätze zur SoBoN war neben Verstärkung der bauleitplanerischen Aktivitäten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung insbesondere zur Schaffung von Wohnraum seit Beginn - unter dem Aspekt der Sicherung sonstiger bauleitplanerischer Ziele - der sog. „Gewerbeflächenausgleich“.

Ziel dieser Regelung war es, das Gewerbe des sekundären Sektors zu erhalten. Neben der Aufrechterhaltung des entsprechenden Waren- und Dienstleistungsangebots diente es auch dazu, das Angebotsspektrum von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im sekundären Sektor zu erhalten und zu stabilisieren.

Entsprechende Bindungen waren in den Fällen von den Planungsbegünstigten einzugehen, in denen bestehendes gewerbliches oder industrielles Baurecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geändert werden sollte und es städtebauliches Ziel war, die vorhandene oder eine vergleichbare mögliche Gewerbestruktur oder deren Arbeitsplätze zu erhalten.

Dabei wurde primär versucht, einen wenigstens teilweisen Ausgleich für die verlorengelassenen Flächen im jeweiligen Umgriff der Überplanung zu finden und durch geeignete Festsetzungen zu sichern. Gegebenenfalls konnte dieses Ziel auch durch weitergehende flankierende Bindungsverträge mit den Planungsbegünstigten erreicht werden. Erst wenn trotz des städtebaulichen Interesses derartige Bindungen im Planungsumgriff nicht

erfolgen sollten, waren Ersatzlösungen außerhalb des Umgriffs nachzuweisen.

Konnte der erforderliche (Real-)Ausgleich auf diesem Wege nicht oder nur teilweise erbracht werden, hat die Stadt angeboten, dass sich die Planungsbegünstigten an der Erstellung eines kommunalen Gewerbehofes im Rahmen des Münchner Gewerbehofprogramms finanziell beteiligen, um damit geeignete Ersatzlösungen bereitzustellen. Die Höhe des gewerblichen Finanzierungsbeitrags wurde in Abhängigkeit der bisherigen (zulässigen) Dichten ermittelt und im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Ziel des Gewerbehofprogramms ist es, klassisch gewerblichen Nutzungen in verdichtetem städtischem Umfeld geeignete Standortbedingungen anzubieten. Das Programm ist dabei die Grundlage der Verteilung von Gewerbehofstandorten im Stadtgebiet. Es wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben und wurde bisher jeweils einstimmig vom Münchner Stadtrat beschlossen.

Die Ausgleichsleistungen wurden dem städtischen Haushalt zugeführt und zur Kofinanzierung der Gewerbehöfe Giesing, Ostbahnhof (3. Bauabschnitt), Laim und den sich aktuell im Bau befindlichen Gewerbehof Nord verwendet. Mit einem geldwerten Volumen von ca. 50 Mio.€ haben die Drittmittel den städtischen Haushalt entsprechend entlastet.

Wie im Beschluss des Stadtrates zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490) dargelegt, ist zur Sicherung der Wirtschaftsstruktur Münchens auch künftig von einem hohen Bedarf an klassischen gewerblichen Flächen auszugehen. Neben der Notwendigkeit, im Rahmen der Bauleitplanung künftig wieder neue Flächenangebote für klassisches Gewerbe zu schaffen, bedarf es auch weiterhin des städtischen Gewerbehofprogramms.

Der weitere Ausbau des Gewerbehofnetzes ist eines der im o. g. Beschluss genannten Instrumente, um dem Flächenbedarf für klassisches Gewerbe und den Mittelstand auch innerhalb des städtischen Siedlungszusammenhangs in verdichteter Form Rechnung zu tragen. Insofern bedeutet der Verzicht auf die Anwendung des bislang praktizierten Gewerbeflächenausgleiches einen massiven Einschnitt in der Finanzierung weiterer Gewerbehofprojekte. Um das erfolgreiche Gewerbehofprogramm fortzuführen, werden die entfallenden Drittmittel durch städtische Mittel kompensiert werden müssen.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Einzelergebnisse der Gespräche zur Novellierung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung als Gesamtpaket anzusehen sind. Der Verzicht der Stadt, künftig den Gewerbeflächenausgleich zum Gegenstand der SoBoN-Verträge zu machen, hat maßgeblich dazu beigetragen, dass auf Seiten der Bau- und Immobilienwirtschaft Bereitschaft bestand, über zusätzliche finanzielle Belastungen und sonstige kostenrelevante Bindungen bei anderen „SoBoN-Komponenten“ zu verhandeln. Dies betrifft insbesondere auch den nachfolgenden Bereich des sog. fiktiven Wohnbaurechts.

#### **f) Wegfall des fiktiven Wohnbaurechts**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherstellung der Münchner Mischung bedarf die bisherige bereits mit Beschluss vom 27.06.2012 (s. o.; Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V

09511) modifizierte Verwaltungspraxis zur Berücksichtigung des sogenannten „fiktiven Wohnbaurechts“ in Umstrukturierungsgebieten einer weiteren Überprüfung. Anlass für die in dieser Praxis liegende „Begünstigung“ von Flächen mit gewerblichem Baurecht war ursprünglich, hier Umstrukturierungen mit der Zielrichtung „Wohnen“ in Zeiten gut marktgängiger Gewerbeimmobilien für die Grundstückseigentümer attraktiver zu machen. Vor allem bis zu Beginn der 2000er Jahre gab es einen deutlichen „Run“ der Investorinnen und Investoren auf Investitionen in GE/MK-Flächen.

Die Situation heute ist eine deutlich andere. Die Investorinnen und Investoren haben, um Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren, ein hohes Umwandlungsinteresse von Flächen, die für gewerbliche Nutzungen gedacht sind. Die planerische Tätigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist seit Beginn dieses Jahrzehnts davon geprägt. Damit besteht aber keine Notwendigkeit mehr, das Interesse an einer Umwandlung in Wohnbauflächen im bisherigen Umfang durch zusätzliche kommunale Anreize zu fördern.

