



Landeshauptstadt  
München

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

**Kommunalreferat**

## **Die Sozialgerechte Bodennutzung**

Der Münchner Weg



## Vorwort des Oberbürgermeisters



Wie rasch sich die Zeiten ändern! Als der Münchner Stadtrat im Frühjahr 1994 seinen Beschluss zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) fasste, wurde noch Zeter und Mordio geschrien, sogar von Marterwerkzeugen aus der sozialistischen Folterkammer gesprochen. Inzwischen ist nicht nur die Münchner Stadtverwaltung, sondern die gesamte Münchner Fachwelt einschließlich derer, die in Grundstücke investieren, fest davon überzeugt, ein Modell erarbeitet zu haben, das auch für viele Städte im In- und Ausland Vorbildcharakter hat. Wie das?

Die Stadt München war eine der ersten, die von den gesetzlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrags planmäßig Gebrauch machen wollte. Um die Gleichbehandlung zu gewährleisten, mussten Verfahrensgrundsätze her. Und dabei ist die Stadt im ersten Anlauf und im ersten Überschwang zugegebenermaßen übers Ziel hinausgeschossen. Sie hat Ziele angepeilt, die zwar wünschenswert und auch dem Gemeinwohl dienlich gewesen wären, aber für die private Seite nicht finanzierbar waren. Dies hat fundamentalistische Kritik herausgefordert, als ob schon der gedankliche Ansatz des Teufels gewesen wäre. In den folgenden intensiven Anhörungen und Fachforen hat sich dann aber genau dieser Grundgedanke durchgesetzt.

Der Grundgedanke ist einfach: Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen sich an den Folgekosten der Planung beteiligen, die durch die Schaffung neuen Baurechts verursacht werden!

Ein wegen der kommunalen Finanznot drohender Planungsstopp konnte dadurch abgewendet werden, dass sich die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken an den Infrastrukturkosten beteiligen. So kann die Stadt wieder Bebauungspläne schaffen, deren Finanzierung ihr allein nicht möglich wäre. Es gibt wieder grünes Licht für neue Baurechte. Und die fünfzehnjährige Erfahrung zeigt, dass es mit diesem Instrument gelungen ist, Planungen voranzubringen, eine Vielzahl neuer Bebauungspläne zu erlassen, neues Bauland zu mobilisieren und die Verfahren im Vergleich zu früher zu beschleunigen.

Da die Leistungen der Eigentümerinnen und Eigentümer auf das wirtschaftlich vertretbare Maß limitiert sind, muss die Stadt unverändert Beiträge aus dem städtischen Haushalt hinzufügen. Die langjährige Anwendung hat bewiesen, dass die Stadt dazu auch bereit und in der Lage ist. Es kann also keine Rede davon sein, dass alle städtischen Lasten auf Private abgewälzt würden. Im Gegenteil gewährleistet die städtische Beteiligung an den Finanzlasten, dass die Stadt schon aus ureigenstem Interesse so sparsam wie möglich plant und den privaten Partnerinnen und Partnern keineswegs die Lasten überzogener oder gar luxuriöser Planungen auferlegt.

Aus dem anfangs verketzerten Instrument der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung ist ein gelungenes Musterbeispiel für die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Stadt und Bauwirtschaft geworden. Es

ist bereits Vorbild für andere deutsche Kommunen und findet europaweit Beachtung.

Große Planungsprojekte, die mit Hilfe der SoBoN bewältigt werden konnten, sind z.B. die Bahnflächen Hauptbahnhof-Laim-Pasing, also der Arnulfpark, der Laimer Würfel, Nymphenburg mit dem neuen ESV-Gelände und die Nordumgehung Pasing.

Die SoBoN brachte - und ersparte der Stadt - bisher (Stand 30. November 2009)

- 202,1 Millionen Euro Herstellungskosten für Verkehrsflächen,
- 82,5 Millionen Euro Herstellungskosten öffentlicher Grünflächen,
- 124,3 Millionen Euro Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur,
- 37,3 Millionen Euro Planungskosten,

insgesamt also **446,2 Millionen Euro!**

Außerdem haben die Planungsbegünstigten insgesamt **3.874.000 Quadratmeter** Grund und Boden kostenlos für öffentliche Zwecke überlassen oder Nutzungsrechte eingeräumt!

Die vorliegende Broschüre soll das Regelwerk und die Erfahrungen der Betroffenen näher erläutern und interessierten Städten und Gemeinden Anregungen geben.

Christian Ude  
Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München

# Inhalt

<b>1 Einführung durch die Referentinnen</b> .....	4
<b>2 Sozialgerechte Bodennutzung:</b> schafft Baurecht und mobilisiert Bauland. ....	6
<b>3 Die Sozialgerechte Bodennutzung auf Erfolgskurs</b> Was den Münchner Weg so beispielgebend macht .....	14
<b>4 In drei Schritten zum Ziel</b> Praktische Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung in München ..	16
<b>5 Münchner Projekte in Bildern und Zahlen</b> .....	18
5.1 Stadtquartier „Am Hirschgarten“ – kompakt, urban und grün .....	20
5.2 Parkstadt Schwabing – ein neues Stadtviertel am Tor zu München ..	22
5.3 Die Sozialgerechte Bodennutzung von 1994 bis 2009 .....	24
<b>6 Anhang</b> Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 .....	26
<b>7 Weiterführende Literatur</b> .....	34
<b>Impressum</b> .....	35

## 1. Einführung durch die Referentinnen



Lebendige Städte und erst recht Großstädte müssen sich ständig weiterentwickeln, wollen sie den Anforderungen gerecht werden, die die Zeit und die Menschen, die dort leben und arbeiten, an sie stellen. Die Menschen in der Stadt brauchen Arbeitsplätze, soziale Einrichtungen und Wohnungen, vor allem preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraum. Deshalb beschloss der Münchner Stadtrat schon 1989, bei neu ausgewiesenen Wohnbauflächen 40 % davon für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen und die Planungsbegünstigten entsprechend zu binden.

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ist eine der zentralen Voraussetzungen für das Wohlergehen einer Stadtgesellschaft und den sozialen Frieden in der Stadt. Es stellt darüber hinaus einen wichtigen Standortfaktor im Wirtschaftsleben dar, wobei auch der Flächenbedarf für Gewerbe abgedeckt sein will.

Außerdem muss dafür gesorgt sein, dass das urbane Leben immer wieder neue Impulse erhält: Liegen Flächen brach, müssen sinnvolle neue Nutzungen gefunden werden. Wo früher Fabriken und Lagerhallen standen, können jetzt Wohnungen, Büros und neue Parkanlagen entstehen. Städte, die in dieser Einsicht handeln und die

beachten, was zu einem gesunden Leben und Arbeiten in attraktiver Umgebung beiträgt, werden auch künftig prosperieren und im internationalen Wettbewerb der Standorte von Wirtschaft und Verwaltung konkurrenzfähig bleiben.

Voraussetzung für all dies ist, dass neues Baurecht geschaffen und bestehendes umstrukturiert wird, wo dies notwendig ist. In der Regel sind damit – bei allen Vorteilen für die urbane Entwicklung – auch beträchtliche Kosten verbunden. So sind für die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete Straßen, Wege und Grünflächen anzulegen. Neben der technischen ist eine soziale Infrastruktur, z.B. Kindergärten und Schulen, erforderlich. Im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung ist auch Wohnraum für Personen mit geringerem Einkommen vorzusehen. Die genannten Lasten wurden früher im Wesentlichen von den gemeindlichen Haushalten getragen und finanziert. Angesichts der verschlechterten Haushaltslage, aktuell in Folge der weltweiten Finanzkrise wird dies immer schwieriger.

Am 23. März 1994 legte der Münchner Stadtrat den Grundstein für die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN). Danach sind Planungen mit Werterhöhungen für die betroffenen Grundstücke nur dann durchzuführen, wenn die Begünstigten die ursächlichen Kosten und Lasten der Planung tragen. Sie müssen auch die „Förderquote“ von heute 30 % vertraglich übernehmen, was heißt: sie müssen 30 % der neu geschaffenen Wohnbauflächen für Personen mit besonderen Wohnraumversorgungsbedarf verwenden. Kernstück der Sozialgerechten Bodennutzung ist seitdem aber auch, dass den Planungsbegünstigten mindestens

ein Drittel der Wertzuwachs verbleibt. Ungewiss war zunächst, ob das Verfahren angenommen würde. Im Dialog mit der Bau- und Immobilienwirtschaft hat der Stadtrat schließlich die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“, erstmalig mit Beschluss vom 26. Juli 1995, aufgestellt. Dieses Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher, d.h. planungsbegleitender Verträge und Regelungen gewährleistet Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit der Kosten, Lasten und Bindungen, die den Planungsbegünstigten abverlangt werden. Damit ist das Handeln der Stadt „berechenbar“.