Die Anrechnung des „fiktiven Wohnbaurechts“ bei der Aufstellung neuer Bebauungsplänen mit Wohnbaurecht in Bereichen, bei denen Nichtwohnbaurechte bestehen, war ein – in der SoBoN-Praxis entwickeltes – seit 1996 angewandtes Instrument. Die Anrechnung des fiktiven Wohnbaurechts hatte Auswirkungen auf die von den Planungsbegünstigten nach den SoBoN-Grundsätzen zu erbringende Förderquote des klassischen geförderten Wohnungsbaus. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2012 (s. o.; Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09511) wurde eine Anpassung der Verwaltungspraxis zum Umgang mit dem „fiktiven Wohnbaurecht“ erreicht, dieses aber nicht gänzlich abgeschafft, sondern dem Grunde nach bei der Ermittlung des nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN von der neu geschaffenen Wohnbaufläche im Einzelfall für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Wohnbaurechts („Förderquote“) weiterhin berücksichtigt. Hinsichtlich des sich damit ergebenden Deltas zwischen der Förderquote, die sich unter Anwendung des „fiktiven Wohnbaurechts“ zum Normalfall einer 30 %-igen Förderquote ergab („Förderdelta“), wurde seither in der Weise verfahren, dass dieses durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag für mittlere Einkommen zu binden war. Im Umfang des Förderdeltas konnten Wohnungen wahlweise in den Förderprogrammen München Modell-Eigentum, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften oder als Werkwohnungen (bzw. arbeitgebergeförderte Wohnungen) oder als Studierendenwohnungen errichtet werden (3. Förderkomponente). Wegen der Details wird auf den Beschluss vom 27.06.2012 (s. o.; Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09511) verwiesen. Die Landeshauptstadt München hat, um die aus der Änderung der bis 2012 geübten Verwaltungspraxis resultierenden Lasten der Planungsbegünstigten in Grenzen zu halten, in diesen Fällen in Abhängigkeit davon, ob ein sog. Übergangs- oder ein sog. Neufall vorliegt, 70% oder 50% der sich daraus ergebenden „SoBoN-Last“ (= Differenz des Endwertes Wohnen je m<sup>2</sup> GF aus der SoBoN-Rechnung bei freifinanziertem Wohnen zum festen Wertansatz für diese geförderten Wohnungen in Höhe von 675,-- €/m<sup>2</sup> GF) übernommen.

In den Gesprächen mit den Vertretungen der Bau- und Immobilienwirtschaft konnte erreicht werden, dass das Ziel der Landeshauptstadt München, das „fiktive Wohnbaurecht“ gänzlich abzuschaffen, im Wege eines Gesamtkompromisses mitgetragen wird. Dies wird künftig dazu führen, dass in allen Umstrukturierungsfällen volle 30 % des neu ge-

schaffenem Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu Verfügung stehen werden; wie bisher werden 2/3 davon für EOF-Wohnungen und 1/3 für MM-Modell gebunden sein, ohne dass es noch zu Ausgleichszahlungen der Landeshauptstadt München kommt.

Zudem stellt die Abschaffung des fiktiven Wohnbaurechts eine Verfahrensvereinfachung dar und trägt damit zur Beschleunigung der Verfahren bei.

### **g) Beschleunigung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren**

Die nachfolgenden Ausführungen waren bereits Gegenstand einer Beschlussvorlage des Kommunalreferates für die Vollversammlung des Stadtrates am 11.05.2016 (Vereinfachung der Berechnungsverfahren der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN); Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05764). Die Entscheidung über diese Vorlage wurde im (vorberatenden) Kommunalausschuss vom 28.04.2016 bis zur Vorlage dieses Beschlusses vertagt. Aus Gründen des Sachzusammenhangs und der Verfahrensökonomie soll der Kommunalausschuss nicht separat mit der Vorlage neu befasst werden, sondern die relevanten Punkte in dieser Vorlage mit behandelt werden.

Im Hinblick auf das konkrete Thema der Grundstücksbewertung wurde dem Kommunalreferat auch die Bearbeitung des Antrages Nr. 14-20 / A 00810 (siehe nachstehender Gliederungspunkt B.4) unter Fristverlängerung übertragen. Die folgenden Punkte wurden u. a. im Zusammenhang mit diesem Antrag erarbeitet.

Das gesetzliche Erfordernis, dass die mit den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird im Rahmen des SoBoN-Verfahrens in der Weise umgesetzt, dass ein Vergleich der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte mit den Endwerten nach Überplanung erfolgt (im Rahmen der sog. SoBoN-Berechnung); verbleibt bei den Planungsbegünstigten nach Abzug der Kosten und Lasten noch mindestens 1/3 der Bruttobodenwertsteigerung als Nettobodenwertsteigerung, gilt diese Angemessenheit als belegt. Ist dies nicht der Fall, kann bzw. muss die Angemessenheit anderweitig dargelegt werden.

Grundsätzlich ermittelt das Bewertungsamt die Anfangs- und Endwerte (Bodenwerte) für die Zwecke der Sozialgerechten Bodennutzung.

Eine Verkehrswertermittlung, wie sie z. B. für eine Grundstücksbewertung zu An- oder Verkaufszwecken erfolgen würde, findet dort im Regelfall nicht statt.

Stattdessen erfolgt eine verkehrswertnahe Betrachtung der Grundstückswerte. So werden etwa grundsätzlich auf den überplanten Grundstücken liegende Dienstbarkeiten für die Wertfindung in der SoBoN-Berechnung nicht mitberücksichtigt, ebensowenig wie vorhandene Bebauung bzw. deren Auswirkung auf den Bodenwert, Erträge aus Zwischennutzungen, Freimachungs- und Altlastenkosten sowie Erschließungskosten.

Der Qualitätsstichtag dieser Bewertung ist hinsichtlich des Anfangswertes grundsätzlich der Zeitpunkt der Grundzustimmung, hinsichtlich der Endwerte grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages. Preisstichtag ist jeweils der Tag der Bewertung selbst. Eine Berücksichtigung nachträglich, d.h. nach Abschluss des städ-

tebaulichen Vertrages (Grundvereinbarung), eintretender Wertänderungen erfolgt nicht; andererseits wird auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten nicht angepasst.

Die Verwaltungsabläufe unterliegen im Kommunalreferat einer ständigen Kontrolle. Dabei wird besonders darauf geachtet, ob eine Beschleunigung oder eine Vereinfachung erreicht werden kann. Dazu wurde im Kommunalreferat eine dienststellenübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet, deren Ergebnisse nunmehr vorgestellt werden können.