In der Folgezeit befasste sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München noch mehrmals mit den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung. Besonders hervorzuheben ist der Beschluss vom 26. Juli 2006, mit dem der Stadtrat auf zahlreiche Vorschläge aus der Bauwirtschaft reagierte und die SoBoN den geänderten Verhältnissen - im Einvernehmen mit den Betroffenen - anpasste. Die „Förderquote“ von 30 % wurde mit Beschluss vom 13. Dezember 2006 bestätigt. Das Grundprinzip der SoBoN - die Planungsbegünstigten an Kosten und Lasten einer werterhöhenden Planung angemessen zu beteiligen – stand seit 1995 nicht mehr ernstlich im Zweifel.

Heute – nach 15 Jahren – lässt sich sagen, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft, die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, die Investorinnen und Investoren die SoBoN gut angenommen haben. Die Hoffnungen, die die Stadt in dieses Instrument gesetzt hat, haben sich erfüllt. Auch in Zeiten knapper Kassen sind neue Wohn- und Gewerbegebiete entstanden und entstehen weiter. Es gibt neue Tagesstätten für die Münchner Kinder sowie grüne Inseln für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt.

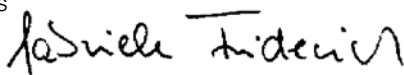
Mit dem Regelwerk der SoBoN hat die Stadt München ein modernes, effektives Instrument zur Umsetzung städtebaulicher Planungen in der Hand. Sie konnte bislang auch bei schwieriger Haushaltslage ihren finanziellen Beitrag sichern, Bauland mobilisieren und damit die Stadtentwicklung, wirtschaftliche Prosperität und sozialen Frieden fördern. Es besteht die berechnete Hoffnung, dass sich die SoBoN auch weiterhin bewährt und unserer Stadt die nötigen Impulse gibt - zum Nutzen der hier lebenden und arbeitenden Menschen.

Die beiden beim SoBoN-Vollzug zentral handelnden Referate, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das für das Bodenrecht und Immobilienmanagement verantwortliche Kommunalreferat, haben sich zur Neuauflage der vorliegenden Informationsschrift entschlossen. Sie will die Beteiligten über den Verfahrensablauf und seine Inhalte in gebotener Kürze unterrichten. Über München hinaus soll allen, die sich mit Städtebau und Stadtplanung sowie der Bewältigung der Planungsfolgen befassen, das Spektrum der Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Der „Münchner Weg“ kann Beispiel und Anregung sein.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin  
der Landeshauptstadt München



Gabriele Friderich  
Kommunalreferentin  
der Landeshauptstadt München

## 2. Sozialgerechte Bodennutzung:

schafft Baurecht und mobilisiert Bauland

Im März 1994 fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt München den ersten Beschluss zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ in München. Wie kam es dazu?

### **Weshalb wurde die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) beschlossen?**

Am Anfang stand die schlichte Einsicht, dass ohne städtebauliche Planungen eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar ist. Nur auf diese Weise können die Voraussetzungen für die dringend benötigten Wohnungen - insbesondere auch für untere und mittlere Einkommenschichten - und für die Ansiedlung von Gewerbe geschaffen werden, nicht zuletzt, um die Abwanderung ins Umland zu vermeiden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige wirtschaftliche und soziale Aktivitäten, die für eine florierende Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Auf der Hand lag aber auch: Städtebau kostet Geld. Soll ein künftiges Wohn- oder Gewerbegebiet entstehen, muss die Stadt zunächst sorgfältig planen und dann die dafür nötige technische sowie soziale Infrastruktur sichern.

Bis 1994 belasteten die Kosten der Planung überwiegend den städtischen Haushalt. Sie wurden damit im wesentlichen von der Allgemeinheit getragen. Planung, aber erst recht die Herstellung der Infrastruktur steigern den Wert der betroffenen Grundstücke erheblich, wie dies am Münchner Grundstücksmarkt deutlich abzulesen

war und ist. Von den Bodenwertsteigerungen profitierten früher ausschließlich die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Trotz einer traditionell soliden Haushalts- und Investitionspolitik, durch die die Stadt München nach wie vor einen Spitzenplatz im Vergleich der deutschen Städte einnimmt, verschlechterte sich um das Jahr 1993 die Haushaltslage derart, dass die Stadt Kosten für Infrastrukturmaßnahmen nicht mehr im bisherigen Umfang aus den allgemeinen Haushaltsmitteln finanzieren konnte. Dies behinderte eine kontinuierliche Bebauungsplanung und gefährdete den dringend benötigten Wohnungsbau. Schon seit Mitte der 80er Jahre zeichnete sich in München ein erheblicher Mangel an preiswertem Wohnraum ab. Die Zahl der für Sozialwohnungen vorgemerkten Haushalte war sprunghaft angestiegen. Vor diesem Hintergrund beschloss der Münchner Stadtrat 1989 verstärkt Wohnbaurechte zu schaffen. Dabei sollten 40 % der ausgewiesenen Wohnbauflächen für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden. Zu diesem Zweck waren entsprechende Bindungsverträge zwischen Stadt und Planungsbegünstigte vorgesehen.

1993/1994 stand München vor der Alternative, seine Planungstätigkeit weitgehend einzuschränken oder aber in Zusammenarbeit mit den Planungsbegünstigten die Finanzierung der durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten anderweitig zu sichern. Mit dem Investitionserleichterungs- und

Wohnbaulandgesetz stand seit April 1993 eine klarstellende Regelung des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung.

Aus dieser Situation heraus entstanden die Regularien und „Verfahrensgrundsätze zur ‚Sozialgerechten Bodennutzung‘ “. Sie verteilen die Kosten und Lasten einer Planung auf die Kommune einerseits und die Planungsbegünstigten andererseits. Planungsbegünstigte können die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, aber auch künftige Erwerberinnen und Erwerber sein, also Investorinnen und Investoren, Bau- und Immobilienunternehmen oder andere Privatunternehmen. Der Münchner Weg der „Sozialgerechten Bodennutzung“ gilt auch für die Bundesrepublik Deutschland, den Freistaat Bayern oder andere Körperschaften des öffentlichen Rechts und für die Stadt selbst. Diese übernimmt für ihre Wohnbauflächen noch einen höheren Anteil an gefördertem Wohnungsbau.

### **Was ist die „Sozialgerechte Bodennutzung“?**

Der Begriff entstammt dem Baugesetzbuch (BauGB). § 1 Abs. 5 BauGB und verlangt, dass Bauleitplanung neben vielem anderem auch eine „sozialgerechten Bodennutzung“ gewährleistet. In München wird mit dem Begriff „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) das Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher, also planungsbegleitender Verträge und Regelungen bezeichnet. Die „Sozialgerechte

Bodennutzung“ sorgt für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen. Sie sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten, denen ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleibt.

Grundsätzlich soll den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung zustehen. Der Zuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung (Anfangswert) und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung (Endwert). Anfangs- und Endwert werden in der Regel vom städtischen Bewertungsamt ermittelt. Sind die Planungsbegünstigten der Auffassung, dass das Drittel in ihrem Fall nicht angemessen ist, müssen sie den Beweis hierfür antreten; danach entscheidet der Stadtrat über das Schicksal der Planung. In einer SoBoN-Berechnung prüft die Stadt in jedem Einzelfall, ob die Mindestgrenze eingehalten ist und ermittelt auf diese Weise, ob die auferlegten Kosten, Lasten und Bindungen angemessen sind. Häufig liegen diese unter der Zwei-Drittel-Grenze.