### **- Sicherheiten**

Zeitraubend in der Vergangenheit war die Bewertung von Grundstücken, die Planungsbegünstigte als Sicherheit für vereinbarte Herstellungspflichten und Geldleistungen angeboten hatten. Im Beschluss vom 26.07.2006 (Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse vom 10.12.1997 und 21.03.2001 ... ; s. Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08351) bezüglich der letzten Fortschreibung und Anpassung der Verfahrensgrundsätze zur SoBoN war der Stadtrat ausdrücklich damit einverstanden, dass Sicherheiten nicht nur durch Bürgschaften, sondern auch durch Grundpfandrechte (Grundschulden, Hypotheken) erbracht werden können. Er kam damit Forderungen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft nach. In der Vertragspraxis haben Planungsbegünstigte diese Alternative auch in Anspruch genommen. Dies bedeutete, dass das städtische Bewertungsamt die Werthaltigkeit der zu belastenden Grundstücke vor Vertragsschluss ermitteln musste, was sich manchmal, etwa bei bebauten und/oder vermieteten Flächen, unübersichtlicher Ertragssituation sowie schwierig zu beurteilendem Baurecht als komplex und zeitraubend erwies; beim Bebauungsplanverfahren zur Paul-Gerhardt-Allee war das Bewertungsamt beispielsweise mehrere Wochen beschäftigt, unter anderem weil die andere Seite die Sicherungsobjekte mehrfach auswechselte und mehr Grundstücke als eigentlich nötig bewertet werden mussten. Angesichts der Arbeitsbelastung im Bewertungsamt soll hier Entlastung geschaffen und vermieden werden, dass Vertragsverhandlungen länger als unbedingt nötig andauern.

Zur Beschleunigung hält es das Kommunalreferat daher für sachgerecht, bei Vertragsschluss nur Bürgschaften oder andere vergleichbare Sicherheiten (z. B. Hinterlegung von Bargeld) anzubieten. Die Planungsbegünstigten erhalten jedoch in jedem Fall die Möglichkeit, nach Vertragsschluss diese Sicherheiten gegen Grundpfandrechte auszutauschen. Die notwendigen Wertermittlungen und die weiteren Vereinbarungen können danach etwa durch den Gutachterausschuss erfolgen. Damit werden Verzögerungen des Bebauungsplanverfahrens durch die Bewertung von Sicherheitsobjekten ausgeschlossen. Der Nachteil, dass die Planungsbegünstigten für eine Übergangszeit beispielsweise Bürgschaftskosten zu tragen haben, erscheint angesichts der schnelleren Schaffung des Baurechtes hinnehmbar.

### **- Anfangswerte**

In den derzeit geltenden SoBoN-Regularien ist vorgesehen, dass die Anfangswerte für ein Plangebiet in einem frühen Stadium ermittelt und in die sogenannte Grundzustimmung aufgenommen werden, in der die Planungsbegünstigten im Wesentlichen die Regeln der SoBoN anerkennen.

Flächen mit Baurecht werden nach dem baurechtlichen Status Quo bewertet. Die Bewertung setzte nicht selten umfangreiche bau- und planungsrechtliche Untersuchungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung voraus, beispielsweise über das „Sich-Einfügen“ von Bauwerken in den planungsrechtlichen Innenbereich (vgl. § 34 BauGB) oder die Bedeutung von Baulinienfragmenten.

Nichtbaulandflächen sollen nach Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland bewertet werden. Die Festlegung einheitlicher Erfahrungswerte - wie noch im Beschluss von 2006 angesprochen - stößt bei dem seit einigen Jahren festzustellenden Zustand des Immobilienmarkts zunehmend auf Schwierigkeiten. Sofern Anfangswerte im Residualverfahren ermittelt werden müssen, mit anderen Worten zurückrechnend von einem künftigen endgültigen Planungsstand auf einen angemessenen Bauerwartungslandpreis, erweist es sich als problematisch, wenn die Planungsstrukturen und -ziele noch nicht genau genug erkennbar sind - etwa in frühen Verfahrensstadien vor einem ersten Eckdatenbeschluss. Ebenso scheitert die Bestimmung von Erfahrungswerten über das Vergleichsverfahren regelmäßig bei Nichtbaulandflächen: Bauerwartungsland wird kaum mehr als solches verkauft, sondern zum Baulandpreis unter Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Fall, dass sich die Fläche nicht zu Bauland entwickelt. Somit fehlt es schon an Kaufpreisen, die als Vergleichswert herangezogen werden können.

So liegt es nahe, auf eine frühe Anfangswertermittlung zu verzichten. Die Verwaltung hält es für vertretbar und insbesondere zur Entlastung des Bewertungsamts auch für angebracht, künftig in der Regel auf die frühzeitige Feststellung von Anfangswerten und damit ihre Aufnahme in die Grundzustimmung zu verzichten. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass schon in der Vergangenheit gelegentlich und mit Zustimmung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe SoBoN Grundzustimmungen ohne Anfangswerte zugelassen wurden.

In Ausnahmefällen soll es aber auch künftig möglich sein, frühe Anfangswerte zu bestimmen: Zum einen, wenn dies der Planungsbegünstigte wünscht, und zum anderen, wenn ein Bebauungsplan mehrere Eigentümer betrifft und ein frühes Vorliegen der Anfangswerte die Lastenverteilung unter den Planungsbegünstigten unterstützt. In diesen Fällen ist die SoBoN-AG mit einer Ausnahme von dem oben formulierten neuen Grundsatz zu befassen.

Ein grundsätzlicher Verzicht auf die Ermittlung von Anfangswerten und die üblichen SoBoN-Berechnungen ist damit nicht verbunden. Mit der Gegenüberstellung von Anfangs- und Endwerten, der Angabe des Brutto-Wertzuwachses, dem Abzug planungsbedingter Kosten, Lasten und kostenrelevanter Bindungen sowie der Feststellung, dass den Planungsbegünstigten ein Netto-Wertzuwachs von mindestens einem Drittel verbleibt, ist sie auch künftig ein entscheidendes Mittel, die Angemessenheit vereinbarter Leistungen der Planungsbegünstigten im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB zu belegen. In der Regel wird vor Abschluss der städtebaulichen Verträge eine SoBoN-Berechnung in ausreichender Detailschärfe vorliegen müssen, will man nicht Gefahr laufen, dass sie etwa in späteren Gerichtsverfahren als nichtig oder unwirksam beurteilt werden.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass es dem jeweiligen Planungsbegünstigten,

sollte das besagte „SoBoN-Drittel“ nicht erreicht werden, weiterhin unbenommen möglich bleibt darzulegen, dass seine Leistungen dennoch angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB sind. Da die Investorinnen und Investoren sich meistens aktiv in den Planungsprozess einbringen, wird dies in aller Regel gelingen. Eine Stadtratsbefassung in solchen Fällen ist weiterhin zu empfehlen.

### **- SoBoN-Berechnung**

Wie oben angesprochen, ist wegen der zentralen Bedeutung der SoBoN-Berechnungen für die vom Gesetz geforderte Klärung der Angemessenheit der mit den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen derzeit an eine gänzliche Abschaffung oder einen Ersatz durch ein anderes Modell nicht gedacht, zumal die SoBoN gerade wegen ihrer klaren Strukturen und ihrer Transparenz allgemein als vorbildlich angesehen wird. Es ist also Wert darauf zu legen, dass auch vor den künftigen Vertragsabschlüssen eine mindestens überschlägige SoBoN-Kalkulation erstellt wird, die es erlaubt, anhand möglichst objektiver, detaillierter und überzeugender Daten die Angemessenheit geforderter Leistungen abzuschätzen und erforderlichenfalls gegenüber den Planungsbegünstigten zu belegen.

In der Vergangenheit hat sich die Praxis herausgebildet, dass der GeodatenService München auf Anforderung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung infolge von wesentlichen Veränderungen von Planungsständen im Zuge des Bauleitplanverfahrens aktualisierte SoBoN-Berechnungen erstellt hatte, die z. T. auch neue Grundstücksbewertungen durch das städtische Bewertungsamt nötig machten. Es kann aus sachlichen Erwägungen, z. B. wenn eine Lastenverteilung bei Vorliegen mehrerer Planungsbegünstigter erwünscht ist, erforderlich oder sinnvoll sein, dass bereits zu einem frühen Verfahrensstadium eine SoBoN-Berechnung erstellt wird. In solchen Fällen können auch künftig nach Befassung in der AG SoBoN und unter Klarstellung der möglichen zeitlichen Auswirkungen mehrere SoBoN-Berechnungen erstellt werden.

Zur Entlastung und damit Verfahrensbeschleunigung wird jedoch vorgeschlagen, dass in der Regel möglichst nur eine SoBoN-Berechnung auf Basis einer „konsolidierten“ Planung, d. h. einem weitgehend verlässlichen Planungsstand erstellt wird. So kann vor allem das städtische Bewertungsamt deutlich entlastet werden.

Zur weiteren Beschleunigung der Bewertung von Flächen für SoBoN-Berechnungen und Entschädigungsleistungen für nicht ursächliche Flächen soll künftig der Zeitpunkt für die vollständige Lieferung der dafür erforderlichen Daten (wie Qualität zum Qualitätsstichtag, zulässiges Baurecht, genaue Lage und Größe der Überplanung etc.) möglichst frühzeitig in den Projektzeitplänen, bei denen die Zeitschienen für das jeweilige Bebauungsverfahren gemeinsam mit den beteiligten Referaten festgelegt wird, fixiert werden, so dass eine ausreichende Vorlaufzeit für die beteiligten Dienststellen gegeben ist.

### **- Untergeordnete Flächen in der SoBoN-Berechnung**

Eine verkürzte Berechnung in Verbindung mit eingeschränkten Ermittlungen der Anfangs- und Endwerte kommt bei quantitativ untergeordneten Flächen, etwa bei kleinen Splitterflächen, in Betracht.



Dieses Vorgehen kann sowohl bei quantitativ untergeordneten Flächen angewandt werden, als auch dann, wenn sich aufgrund der Qualität der Fläche eine untergeordnete Rolle ergibt, etwa dann, wenn ein Bauvorhaben ganz offensichtlich angemessen ist und sich abzeichnet, dass dem Planungsbegünstigten weit mehr als das SoBoN-Drittel als Planungsgewinn verbleiben wird.

### **- Klein- und Splitterflächen**

Die klassische Bewertung von Klein- und Splitterflächen erfordert trotz geringer wirtschaftlicher Bedeutung manchmal einen unverhältnismäßig großen Zeit- und Personaleinsatz. Die Werte solcher Flächen müssen gleichwohl konkret beziffert werden, wenn sie als nicht planungsursächliche Flächen von der Stadt entgeltlich zu erwerben sind oder den Planungsbegünstigten als ursächliche Flächen gegen eine Ausgleichszahlung entgeltlich bereitgestellt werden müssen.

Als Klein- und Splitterflächen in diesem Sinne gelten Flächen, die eigenständig nicht nutzbar und von untergeordneter Bedeutung sind, typischerweise Grün-, Straßen- und/oder Gemeinbedarfsflächen abrunden und 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Künftig soll auf eine Bewertung solcher Flächen im Einzelfall verzichtet werden. Sie werden künftig soweit plausibel als Annexflächen des benachbarten größeren Grundbesitzes behandelt, für den bereits Bewertungen vorliegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Planungsbegünstigten keinen Nachteil erleiden und rechtliche Risiken möglichst vermieden werden.

Nach den Wertgrenzen der Geschäftsordnung des Stadtrats ist in keinem der denkbaren Einzelfälle ein Stadtratsbeschluss nötig.

Was die finanzielle Dimension dieses Vorschlags angeht, so haben Vereinfachung und Risikovermeidung freilich zur Folge, dass die Stadt in der Regel voraussichtlich etwas mehr als unbedingt erforderlich ausgibt bzw. weniger einnimmt. Diese Vermögenseinbußen erscheinen allerdings überschaubar und mit Blick auf die Beschleunigungseffekte akzeptabel. Hat man etwa im Erwerbsfall statt eines geringen landwirtschaftlichen Werts von 10 €/m<sup>2</sup> einen Bauerwartungslandwert von 250 €/m<sup>2</sup> angesetzt, liegt die möglicherweise überhöhte Ausgabe bei maximal 12.000 € (also 240 €/m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup>), bei einem hohen Bauerwartungslandwert von 400 €/m<sup>2</sup> bei 19.500 € (also 390 €/m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup>). Selbstverständlich muss aber bedacht werden, dass zumindest nicht ausgeschlossen ist, dass die Preise für Bauerwartungsland noch weiter steigen. Entsprechendes gilt für Mindereinnahmen beim Bereitstellungsentgelt. Die Eignung für die beschriebene, vereinfachte Form der Wertfindung muss in jedem Einzelfall festgestellt werden, um finanzielle Risiken zu begrenzen. So sollen beispielsweise bei besonders hohen Bauerwartungslandwerten auch Klein- und Splitterflächen im Einzelnen begutachtet werden. Auch soll die Vereinfachung nur dann zum Tragen kommen, wenn die Zeitersparnis beim gesamten Planungsverfahren insgesamt mindestens zwei Monate beträgt.