### Kurze Chronik der Sozialgerechten Bodennutzung

Juli 1989	Beschluss des Münchner Stadtrates „Wohnen in München“ (sog. 40 % - Beschluss): Verwendung von 40 % der neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen für den sozialen Wohnungsbau; Bindungsverträge mit den Eigentümer/-innen
April 1993	Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (InVestErlG): gesetzliche Regelung des städtebaulichen Vertrags
März 1994	1. SoBoN-Beschluss des Münchner Stadtrates (mehrheitlich beschlossen): Umfassende Verhandlungen mit der Münchner Bau- und Wohnungswirtschaft
Juli 1995	2. SoBoN-Beschluss des Münchner Stadtrates (einstimmig beschlossen): Erlass der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung
Dez. 1997	3. SoBoN-Beschluss des Münchner Stadtrates (einstimmig beschlossen): Erfahrungsbericht über die Anwendung der SoBoN; Anpassung der SoBoN an die BauGB-Novelle, die den städtebaulichen Vertrag als Dauerrecht in § 11 BauGB übernahm; erste Anpassung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung
Jan. 1998	In-Kraft-treten von § 11 BauGB
März 2001	Beschluss des Münchner Stadtrates „Wohnen in München III“ (einstimmig beschlossen): Beschluss über das soziale Wohnungsbauprogramm
Juli 2006	4. SoBoN-Beschluss des Münchner Stadtrates (mit einer Gegenstimme beschlossen): Fortschreibung der Beschlüsse vom Dez. 1997 und März 2001; zweite Anpassung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung
Dez. 2006	Beschluss des Münchner Stadtrates „Wohnen in München IV“ (einstimmig beschlossen): Bestätigung der bisherigen Förderquote von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts, davon mind. 20 % EOF und höchstens 10 % SoBoN-Eigenwohnraum

### Was leisten die Planungsbegünstigten?

Hier werden die wichtigsten Lasten, Kosten und Bindungen aufgeführt:

Die Planungsbegünstigten sind für den Ausbau der ursächlichen **Erschließungsstraßen** und örtlichen **Grünflächen** einschließlich der unentgeltlichen Bereitstellung/Übereignung der dafür nötigen **Grundstücke** verantwortlich. Für bestimmte Wegeverbindungen oder Leitungstrassen sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Dienstbarkeiten (z.B. Geh- und Fahrrechte) zu bestellen, die später im Grundbuch eingetragen werden.

Auch andere ursächliche **Gemeinbedarfsflächen** (z.B. für eine Grundschule) sind unentgeltlich an die Stadt zu übereignen.

Die Planungsbegünstigten sind für die Herstellungskosten für die ursächliche **soziale Infrastruktur** der Kinder bis zum Alter von 10 Jahren verantwortlich. Hierzu gibt es verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, die auch von der planerischen Situation abhängig sind.

In der Praxis wählen die Planungsbegünstigten meistens eine Ablösung in Form eines Finanzierungsbeitrages von 66,47 €/m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. Da die Finanzierungsbeiträge in aller Regel nicht auskömmlich sind, übernimmt die Stadt den Rest. Sofern Kindertageseinrichtungen nicht in eigenen Bauten untergebracht werden können, sondern in Wohn- oder Geschäftshäuser zu



integrieren sind, erwirbt die Stadt entsprechendes Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Zu den Leistungen der Planungsbegünstigten gehört auch der **naturschutzrechtliche Ausgleich**, wenn eine Bauleitplanung Landschaft und Natur erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind die nötigen Flächen bereitzustellen. Sie sind durch eine Herstellungs- und Entwicklungspflege ökologisch aufzuwerten.

Die Planungsbegünstigten sind ferner dafür verantwortlich, dass ein angemessener Anteil der neu geschaffenen Wohnbauflächen für den **geförderten Wohnungsbau** zugunsten der Wohnungssuchenden mit unterem und mittlerem Einkommen eingesetzt wird. Die sogenannte „Förderquote“ beträgt 30%. Im Grundsatz gilt, dass 20 % für den geförderten Mietwohnungsbau und 10 % für Eigentumsmaßnahmen (Eigenwohnungen) zu verwenden sind. Über die Gestaltungsmöglichkeiten und alle Details der öffentlichen Wohnbauförderung informiert die Hauptabteilung III des Planungsreferats.

Im Einzelfall können Maßnahmen zur Sicherung handwerklicher und mittelständischer Gewerbestrukturen verlangt werden, um ein gesundes Mischungsverhältnis von einfachen und anderen **gewerblichen Nutzungen** zu erreichen. Gerade das sekundäre Gewerbe ist für die ortsnahe Versorgung wichtig, bereichert den Stadtteil und sichert Arbeitsplätze.

Die Stadt kann die Übernahme von **Planungskosten**, wie z. B. Wettbewerbs- und Gutachterkosten verlangen. Die eigenen Verwaltungskosten gibt sie aber nicht weiter.

Damit das neue Baurecht und die planerischen Ziele zuletzt auch verwirklicht werden, ist eine **Baupflicht** vorgesehen. Die Frist für eine Bebauung muss angemessen sein und wird individuell vereinbart.

#### **Was bleibt den Planungsbegünstigten?**

Um die Angemessenheit der auferlegten Lasten, Kosten und Bindungen zu überprüfen, erarbeitet die Stadtverwaltung eine sogenannte SoBoN-Berechnung. Die Bebauungspläne werden weitergeführt und dem Stadtrat vorgelegt, wenn den Planungsbegünstigten mindestens **ein Drittel des Bruttowertzuwachses** oder mehr verbleibt.

Die Seiten 10 – 13 zeigen eine schematisierte **Beispielsrechnung** zur Sozialgerechten Bodennutzung mit einer schematischen Darstellung eines Bebauungsplanes.

## Zusammenstellung der Grundlagen für die SoBoN - Berechnung

Bebauungsplanentwurf Nr. 2222  
Münchner Straße

### 1. Flächen

<b>Bruttobauland</b>		<b>20.000 m<sup>2</sup></b>
<b>davon</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Straßenflächen	1.000	5,0
Grünflächen	2.500	12,5
Infrastrukturflächen	1.500	7,5
Ausgleichsflächen	1.000	5,0
Übrige Flächen	0	0
<b>Summe Sonstige Flächen</b>	<b>6.000</b>	<b>30,0</b>
<b>Nettobauland</b>		<b>14.000 m<sup>2</sup></b>

### 2. Baurecht

#### Künftiges Baurecht

**Summe Geschossfläche** **15.000 m<sup>2</sup> GF**

<b>davon</b>	<b>m<sup>2</sup> GF</b>	<b>%-Wohnanteil</b>
Wohngebiet (WA)	15.000	90
Mischgebiet (MI)	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0

**Geförderter Wohnungsbau 4.050**

errechnet sich aus:

Geschossflächenmehrung Wohnen	13.500	davon 30 % gefördert
-------------------------------	--------	-------------------------

#### Anfangsbaurecht

**Summe Geschossfläche** **0 m<sup>2</sup> GF**

<b>davon</b>	<b>m<sup>2</sup> GF</b>	<b>%-Wohnanteil</b>
Wohngebiet (WA)	0	0
Mischgebiet (MI)	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0

### 3. Werte

<b>Endwert</b>	<b>12,60 Mio. Euro</b>		
<b>davon</b>	<b>Mio. Euro</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup> GF</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>
Wohngebiet (WA)	12,00	800	0
Mischgebiet (MI)	0	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0	0
Sonstige Flächen nach Anfangswert	0,60	0	100
<b>Summe Nettobauland</b>	<b>12,00 Mio. Euro</b>		
<b>Summe Sonstige Flächen</b>	<b>0,60 Mio. Euro</b>		
<b>Anfangswert</b>	<b>2,00 Mio. Euro</b>		
<b>davon</b>	<b>Mio. Euro</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup> GF</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>
Wohngebiet (WA)	0	0	0
Mischgebiet (MI)	0	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0	0
Bauerwartungsland	2,00	0	100
Sonstige Flächen	0	0	0

### 4. Lasten

<b>Gesamtlasten*</b>	<b>3,59 Mio. Euro</b>		
<b>davon</b>	<b>Mio. Euro</b>		
<b>Flächenabtretungen</b>	<b>0,60</b>		
Sonstige Flächen (siehe Nr. 1)	6.000 m <sup>2</sup>	0,60	zum jeweiligen Anfangswert
<b>Herstellung der Erschließung</b>	<b>0,33</b>		
Straßenflächen	1.000 m <sup>2</sup>	0,15	150 Euro/m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.500 m <sup>2</sup>	0,15	60 Euro/m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen			
– im Umgriff	1000 m <sup>2</sup>	0,03	34,70 Euro/m <sup>2</sup>
– Ökokonto	0 m <sup>2</sup>	0,00	24 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Herstellung der sozialen Infrastruktur</b>	<b>0,90</b>		
			Ablösung mit Finanzierungsbeitrag von 66,47 Euro je m <sup>2</sup> Geschossflächenmehrerung
<b>Sonstige Kosten</b>	<b>0,00</b>		
<b>Wertminderung geförderter Wohnungsbau</b>	<b>1,76</b>		

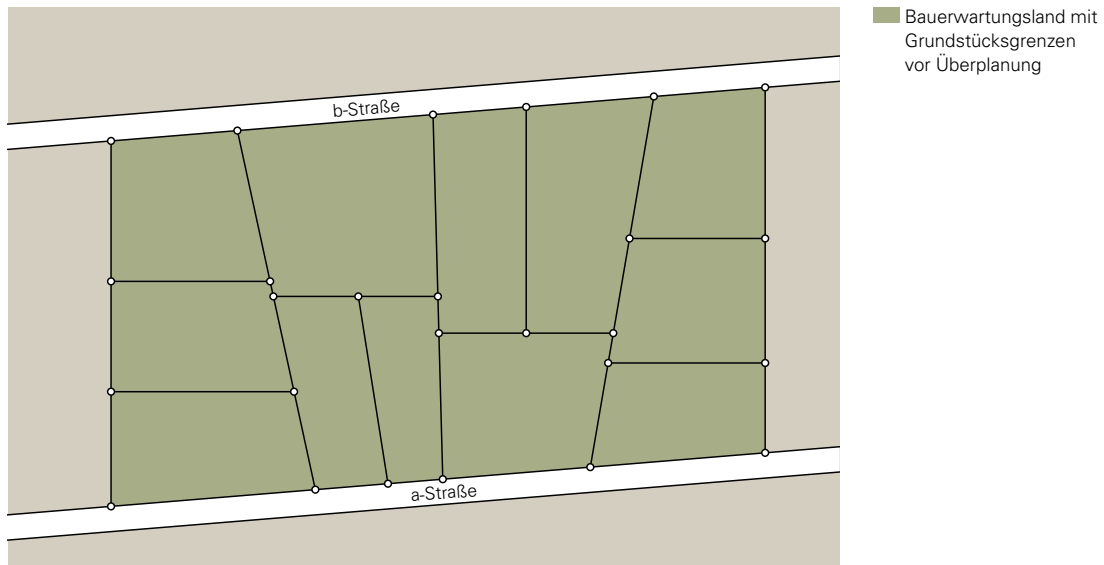
\*Anmerkung: Für den Nachweis der Ursächlichkeit ist jeweils zu prüfen, ob die Einrichtungen bereits vorhanden sind, ob im Vorgriff auf die Planung die Einrichtungen bereits geschaffen wurden oder ob sie in deren Folge zu schaffen sind.

### 5. Bewertung

<b>Wertzuwachs</b>			
<b>Brutto</b>	<b>10,60 Mio. Euro</b>		
<b>Netto Soll</b>	<b>3,53 Mio. Euro</b>	<b>33 %</b>	
<b>Netto Ist</b>	<b>7,01 Mio. Euro</b>	<b>66 %</b>	
<b>Ergebnis</b>	<b>3,48 Mio. Euro</b>	<b>über Soll</b>	

## Schematische Darstellung

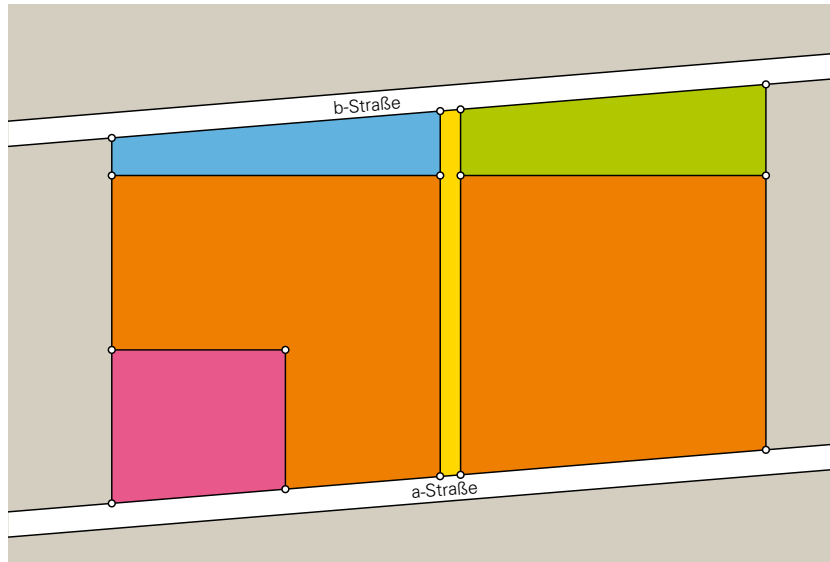
### Situation auf einem Areal vor Aufstellung eines Bebauungsplans



	Fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF in m <sup>2</sup> )	Euro/m <sup>2</sup> GF	Wert in Mio. Euro
Bauerwartungsland	20.000	100,-	–	–		2,0

### Schematische Darstellung

Situation auf einem Areal nach Aufstellung eines Bebauungsplans



- öffentl. Grünfläche
- Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Neue Straßenfläche
- Kindertagesstätte
- Allgemeines Wohngebiet WA

	Fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup> *	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF in m <sup>2</sup> )	Euro/m <sup>2</sup> GF*	Wert in Mio. Euro
Grünfläche	2.500	100,-	–	–	–	0,25
Ausgleichsfläche	1.000	100,-	–	–	–	0,1
Straßenfläche	1.000	100,-	–	–	–	0,1
Infrastrukturfläche	1.500	100,-	–	–	–	0,15
Allgemeines Wohngebiet	14.000	857,-	1,07	15.000	800,-	12,0
<b>Summe</b>	<b>20.000</b>			<b>15.000</b>		<b>12,6</b>

### Berechnung: Wertminderung geförderter Wohnungsbau

Wohnungsbau	freifinanziert	EOF (Miete)	Eigenwohnraum
Euro/m <sup>2</sup> GF*	800,-	281,20	536,85
Anteil in %	70	20	10
Anteil in m <sup>2</sup> GF	9.450	2.700	1.350
Wertminderung in m <sup>2</sup> GF	–	518,80	263,15
<b>Wertminderung in Euro</b>	<b>–</b>	<b>1.400.760</b>	<b>355.253</b>

\* jeweils erschließungsbeitragsfrei

### 3 Die Sozialgerechte Bodennutzung auf Erfolgskurs

Was den Münchner Weg so beispielgebend macht

Die Sozialgerechte Bodennutzung leistet seit ihrer Einführung einen wesentlichen Beitrag zu einem sozialen und nachhaltigen Städtebau, der sowohl die Bedürfnisse nach Wohnraum und sozialer Infrastruktur, der Freiraumplanung und Grünausstattung, als auch die Belange des Gewerbes und des Verkehrs berücksichtigt. So konnten bis zum 31.12.2008 nahezu 100 Bebauungsverfahren abgeschlossen werden, in denen Baurechte für mehr als 30.000 Wohnungen, davon für ca. 8.300 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, geschaffen wurden. Auf der Grundlage der Sozialgerechten Bodennutzung wurden ca. 1.500 Kinderkrippenplätze, ca. 4.500 Kindergartenplätze, ca. 1.050 Hortplätze und ca. 1.400 Plätze in Grundschulen geschaffen. Darüber hinaus wurden mit Hilfe der Sozialgerechten Bodennutzung auch Baurechte für Büro- und Gewerbenutzungen in nicht unerheblichem Umfang zur Stabilisierung und Zukunftssicherung des Arbeitsmarktes München geschaffen. Dieses Ergebnis wäre ohne den Beitrag der Planungsbegünstigten allein mit öffentlichen Haushaltsmitteln nicht zu erzielen gewesen.

Der Erfolg des Münchner Wegs beruht vor allem auf zwei Faktoren: Die Akzeptanz der Sozialgerechten Bodennutzung durch die Bauwirtschaft und eine effiziente Arbeitsgruppe in der Stadtverwaltung.