Hierbei ist noch das Risiko zu bedenken, dass überhöhte Erwerbspreise in die Kaufpreissammlung eingehen könnten, die vom fachlich unabhängigen, weisungsfreien Gut-

achterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München eigenverantwortlich geführt wird. Um das Risiko, dass hierdurch Vergleichspreise/Verkehrswerte entstehen, weitestmöglich zu verringern, wird in jedem Erwerbsvertrag zur Herausstellung des Sonderfalles nach § 7 ImmoWertV vermerkt werden, dass der Preis allein zur Verfahrensbeschleunigung akzeptiert und vereinbart wurde. Indem das Atypische der Preisfindung, mit anderen Worten der „Beschleunigungsbonus“ offengelegt wird, ist deutlich gemacht, dass es sich um keinen „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im Sinne der gängigen Definition des Verkehrswerts/Marktwerts handelt.“

## 7. Verfahren

Zu den unter Ziffer 6 im Vortrag genannten Anpassungs- und Änderungsinhalten der SoBoN wurden im Vorfeld dieser Beschlussvorlage bereits Dialoge / Gespräche mit Vertretungen der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Politik geführt.

## 8. Ergebnis, Beschlussvorschlag

In der Zusammenfassung werden als Ergebnis der Abstimmungen der Verwaltung und der Politik mit den Vertretungen der Bau- und Immobilienwirtschaft von den beteiligten Referaten folgende Änderungen und Anpassungen der Inhalte der Sozialgerechten Bodennutzung vorgeschlagen:

- a) Anhebung des anteiligen Infrastrukturkostenbeitrags von 66,47 €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen auf 100.-- €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen (s. Ziffer 6.a im Vortrag)
- b) Bestätigung der Anpassung der Grundstückswertansätze aus „Wohnen in München VI“ von 281,20 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche auf 300.-- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche für EOF (20 %-Anteil Förderquote) bzw. von 536,85 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche auf 600.-- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche für Eigenwohnraum, München Modell-Miete oder EOF (10 %-Anteil Förderquote (s. Ziffer 6.b im Vortrag)
- c) Regelung im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Förderquote für den geförderter Wohnungsbau (s. Ziffer 6.c im Vortrag) wie folgt:
  - Bindungsdauer in der EOF bleibt bei 25 Jahren.
  - Erhöhung des Verkaufspreises für Eigenwohnraum auf 4.300.-- €/m<sup>2</sup> GF. (zuzüglich Kosten des pflichtigen Stellplatzes) als Durchschnittswert (Abweichung von plus/minus 5 % ist zulässig).
  - Bindungsdauer beim Eigenwohnraum wird auf 40 Jahre erhöht.
  - Hinsichtlich Wohnungsflächenobergrenzen, Eigenleistung, Aufgabe der Selbstnutzung vor Bindungsablauf, Rückforderung gelten für den Eigenwohnraum die Bestimmungen für das München Modell-Eigentum.
  - Reduzierung der Bindungsdauer beim München Modell-Miete auf 30 Jahre.
  - Max. Förderhöhe bei 30-jähriger Bindung für das München Modell-Miete: 900.-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Darlehen 0,5 % Zins, mind. 1 % Tilgung Annuität).

- Die Spannweite der Eingangsmiete im München Modell-Miete wird auf 10,50 € bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich festgelegt (die Ziffer 23, 1. Spiegelkugel des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI“ wird insoweit geändert).
  - Keine Abverkaufspreisbindung im München Modell-Miete (im Rahmen der rechtlichen Vorgaben der Nr. 13 WFB 2012).
  - Einzelverkauf von Wohnungen im München Modell-Miete in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- d) zusätzlicher preisgedämpfter Mietwohnungsbau im Umfang von 10 % der Geschossfläche Wohnen mit nachstehende Eckwerten (s. Ziffer 6.d im Vortrag):
- Erstvermietung 13,90 Euro/m<sup>2</sup> (netto kalt).
  - Mietsteigerung nach den gesetzlichen Regelungen.
  - 30 Jahre Bindungsdauer, Eigenbedarfskündigung nach 20 Jahren möglich.
  - Mindestens 30% des Netto-Haushaltseinkommens sollen für die Netto-Miete inkl. TG aufgebracht werden.
  - Übernahme der Wohnungsgrößenfestlegungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau
  - Absicherung durch Dienstbarkeit und mit Grundschulen abgesicherten Vertragsstrafen
  - kein Berechtigungsschein notwendig.
- e) Entfall des Gewerbeflächenausgleichs (s. Ziffer 6.e im Vortrag)
- f) Wegfall des fiktiven Wohnbaurechts (s. Ziffer 6.f im Vortrag)
- g) Beschleunigung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren (s. Ziffer 6.g im Vortrag) durch
- anfängliche Sicherheitsleistung ausschließlich durch Bürgschaften oder vergleichbare Sicherheiten,
  - den Verzicht auf eine frühe Anfangswertermittlung,
  - eine SoBoN-Berechnung erst auf Basis einer „konsolidierten“ Planung und Festlegung einer Zeitschiene und
  - eine verkürzte Berechnung in Verbindung mit eingeschränkten Ermittlungen der Anfangs- und Endwerte bei untergeordneten Flächen und Klein- und Splitterflächen.

## 9. Neufassung der Verfahrensgrundsätze

Derzeit finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 auf der Grundlage des Beschlusses der Vollversammlung vom 26.07.2006; s. o.; Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08351) Anwendung. Die unter Ziffer 6 im Vortrag dargestellten Änderungen und Anpassungen der SoBoN machen es notwendig, auch die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung teilweise textlich anzupassen.