#### **Effizient und schnell: Die „Referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“**

Unmittelbar nach dem ersten Beschluss des Stadtrates zur Sozialgerechten Bodennutzung hat der Münchner Oberbürgermeister, Christian Ude eine hochrangig besetzte „Referatsübergreifende Arbeitsgruppe“ eingerichtet. Vertreten sind

- das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Leitung),
- das Kommunalreferat (stellvertretende Leitung),
- die Stadtkämmerei,
- das Referat für Arbeit und Wirtschaft und
- das Baureferat.

Darüber hinaus wirken auch das Schul- und Kultusreferat und das Sozialreferat regelmäßig mit. Die hochrangige Besetzung der Arbeitsgruppe sichert, dass schnell und verbindlich entschieden wird und beschleunigt dadurch die Verhandlungen und Verfahren. Im einzelnen obliegt der Arbeitsgruppe

- die Koordinierung und Bündelung der städtischen Interessen im Sinne einer möglichst effektiven Verhandlungsführung mit den Planungsbegünstigten,
- die Wahrnehmung von Entscheidungsfunktionen während des Verhandlungsprozesses,
- die Steuerung der Verhandlungsführung im Einzelfall sowie
- eine Verkürzung der Verfahrensdauer.

Auch wenn das Verfahren nach festen

Grundsätzen abläuft, sind die Verhandlungen über die vertraglichen Details oft kompliziert. Die Arbeitsgruppe gewährleistet weiterführende Lösungsvorschläge, damit der Gesprächsfaden mit den Verhandlungspartnerinnen und Verhandlungspartnern während des gesamten Projektverlaufs nicht abreißt. Dies stellt letztlich auch sicher, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Hindernisse für seine Umsetzung bestehen. Die inzwischen große Zahl der realisierten Projekte ist ein Beweis für das gute Funktionieren der „Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“, der Zusammenarbeit mit den Partnerinnen und Partnern und damit des Münchner Wegs.

Die Arbeitsgruppe überwacht und koordiniert die Vollzugspraxis und sorgt dafür, dass auch die Stadt ihren Teil dazu beiträgt, die vom Stadtrat beschlossenen Bebauungspläne Wirklichkeit werden zu lassen. Die Arbeitsgruppe entscheidet u.a. darüber, ob der Weg des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB eingeschlagen oder ein sog. „eilvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren“ entsprechend den §§ 45 ff BauGB angestrebt wird.

Wie fruchtbar die Kooperation von öffentlicher Hand und privater Wirtschaft war, lässt sich am Beschluss des Stadtrats von 2006 zur Anpassung der Sozialgerechten Bodennutzung an die geänderten Verhältnisse ablesen.

### **Drei entscheidende Vorteile der Sozialgerechten Bodennutzung**

Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung, der Münchner Weg geben Sicherheit für Investitionen durch: Gleichbehandlung, Transparenz und Kalkulationssicherheit.

#### **Gleichbehandlung**

Die verschiedenen Arten von Kosten und Lasten, die aus der Bebauungsplanung resultieren, sind im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung genau geregelt. Die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten ist damit gewährleistet. Die „Referatsübergreifende Arbeitsgruppe“ sichert im Einzelfall die Auslegung und Anwendung der Regularien.

#### **Transparenz**

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer, die an einer schnellen Baureife für ihre Grundstücke interessiert sind, ist der Stand ihres Projekts jederzeit ablesbar. Dies ist auf die Klarheit der einzelnen Verfahrensschritte, die festgelegten Eigenleistungen und die hohe Effizienz der „Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe“ zurückzuführen. Unklarheiten und Missverständnisse können leicht ausgeräumt werden.

#### **Kalkulationssicherheit**

Die Höhe der auf die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zukommenden Belastungen sind bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung vorherzusehen und damit kalkulierbar. Weiter trägt die Effizienz der „Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe“ auch dazu bei, die Verfahrensdauer des Bebauungsplanverfahrens zu straffen, um den Faktor „Zeit“ kalkulierbar zu machen.

### **Die Sozialgerechte Bodennutzung im Spiegel der Öffentlichkeit**

Der Münchner Weg blieb in der Fachöffentlichkeit nicht unbeachtet, insbesondere weil München eine der Kommunen war, die vom Instrument des § 11 Baugesetzbuch umfassend Gebrauch machte.

#### **Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik**

In einer wissenschaftlichen Untersuchung aus dem Jahre 1997 bescheinigte das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) der „Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ eine hohe Effizienz in der Zielerreichung. Darüber hinaus wurde die Arbeitsweise der „Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ als beispielgebend im Sinne eines neuen Verwaltungsverständnisses bezeichnet. Das IfS empfahl, Möglichkeiten zur Übertragung des Modells auf andere Verwaltungsbereiche zu überprüfen.

#### **LBS-Stadtwappen**

1998 wurde die Sozialgerechte Bodennutzung durch eine Jury aus Wissenschaft, Politik und Medien wegen ihres innovativen Ansatzes mit einer Auszeichnung der Landesbausparkassen, dem LBS-Stadtwappen, bedacht. Dieser Preis wurde durch den damaligen Bundesbauminister Muntefering überreicht.

Die Jury befand dabei die Bemühungen und den Erfolg Münchens für preiswürdig, trotz der hohen Grundstückspreise im Bereich der Stadt durch das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung neue Flächen für die Bebauung zu mobilisieren. Entscheidend für die Preisverleihung waren die Konsequenz, der innovative Ansatz, das stringente Projektmanagement einschließlich des Controllings und die Öffentlichkeitsarbeit.

### **Festakt zum 10-jährigen Bestehen der Sozialgerechten Bodennutzung**

Zum Festakt anlässlich des 10-jährigen Bestehens der Sozialgerechten Bodennutzung im Jahre 2004 mit Herrn Oberbürgermeister Christian Ude, Stadträtinnen und Stadträten, und Vertreterinnen und Vertretern der Bau- und Immobilienbranche übermittelte Herr Dr. Helmut Röschinger, geschäftsführender Gesellschafter der ARGENTA-Unternehmensgruppe, folgendes Glückwunschtelegramm an den Oberbürgermeister:

„Gestatten Sie mir, dass ich Ihnen aus der Ferne zu diesem Jubiläum gratuliere, verbunden mit dem Wunsch, dass sich die Grundsätze sozialgerechter Bodennutzung auch in Zukunft als probates Mittel zur positiven städtebaulichen Entwicklung unserer Heimatstadt bewahren mögen.“

#### **Gender Mainstreaming**

Im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurde 2005 die SoBoN als „gutes Beispiel“ des Gender Mainstreaming im Städtebau ausgewählt, weil hier versucht wird, die spezifischen Interessen und Belange der unterschiedlichen Zielgruppen an der (Bauleit-)Planung durch entsprechende Instrumente und Verfahren zu berücksichtigen. Explizites Ziel dabei ist es, eine gleichwertige Raumeignung zu ermöglichen. Die Sichtweise und dieses Handeln sind in die Alltagsroutine des Planungsgeschehens übergegangen und tragen für alle Personengruppen zu einer Steigerung der Lebensqualitäten in der Stadt bei.

## 4 In drei Schritten zum Ziel

Praktische Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung in München

Voraussetzung für die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung ist, dass ein Grundstück durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt. Ob der Bebauungsplan für das Grundstück eine Wohnnutzung, eine gewerbliche Nutzung oder eine Mischnutzung festsetzt, ist für die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung nicht

von Bedeutung. Weiter ist entscheidend, dass planungsbedingte Kosten und Lasten bei der Stadt entstehen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann die Sozialgerechte Bodennutzung in maximal drei Verfahrensschritten abgewickelt werden. Diese Verfahrensschritte sind die Grundzustimmung, die Grundvereinbarung und die Ausführungsverträge.

### Erster Schritt: Die Grundzustimmung

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Verfahrens (Aufstellungsbeschluss). In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung einverstanden. Die Stadt hat damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird.

### Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung)

1. Herr/Frau \_\_\_\_\_

erklärt als im Grundbuch eingetragener Eigentümer/ eingetragene Eigentümerin der Grundstücke

Flst.Nrn. \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ ,

dass er/sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist.

Herr/Frau \_\_\_\_\_

hat von den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ in der Fassung vom 26.07.2006 (Anlage) Kenntnis genommen.

Er/Sie ist in Anerkennung dieser Grundsätze bereit, entsprechende Lasten zu übernehmen. Er/Sie erkennt als Anfangswert im Sinne der o.g. Grundsätze für die o.g. Grundstücke folgende Werte an:

\_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

wobei davon ausgegangen wird, dass der Bewertungstichtag für alle Grundstücke im Planungsgebiet gleich ist. Wird dieser für mindestens ein anderes Grundstück im Planungsgebiet von der Stadt geändert, so sind auch die vorgenannten Werte für diesen Zeitpunkt neu zu bestimmen.

2. Herr/Frau \_\_\_\_\_

hat zur Kenntnis genommen, dass die Landeshauptstadt München Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen gegen die Landeshauptstadt München keine Ansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten. Er/Sie ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.

3. Er/Sie ist ferner bereit, nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens vor Billigung des Bebauungsplanes auf der Geschäftsgrundlage des dann billigungsreifen Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB) abzuschließen oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu erbringen.

4. Herr/Frau \_\_\_\_\_

ist ferner bereit, auf evtl. Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 – 44 BauGB zu verzichten, die durch die Neuplanung ausgelöst werden könnten, sofern sein/ihr Gesamtgrundbesitz im Planungsgebiet nach der Überplanung, ggf. auch nach einer Grundstücksneueinrichtung, mindestens den Bodenwert hat, der sich nach Ziffer 1 ergibt.

5. Herr/Frau \_\_\_\_\_

verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergang des Eigentums an einen Dritten, den Käufer / die Käuferin auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.

6. Herr/Frau \_\_\_\_\_

st damit einverstanden, dass noch offene Fragen bzw. Detailfragen nach den unter Ziffer 1 aufgeführten „Verfahrensgrundsätzen in der Fassung vom 26.07.2006“ (vgl. Anlage) behandelt werden, sofern darin entsprechende Regelungen enthalten sind.

München, \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_



## **Zweiter Schritt:**

### **Die Grundvereinbarung**

In der Grundvereinbarung erklären die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung erbringen werden. Diese können natürlich erst vereinbart werden, wenn die Planungen bereits hinreichend fortgeschritten sind, so dass konkrete Leistungen definiert werden können. Im Rahmen der Grundvereinbarung sind entweder als Teil des städtebaulichen Vertrages oder in einem gesonderten Sozialen Bindungsvertrag auch die näheren Einzelheiten zur Förderquote zu regeln.

Die Grundvereinbarung muss stehen, bevor der Bebauungsplanentwurf dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann (Auslegungsbeschluss).

Die Grundvereinbarung kann in Form eines städtebaulichen Vertrages, als Einverständniserklärung zu einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren oder als Kombination aus beiden bestehen.

## **Dritter Schritt:**

### **Die Ausführungsverträge**

Zu guter Letzt werden in Ausführungsverträgen die Leistungen detailliert geregelt, die in der Grundvereinbarung bereits verabredet, aber nicht erschöpfend behandelt wurden. Das sind zum Beispiel gesonderte Erschließungsverträge oder Herstellungsverträge für Kindergärten.

### **Der städtebauliche Vertrag**

Der ausschließliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bietet sich an, wenn die Grundstückszuschnitte der zukünftigen Planung nicht entgegenstehen oder wenn nur ein Planungsbegünstigter von der zukünftigen Planung betroffen ist.

Im städtebaulichen Vertrag werden die Leistungen geregelt, die von den Planungsbegünstigten zu erbringen sind.

Bei Flächenabtretungen bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung. Sofern die Leistungen nicht sofort erbracht werden müssen, ist eine geeignete Sicherheit zum Beispiel in Form einer Bankbürgschaft oder eines Grundpfandrechtes zu leisten.

### **Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren**

Mit dem Umlegungsverfahren steht ein Instrument zur Verfügung, das in besonderem Maße zur umfassenden Regelung der mit der Verwirklichung von Bebauungsplänen verbundenen Fragen geeignet ist – vor allem wenn es im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durchgeführt wird.

Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren bietet sich an, wenn die bisherigen Grundstückszuschnitte der Verwirklichung der Planung entgegenstehen.

In diesem Verfahren werden nicht nur die Grundstücke neu geordnet und den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst, sondern auch viele Leistungen der Planungsbegünstigten festgelegt.

Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich bebaubare Grundstücke erhalten.

Ein besonderer Vorteil der einvernehmlichen Umlegung ist seine hohe Flexibilität. Den Eigentümerinnen und Eigentümern wird nach individuellen Wünschen und Möglichkeiten freigestellt, ihren Anteil an den Folgekosten in finanziellen Mitteln oder in Form von Flächen zu erbringen.

Eigentümerinnen und Eigentümer erklären sich einseitig mit den im Umlegungsverfahren zu treffenden Regelungen einverstanden (Einverständniserklärung).

Die Umlegung spart auch Kosten, z.B. Notar- und Grundbuchkosten, im Regelfall auch die Grunderwerbsteuer. Finanzielle Sicherheitsleistungen sind beim gesetzlichen Umlegungsverfahren nicht gefordert, da nach § 64 Abs. 3 BauGB die von den Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen als öffentliche Last am Grundstück bestehen.

Die Bebauung vieler größerer Gebiete, bei denen die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung Anwendung fanden, wurde bisher mit Hilfe der einvernehmlichen gesetzlichen Umlegung verwirklicht. Das Verfahren stellt eine effektive Möglichkeit dar, rasch baureife Grundstücke zu schaffen und wird daher von den Beteiligten sehr geschätzt.

## 5 Münchner Projekte in Bildern und Zahlen

Lage der nachfolgenden Beispielfälle im Stadtgebiet



**Parkstadt Schwabing**



**Am Hirschgarten**



Visualisierung: Concept Bau-Premier + Lauber Arch.



Visualisierung: Concept Bau-Premier + SBR Arch.



## 5.1 Stadtquartier „Am Hirschgarten“ – kompakt, urban und grün

Im Zuge der Planung Hauptbahnhof-Laim-Pasing entsteht das neue Stadtquartier „Am Hirschgarten“. In den nächsten Jahren werden hier für über 12.000 Menschen citynahe Wohn- und Gewerberäume gebaut. Charakteristisch ist einerseits die gute Verkehrsanbindung, besonders durch den neuen S-Bahn-Halt an der Friedheimerbrücke, und andererseits das „Wohnen am Park“. Das Quartier liegt direkt, der Name sagt es, am beliebten Naherholungsziel „Hirschgarten“.

### Ein ausgewogenes Leitbild für das Gesamtprojekt

Der Bereich Hauptbahnhof-Laim-Pasing gehört zu den größten Umstrukturierungsflächen innerhalb des

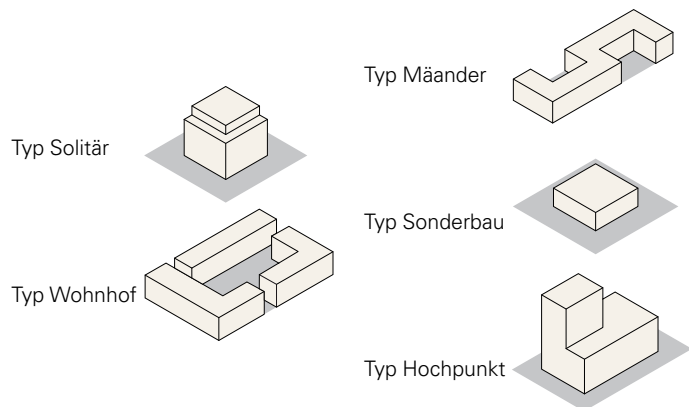
Stadtgebietes und wurde entsprechend dem Leitbild „kompakt-urban-grün“ entwickelt, das in der Münchner Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN enthalten ist. Auf bislang kaum zugänglichen ehemaligen Bahnflächen in zentraler Lage wurden Flächen für neuen Wohnraum und moderne Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch werden ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung der Landeshauptstadt München geleistet und weitere Flächenversiegelungen vor den Toren der Stadt vermieden. Ziel ist es, lebendige, eigenständige und zeitgemäße Quartiere zu entwickeln, die sich mit den bestehenden Stadtteilen vernetzen.