Die aktuellen Änderungen berühren aber nicht die Grundausrichtung der SoBoN für München und haben demzufolge nur wenige Anpassungen der o. g. vom Stadtrat be-

schlossenen Verfahrensgrundsätze zur Folge. Zur Klarheit und problemlosen Anwendung für die Bau- und Immobilienwirtschaft und für die Verwaltung empfiehlt sich jedoch eine Neufassung (siehe Anlage 1); die künftigen Änderungen gegenüber der noch aktuellen Fassung vom 26.07.2006 sind im Text kenntlich gemacht (vgl. Anlage 1a).

## **10. Zeitpunkt der Anwendung**

In der Gesamtbetrachtung bringen die vorgesehenen Neujustierungen der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung an einigen Stellen zusätzliche finanzielle Belastungen der Planungsbegünstigten (10% zusätzlicher Mietwohnungsbau, Wegfall des fiktiven Wohnbaurechts, Anhebung des anteiligen sozialen Infrastrukturkostenbeitrags), an anderer Stelle eine deutliche Entlastung, insbes. beim Gewerbeflächenausgleich. Die Quote des geförderten Wohnungsbaus bleibt unverändert, bei den Grundstückswertansätzen sowie bei einigen Regelungen zur Umsetzung der Förderquote gibt es Verbesserungen zu Gunsten der Planungsbegünstigten (z. B. Verkaufspreise, Bindungsdauern) oder auch zu Gunsten der Stadt (Bindungsdauer von Eigenwohnraum).

### **- Änderungen, die schon in Kraft getreten sind**

Die Änderung bei den Grundstückswertansätzen ist vom Stadtrat schon beschlossen und seit Anfang 2017 in Kraft.

### **- Vorgeschlagene Anpassungen, die schon ab der Beschlussfassung gelten**

Für die geänderten Verkaufspreise bei den Eigenwohnungen, aber auch für Änderungen in den Förderprogrammen oder bei Bindungsdauern, sollte – entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis – so verfahren werden, dass jeweils die Beschlusslage bzw. die geltenden Förderbestimmungen oder Programmrichtlinien zum Zeitpunkt der fördertech-nischen Prüfung der gebundenen Wohnungen (= zeitnah zur Baueingabe) zu Grunde gelegt wird. Dies gilt auch für bereits geschlossene städtebauliche Verträge.

Die unter Punkt A.6g) vorgestellten Beschleunigungsvorschläge gelten ebenfalls ab Beschlussfassung.

### **- Sonstige Übergangsregelung**

Die Neuregelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung gelten grundsätzlich für alle neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss) ab dem Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung.

Abweichend vom o. g. Grundsatz können für (neue) Bebauungspläne ohne formellen Verfahrensstand ausnahmsweise auch die bisher gültigen Verfahrensgrundsätze („So-BoN alt“) angewendet werden, wenn dies vom Planungsbegünstigten ausdrücklich gewünscht wird und die Stadt dem zustimmt.

Nicht angewendet werden die neuen Regularien generell in den Fällen, in denen bereits ein beurkundungsreifer/beurkundeter städtebaulicher Vertrag vorliegt und/oder vom Stadtrat bereits ein Billigungsbeschluss gefasst ist.

Die „Altfallregelung“ gilt auch für laufende Bebauungsplanverfahren, für die noch kein Billigungsbeschluss vom Stadtrat gefasst worden ist, es sei denn, die Planungsbegünstigten wünschen die Anwendung der Neuregelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung und die Stadt stimmt dem zu. Verfahrensverzögerungen und eine Gefährdung der Wohnungsbauzielraten sind in jedem Fall zu vermeiden.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Handhabung wird vorgeschlagen, dass die Entscheidung/Zustimmung, wie im Einzelfall zu verfahren ist, die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung trifft.

## **B. Anträge (in chronologischer Reihenfolge)**

### **1. Aktualisierung der Beiträge zur Sozialgerechten Bodennutzung Antrag Nr. 02-08 / A 02572 von Herrn StR Robert Brannekämper und Herrn StR Josef Schmid vom 22.07.2005**

Der ehemalige Stadtrat Robert Brannekämper und Herr Bürgermeister Josef Schmid haben am 22.07.2005 den anliegenden Antrag Nr. 02-08 / A 02572 (siehe Anlage 2) gestellt, der überwiegend bereits mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2006 (Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse vom 10.12.1997 und 21.03.2001 ... ; s. Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08351) behandelt wurde. Lediglich Ziffer 7 des Antrages (durch ein effizientes Personalmanagement und neue Schwerpunktsetzung wird die Leistungsfähigkeit der Stadtplanung erhöht) blieb damals unter dem Hinweis auf eine gesonderte Behandlung im Zusammenhang mit organisatorischen und personellen Angelegenheiten der Stadtplanung unbehandelt und wurde lediglich aufgegriffen.

Hierzu wird nun wie folgt Stellung genommen:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II – Stadtplanung, hat in den letzten Jahren alles unternommen, um Planungsprozesse organisatorisch und strukturell zu optimieren und wird auch weiter Möglichkeiten der Optimierung aufgreifen und diese zeitnah umsetzen. So hat die Vollversammlung des Stadtrates am 16.03.2016 (Optimierung der Bebauungsplanverfahren .....; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04459) eine Optimierung der Bebauungsplanung sowie organisatorische Anpassungen und Personalzuschaltungen in der HA II – Stadtplanung beschlossen. Inzwischen wurden die beschlossenen Maßnahmen wie insbesondere die Neuorganisation der HA II – Stadtplanung, die personelle Verstärkung der Planungsbezirke, der Aufbau einer Projektsteuerung, die Reduzierung von Standards und die Optimierung von Schnittstellen weitgehend umgesetzt.

Weitere Verfahrensvereinfachungen und Beschleunigungseffekte im Zusammenhang mit der Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung werden mit diesem Beschluss (siehe hierzu Ziffer A.6 im Vortrag) in die Wege geleitet.

Dem Antrag Nr. 02-08 / A 02572 Ziffer 7 ist inhaltlich bereits mit dem o. g. Beschluss entsprochen worden.