### Für jede Lage der richtige Gebäudetyp

Bei der Planung hat sich gezeigt, dass unterschiedliche Lagen auch unterschiedliche Gebäudetypen erforderlich machen, die dem Teilgebiet eine eigene Identität verleihen. Es wurden überwiegend große Bauräume und nur die wesentlichen Entwurfsparameter festgesetzt, so dass für die Realisierung weitgehende Spielräume entstehen. Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind teilweise in freistehenden Gebäuden untergebracht, teilweise in Wohngebäude integriert.



Nutzungskonzept 2005



### Was bis jetzt realisiert wurde

Von den insgesamt 43 Baufeldern befinden sich im Juli 2009 vierzehn in der Umsetzung.

Die ersten Projekte im westlichen Bereich des Quartiers, direkt am Park gelegen, mit Eigentums- wie auch Mietwohnungen, sind bereits bezogen. Neben der Wohnbebauung wird dort gerade auch eine der drei geplanten Kindertagesstätten des Quartiers „Am Hirschgarten“ realisiert. Die ersten Hochbauten stehen je nach Gebäudetyp einzeln, oder sie bilden Nachbarschaften mit gemeinsamen Wohnhöfen.

Das in den Gestaltungsleitlinien formulierte Farb- und Materialkonzept funktioniert als bindendes Element für das neue Stadtquartier „Am Hirschgarten“. Durch die geplanten Tiefgaragen bleibt der Straßenraum, mit Ausnahme des Besucherverkehrs, frei von parkenden Autos. Den Erdgeschossen der Wohngebäude können anteilmäßig private Gärten zugeordnet werden. Die restlichen Freiflächen auf dem Baugrundstück sollen den Bewohnern der oberen Geschosse zur Verfügung stehen. Auf jedem Baufeld sind auch Kleinkinderspielplätze vorgesehen.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

- Entwicklung eines eigenständigen zeitgemäßen Quartiers durch Mischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen
- Vielfältige Gebäudestrukturen in den Kern- und Wohngebieten mit Dichten, die der Innenstadtnähe und der Lage am Park Rechnung tragen
- Hoher Wohnanteil mit privaten und öffentlichen Freiflächen zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens
- Bildung eines eindeutigen Quartierszentrums mit Einkaufsmöglichkeiten
- Lärmschutzoptimierte Anlage
- Kompakte Baustrukturen bei gleichzeitig großzügigen, vielseitig nutzbaren öffentlichen Grünflächen und Freiräumen
- Vernetzung des Quartiers mit der Nachbarschaft auch über die Bahnlinie hinweg
- Ökologischer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes



Baufeld 2 Concept Bau-Premier + SBR Arch.



Baufeld 7 BayWoBau + Maisch & Wolf Arch.



## 5.2 Parkstadt Schwabing – ein neues Stadtviertel am Tor zu München

Die Parkstadt Schwabing entstand auf einem ehemaligen Gewerbe- und Industrieareal mit einer Fläche von 40 Hektar. Hier schuf München im großen Stil Baurecht im Sinne der Sozialgerechten Bodennutzung. Wie stabil das Verfahren ist, zeigt sich daran, dass hier mehr als 100 Eigentümerinnen und Eigentümer einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren zustimmten. Ungefähr 12.000 Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Gewerbesektor und ca. 1.300 Wohnungen sorgen für eine gesunde

Nutzungsmischung. Qualitätsvolle Grün- und Freiflächen sowie ein anspruchsvoll und abwechslungsreich gestalteter Park im Zentrum zeigen den typisch münchenerisch grünen, urbanen Charakter des neuen Quartiers.

### **Gut angebunden am Nordende Schwabings**

Begonnen wurde das Großprojekt mit einem von der Stadt und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemeinsam ausgearbeiteten städtebaulich/grünordnerischen

Wettbewerb. Auf Grundlage des überarbeiteten 1. Preises von André Perret und Rainer Schmidt wurde ein Bebauungsplan mit Grünordnung entwickelt. Danach konnte geplant und gebaut werden. Die Parkstadt Schwabing ist verkehrlich ideal erschlossen. In unmittelbarer Nähe führen die Autobahn A9, der Mittlere Ring, Leopold- und Domagkstraße vorbei. Die U 6 mit den Haltestellen Nordfriedhof und Alte Heide ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Um die Anbindung perfekt zu machen, baut die Stadt derzeit eine neue Straßenbahnlinie, die am westlichen Rand der Parkstadt Schwabing entlang führen wird und eine weitere Verbindung zur Münchner Freiheit schafft. Der Englische Garten liegt in der Nähe.

### **Ästhetisch und funktional – eine Chance für den Münchner Norden**

Die Parkstadt Schwabing stellt die neuen Gewerbe- und Wohnflächen in eine gute Nachbarschaft. Commerz- und Landesbank, die Stadtparkasse, das Hochhaus der Münchner Rück, MAN, der Langenscheidt Verlag, schließlich



Wohnhaus



Siemens und Siemens-Nixdorf sind nur einige der angesehenen Firmen, die die Parkstadt einrahmen. Das Gelände selbst ist mit einem großzügigen zentralen Park, der in so genannten Themengärten typische Landschaften des Voralpenlandes aufgreift, ansprechend gestaltet. Die Vielfalt reicht von den felsigen Almwiesen bis zu den Hopfenfeldern der Holledau. Wer sein Büro zur Mittagspause verlässt, wird in den Themengärten seinen Lieblingsplatz finden können.

Für das ganze Areal wurde ein detaillierter Gestaltungsleitfaden entwickelt, auf dessen Grundlage Projekte im Gebiet der Parkstadt bereits vor Einreichen des Bauantrages durch eine eigens eingerichtete Beratergruppe aus Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, (Landschafts-)Architektinnen und (Landschafts-)Architekten sowie Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung qualifiziert diskutiert und beraten wurden und werden. Der hohe gestalterische Anspruch spiegelt sich nicht zuletzt in den Straßennamen wider. Sie lauten alle nach den berühmten Persönlichkeiten des Bauhauses.



Flächenaufteilung alt



Flächenaufteilung neu

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

- Anbindung an das Straßennetz A9, Mittlerer Ring und Leopoldstraße
- Entwicklung eines zum Teil übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes zu den benachbarten Stadtquartieren und dem Englischen Garten
- Ausbilden einer angemessenen modernen Stadteinfahrt mit Hochhäusern im Norden und Süden sowie einer 7-geschossigen Schallschutzbebauung an der A9
- Wohngebiete im lärmgeschützten Innenbereich mit dazwischen liegenden Grünangern
- Infrastruktureinrichtungen (3 Kindertagesstätten, 1 Kinderkrippe, Nahversorgungszentrum im Norden)
- Adressbildung insbesondere für Büronutzungen durch unmittelbare Lage am repräsentativen zentralen Park
- Verbesserte ökologische Situation durch Sanierung und Entsiegelung des Bodens und Aufpflanzungen



## 5.3 Die Sozialgerechte Bodennutzung von 1994 bis 2009

### 105 rechtsverbindliche Bebauungspläne seit Einführung der SoBoN 1994

davon: **91 rechtsverbindliche Bebauungspläne**

**14 rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungspläne**

**Zeitraum: 1994 – 2009, Stand: 31. November 2009**

#### 1. Baurechtsschaffung

Innerhalb von Planungsumgriffen von	1.048 ha
Wohnungsbaurechte in Geschossfläche (GF)	2.560.000 m <sup>2</sup>
Baurechte für wohnverträgliches Gewerbe in GF	2.754.000 m <sup>2</sup>
Baurechte für Industrie in GF	1.531.000 m <sup>2</sup>
Wohnungen	31.080
davon geförderte Wohnungen	8.450

#### 2. i.d.R. unentgeltliche Abtretung von Grundstücksflächen bzw. unentgeltliche Einräumung von Nutzungsrechten für

Öffentliche Verkehrsflächen	1.011.000 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen im Umgriff der Bebauungspläne	2.254.000 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfseinrichtungen für die soziale Infrastruktur (freistehend)	318.000 m <sup>2</sup>
Geschossflächen von sozialen Infrastruktureinrichtungen in integrierten Lagen	38.000 m <sup>2</sup>
Dienstbarkeiten (Fußgänger- und Radwege, Kindergartenflächen u.ä.)	253.000 m <sup>2</sup>



### 3. Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten für

Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen	202,1 Mio. Euro
Herstellung öffentlicher Grünflächen	82,5 Mio. Euro
anteilige Finanzierungsbeiträge für soz. Infrastruktur	124,3 Mio. Euro
Planungs- und sonstige Kosten	37,3 Mio. Euro