**2. Wohnen für ALLE ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (I): Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) überarbeiten  
Antrag Nr. 14-20 / A 00709 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015**

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL hat am 26.02.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00709 (siehe Anlage 3) gestellt, wonach die Verfahren der Sozialgerechten Bodennutzung mit der Zielsetzung zu überarbeiten seien, den Anteil des geförderten Wohnraums von derzeit 30 % auf 35 % - mit einer Aufteilung von 2/3 EOF/KomPro und 1/3 München Modell (je zur Hälfte Modell Eigentum und Modell Miete/Genossenschaften) - zu erhöhen und die Bindungszeiten auf einheitlich 40 Jahre zu verlängern.

Einer beantragten Fristverlängerung bis zur Vorlage dieses Beschlusses wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird nun wie folgt Stellung genommen:

Anstelle von Wiederholungen darf auf die Ausführungen im Kapitel A.6.c und d) im Vortrag der Referenten verwiesen werden.

Aus den dargelegten Gründen sollen auch weiterhin 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu Verfügung gestellt werden. Die Verteilung des geförderten Wohnungsbau auf die einzelnen Fördermodelle erfolgt – wie bisher auch – unter den Auswahlmöglichkeiten der in den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung vorgegebenen Varianten zur Erfüllung der Förderquote (vgl. hierzu auch Anlage 1).

Zusätzlich werden künftig weitere 10 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau unter den in Kapitel A.6.d) beschriebenen Rahmenbedingungen verwendet.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00709 kann nicht entsprochen werden.

**3. Wohnen für ALLE ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (III): Geförderten Mietwohnungsbau auf SoBoN-Flächen in städtebaulichen Wettbewerben zwingend berücksichtigen  
Antrag Nr. 14-20 / A 00711 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015**

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL hat am 26.02.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00709 (siehe Anlage 4) gestellt, wonach für künftige städtebauliche Wettbewerbe die Realisierung von geförderten Mietwohnungsbau (EOF/KomPro) im Rahmen von SoBoN-Maßnahmen bindend festgeschrieben und zwingend zu berücksichtigen sei.

Einer beantragten Fristverlängerung bis zur Vorlage dieses Beschlusses wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird nun wie folgt Stellung genommen:

Städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerbe dienen dazu, für architektonische und städtebauliche Aufgaben die besten Ideen und Lösungen zu finden. Sie sollen alternative Ideen und optimierte Konzepte für eine städtebauliche Lösung entsprechend der gestellten Aufgabe unter Beachtung der Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Umwelt aufzeigen. Derartige Wettbewerbe sind somit in erster Linie ein Instrument der Qualitätssicherung eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, für die Identitätsfindung der Stadt und ein wichtiger Standortfaktor der Raumentwicklung.

Bei diesen – rein städtebaulichen und landschaftsplanerischen – Wettbewerben wird dem Grunde nach noch keine Planungsebene, Planungstiefe und Detailschärfe erreicht, die sich mit Fragen der einzelnen Wohnungsbauprogrammen der Landeshauptstadt München auseinandersetzen muss. Gleichwohl wird regelmäßig in den Auslobungen zu städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerben die Berücksichtigung eines prozentualen Geschossflächenanteils mindestens entsprechend der Vorgaben der „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ für den geförderten Wohnungsbau eingefordert. Die Zuordnung dieses Geschossflächenanteils für bestimmte Wohnungsbauprogramme bereits bei den Wettbewerben ist weder von der Aufgabenstellung her unterstützend, noch für die spätere Umsetzung erforderlich und hilfreich.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00711 kann damit nicht entsprochen werden.

#### **4. Überarbeitung der Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 01114 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 18.03.2015**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen hat am 18.03.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / B 01114 (siehe Anlage 5) gestellt, wonach bei der Überarbeitung der Regelungen zur SoBoN der Neubedarf an sozialer Infrastruktur konsequenter erfasst und abgedeckt werden soll. Hierbei sollen auch Flächen für und bauliche Räume für Jugendliche (Horte und Räume für Jugendfreizeit) einbezogen werden.

Einer beantragten Fristverlängerung bis zur Vorlage dieses Beschlusses wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird nun wie folgt Stellung genommen:

Die ursächliche soziale Infrastruktur für Kinder bis 10 Jahre ist bereits heute in den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigt. Dazu zählen auch Kinderhorte.

Für Jugendfreizeiteinrichtungen lässt sich in aller Regel die gesetzlich geforderte Ursächlichkeit nicht nachweisen mit der Folge, dass diese Einrichtungen einer Berücksichtigung und Würdigung im Rahmen der SoBoN nicht zugänglich sind. Allerdings können

solche Einrichtungen teilweise im Bebauungsplan als nicht-ursächliche Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden, wodurch eine Entschädigung dieser Flächen nach vormaliger Qualität möglich wird. Dies sichert sowohl den künftigen Bedarf und ist zudem kostengünstiger als ein späterer Erwerb.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 01114 kann nur nach Maßgabe der o.g. Ausführungen entsprochen werden.

#### **5. Verstärkung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)**

**Antrag Nr. 14-20 / A 00809 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015**

Der ehemalige Stadtrat Christian Amlong und die Stadtratsmitglieder Heide Rieke, Ulrike Boesser, Hans Dieter Kaplan und Bettina Messinger haben am 24.03.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00809 (siehe Anlage 6) gestellt, wonach angestrebt werden soll, dass zusätzlich zur bisherigen Quote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau um eine weitere Quote in Höhe von 10 % für Mietwohnungen zu den Konditionen des Mietspiegel (untere Spanne) mit dauerhafter Bindung hinzukommt.

Einer beantragten Fristverlängerung bis zur Vorlage dieses Beschlusses wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird nun wie folgt Stellung genommen:

Anstelle von Wiederholungen darf auf die Ausführungen in Kapitel A.6.d) im Vortrag der Referentin und der Referenten verwiesen werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00809 wird insoweit entsprochen.

#### **6. Vereinfachung der Berechnungsverfahren der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)**

**Antrag Nr. 14-20 / A 00810 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015**

Der ehemalige Stadtrat Christian Amlong und die Stadtratsmitglieder Heide Rieke, Ulrike Boesser, Hans Dieter Kaplan und Bettina Messinger haben am 24.03.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00810 (siehe Anlage 7) gestellt, wonach zur Verfahrensverkürzung vor allem das Verfahren zur Berechnung von Grundstückswerten und Infrastrukturkosten zu vereinfachen sei.

Einer beantragten Fristverlängerung bis zur Vorlage dieses Beschlusses wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird nun wie folgt Stellung genommen:



Die der Beantwortung dieses Antrages dienenden Vorschläge zur Vereinfachung der Berechnungsverfahren wurden bereits in der Beschlussvorlage „Vereinfachung der Berechnungsverfahren der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN); Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05764) am 28.04.2016 dem Kommunalausschuss zur Vorberatung vorgelegt. Die Beschlussfassung im Kommunalausschuss wurde bis zur Beschlussvorlage zur Novellierung der SoBoN – der hier gegenständlichen Vorlage – vertagt. Dem damaligen Wunsch nach Vertagung zur späteren gemeinsamen Einbringung mit den Überarbeitungsvorschlägen zur SoBoN aus dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird hiermit nachgekommen.

Das Kommunalreferat hatte bereits in der o. g. Beschlussvorlage Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Vorschläge sollten insbesondere das Bewertungsamt entlasten, zur rascheren Erledigung seiner Aufgaben beitragen, zu einer Konzentration der Kräfte führen und eine bessere Disposition über zeitliche und personelle Ressourcen erlauben.

Die einzelnen Vorschläge der Verwaltung finden sich unter dem vorstehenden Punkt A.6g).

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00810 wird insoweit entsprochen.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschusssatzung sieht in dieser Angelegenheit eine Beteiligung der Bezirksausschüsse nicht vor. Die Bezirksausschüsse 1 - 25 haben aber Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, die Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Boesser, und der zuständige Verwaltungsbeirat Herr Stadtrat Podiuk, der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Quaas, und der zuständige Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Schmidbauer, und der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Stadtrat Prof. Dr. Theiss und der zuständige Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Kaplan, haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin und der Referenten

Wir beantragen Folgendes:

1. Den im Vortrag der Referentin und Referenten unter Kapitel A.6 umfassend und unter Kapitel A.8 zusammengefasst dargestellten Änderungen und Anpassungen der Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung, wie
  - a) die Anhebung des anteiligen Infrastrukturkostenbeitrags von 66,47 €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen auf 100.-- €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche Wohnen,
  - b) die Bestätigung der Anpassung der Grundstückswertansätze aus „Wohnen in München VI“ von 281,20 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche auf 300.-- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche für EOF (20 %-Anteil Förderquote) bzw. von 536,85 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche auf 600.-- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche für Eigenwohnraum, München Modell-Miete oder EOF (10 %-Anteil Förderquote),
  - c) den Regelungen im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Förderquote für den geförderter Wohnungsbau entsprechend der Ausführungen in Kapitel A.6.c im Vortrag,
  - d) dem zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbau im Umfang von 10 % der Geschossfläche Wohnen nach Maßgabe der in Kapitel A.6.d im Vortrag genannten Eckwerten,
  - e) dem Entfall des Gewerbeflächenausgleichs,
  - f) dem Wegfall des fiktiven Wohnbaurechts und
  - g) der Beschleunigung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren nach Maßgabe des Kapitels A.6.g im Vortrag
 wird zugestimmt.
  
2. Der Neufassung der „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017“ entsprechend der Anlage 1 zu vorliegendem Beschluss wird zugestimmt. Sie sind Bestandteil dieses Beschlusses.
  
3. Die Erstvermietung der Wohnungen im Rahmen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus erfolgt nach den in Kapitel A.6.d und A.8.d beschriebenen Bedingungen und Eckwerten. Diese sind:
  - Erstvermietung 13,90 Euro/m<sup>2</sup> (netto kalt).
  - Mietsteigerung nach den gesetzlichen Regelungen.
  - 30 Jahre Bindungsdauer, Eigenbedarfskündigung nach 20 Jahren möglich.
  - Mindestens 30% des Netto-Haushaltseinkommens sollen für die Netto-Miete inkl. TG aufgebracht werden.
  - Übernahme der Wohnungsgrößenfestlegungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau
  - Absicherung durch Dienstbarkeit und mit Grundschulden verbundenen Vertragsstrafen
  - kein Berechtigungsschein notwendig.
 Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete nettokalt verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss des neuen Mieters bzw. der neuen Mieterin maximal ergeben hätte.

4. Die Neuregelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung gelten ab Beschlussfassung, soweit sie nicht schon bereits durch frühere Stadtratsbeschlüsse in Kraft gesetzt sind. Dies gilt auch für die Beschleunigungsvorschläge unter Punkt A.6g). Abweichend vom o. g. Grundsatz können für (neue) Bebauungspläne ohne formellen Verfahrensstand ausnahmsweise auch die derzeit gültigen Verfahrensgrundsätze („SoBoN alt“) angewendet werden, wenn dies vom Planungsbegünstigten gewünscht wird und die Stadt zustimmt.
- Die „Altfallregelung“ gilt auch für Bebauungsplanverfahren, für die noch kein Billigungsbeschluss vom Stadtrat gefasst worden ist, es sei denn, die Planungsbegünstigten wünschen die Anwendung der Neuregelungen zu Sozialgerechten Bodennutzung und die Stadt stimmt zu.
- Nicht angewendet werden die neuen Regularien auch in den Fällen, in denen bereits ein beurkundungsreifer/beurkundeter städtebaulicher Vertrag vorliegt.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Handhabung wird vorgeschlagen, dass die Entscheidung/Zustimmung, wie im Einzelfall zu verfahren ist, die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung trifft.

5. Die Anträge
- Nr. 02-08 / A 02572 (Ziffer 7) von Herrn StR Robert Brannekämper und Herrn StR Josef Schmid vom 22.07.2005,
  - Nr. 14-20 / A 00709 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015,
  - Nr. 14-20 / A 00711 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015,
  - Nr. 14-20 / A 00809 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 und
  - Nr. 14-20 / A 00810 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015
- sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 01114 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 18.03.2015 ist gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Reiter  
Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

Markwardt  
Berufsm. StR.

Der Referent

Der Referent

Schmid  
2. Bürgermeister

Dr. Wolowicz  
Stadtkämmerer

IV. Abdruck von I. mit III.  
über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
zur weiteren Veranlassung.

zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift  
wird bestätigt.

2. An die Bezirksausschüsse 1 – 25
3. An das Direktorium HA II V/1
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat RV
7. An das Kommunalreferat GSM
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft FB II
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtkämmerei HA II
13. An das Personal- und Organisationsreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2, SG 3
  
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/1

Am .....  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3