### 4. Errichtung folgender sozialer Infrastruktur

	Gruppen, Klassen	Plätze
Krippengruppen	131	1.572
Kindergartengruppen	190	4.750
Hortgruppen	43	1.075
Grundschulklassen	44	1.408
		<b>8.805</b>

## 6 Anhang

Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006

### **Ausgangslage, Stadtratsbeschlüsse vom 23.03.1994, vom 26.07.1995, vom 10.12.1997 und vom 21.03.2001**

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar. Nur so können die Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnungen - insbesondere auch für untere und mittlere Einkommenschichten - und für die Ansiedlung von Gewerbe geschaffen werden, nicht zuletzt, um die Abwanderungen ins Umland zu vermeiden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige wirtschaftliche Aktivitäten, die für eine florierende Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Städtebauliche Planungen sind in der Regel allerdings auch mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinden verbunden, die München - verstärkt durch die inzwischen erheblich verschlechterte Haushaltslage - mittlerweile an die Grenze der finanziellen Leistungsfähigkeit stellen. Die Unmöglichkeit, Kosten für Infrastruktur etc. im bisherigen Umfang aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren, hatte sich zu einem gravierenden Planungshindernis entwickelt. München stand daher vor der Alternative, seine Planungstätigkeit weitgehend einzuschränken oder aber im Zusammenwirken mit den Planungsbegünstigten, denen primär die Vorteile in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zufließen, die Finanzierung der

ausgelösten Kosten sicherzustellen. Im Sinne des Allgemeinwohls ist einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Privaten der Vorzug zu geben.

Bereits im Jahre 1989 hat der Stadtrat im Beschluss „Wohnen in München“ entschieden, dass sich künftig die Planungsbegünstigten anteilig am sozialen Wohnungsbau beteiligen müssen. Danach sollten sie 40% des neugeschaffenen Baurechts für sozialen Wohnungsbau nutzen oder Belegungsbindungen für von der Stadt unterzubringende Personen bis zur Höhe von 20% des neuen Baurechts eingehen. Der Bundesgesetzgeber hatte es mit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, Lasten städtebaulicher Planungen von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen. Dies gilt ab 01.01.1998 als Dauerrecht. Der seinerzeitige Staatsminister des Innern Dr. Stoiber hat nach Erlass des Gesetzes an die Gemeinden appelliert, das verbesserte städtebauliche Instrumentarium konsequent und verantwortungsvoll zu nutzen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in der Folge mit Beschluss vom 23.03.1994 „Sozialgerechte Bodennutzung“ die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung der neuen gesetzlichen Instrumente in München festgelegt und mit Beschluss vom 26.07.1995 fortgeschrieben. Mit Beschluss vom 10.12.1997

erfolgte eine textliche Anpassung.

Die Umstellung der Fördersystematik vom 1. Förderweg des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) auf die Einkommensorientierte Förderung der Sozialen Wohnraumförderung veranlasste den Stadtrat am 21.03.2001, zusammen mit dem sozialen Wohnungsbauprogramm 2001/2002 eine Anpassung der Verfahrensgrundsätze hinsichtlich der Realisierung der Bindungen für den geförderten Wohnungsbau zu verabschieden.

Nachdem die Stadt mit der „Sozialgerechten Bodennutzung“ über ein Jahrzehnt erfolgreich Baurechte schaffen, gemeinsam mit den Planungsbegünstigten die Folgekosten tragen und somit die Stabilität des Wirtschaftsstandortes München stärken konnte, gebot die wirtschaftliche Lage eine differenzierte Situationsanalyse, die mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2006 zugunsten der Planungsbegünstigten zu einzelnen Änderungen und Ergänzungen der Verfahrensgrundsätze führte.

Der Stadtratsbeschluss zur Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ erhält eine neue Fassung mit dem Datum vom 26.07.2006 und lautet nunmehr:

1. ...
2. ...
3. Das Planungsreferat soll Verfahren zur Aufstellung und Durchführung von Bauleitplanungen und anderen städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, nur dann zur Aufstellung bzw. Verfahrenseinleitung und zur Entscheidung im Stadtrat bringen, wenn sich die Planungsbegünstigten zuvor
  - a) zur Bebauung entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums,
  - b) zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere der sozialen Wohnraumförderung, und/oder zu Maßnahmen zur Sicherung einer gemischten Wirtschaftsstruktur und
  - c) zur Übernahme der von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten gemäß den Festlegungen in den Verfahrensgrundsätzen verpflichtet haben.
4. Der Stadtrat entscheidet über das weitere Vorgehen, wenn ein vom Stadtrat eingeleitetes Planungsvorhaben wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht fortschreitet oder wenn hinsichtlich Umfang und Art der Verpflichtungen von den Verfahrensgrundsätzen abgewichen werden soll.

Andere Planungsvorhaben werden der Bauleitplankommission vorgelegt, wenn diese wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht fortschreiten.

5. Den in der Anlage zu vorliegendem Beschluss im einzelnen dargestellten Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung wird zugestimmt. Sie sind Bestandteil dieses Beschlusses.
6. Über die städtische Kostenbeteiligung bei Planungsvorhaben nach Ziffer 2 der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung wird die Stadtkämmerei jeweils zeitgerecht eine Entscheidung über die Finanzierung des städtischen Kostenanteils (Aufnahme in Investitionsliste 1 des jeweiligen Mehrjahresinvestitionsprogramms) veranlassen.

#### **1. Leistungsverpflichtete**

Die Leistungen sollen grundsätzlich die EigentümerInnen der überplanten Flächen erbringen, je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die ErwerberInnen verpflichtet werden (beide im nachfolgenden als Planungsbegünstigte bezeichnet). Die Stadt wird mit ihrem Grundbesitz wie alle anderen Eigentümer behandelt.

#### **2. Lasten**

Die Planungsbegünstigten sollen, ggf. anteilig, die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele übernehmen, wobei es sich um folgende Kostenarten und Bindungen handeln kann:

#### **2.1 Kosten, soweit sie Voraussetzung oder Folge der geplanten Vorhaben sind**

- Unentgeltliche und kostenfreie Flächenabtretungen für im Planungsgebiet vorgesehene Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen und dergleichen), für Gemeinbedarfseinrichtungen und für den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich, soweit diese Flächen nicht bei den Planungsbegünstigten verbleiben sollen; ggf. ist der Erwerbsaufwand der Stadt zu erstatten. Der gemeindliche Anteil bezahlter Grunderwerbssteuern wird zurückerstattet.
- Herstellungskosten der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen;
- Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur; Ablösung dieser Verpflichtung durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag von 66,47 Euro/m<sup>2</sup> Geschossfläche möglich;
- ggf. Wettbewerbskosten, Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeiten, Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Kosten für Gutachten, Umlegungskosten;
- Verzicht auf Ansprüche, z.B. wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

#### **2.2 Kostenrelevante Bindungen**

- Für den geförderten Mietwohnungsbau nach dem Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) wird von der Bewilligungsstelle München für wohnungssuchende Haushalte mit sozialer Dringlichkeit, die die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) einhalten bzw. höchstens

um 30% überschreiten, ein Grundstückswert von 204,51 Euro/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) und ein Erstattungsbetrag von 76,69 Euro/m<sup>2</sup> GF für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB anerkannt.

- Für förderfähige Eigenwohnungen, die zur Selbstnutzung für oder zur Vermietung an Haushalte bestimmt sind, die die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um höchstens 60% überschreiten, wird ein Grundstückswert von 460,16 Euro/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) und ein Erstattungsbetrag von 76,69 Euro/m<sup>2</sup> GF für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB anerkannt. Soweit die Eigenwohnungen zur Selbstnutzung für oder zur Vermietung an Haushalte mit einem Kind oder mehreren Kindern bestimmt sind, dürfen diese Haushalte die Einkommensobergrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um 60 % und zusätzlich um höchstens 5.000,- Euro je Kind (Kinderkomponente) überschreiten.
- Der Anteil der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche (Förderquote) beträgt 30% des neugeschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Förderquote soll in der Regel zu zwei Dritteln für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF verwendet werden und zu einem Drittel für geförderte Mietwohnungen-EOF bzw. München Modell-Miete oder für förderfähige Eigenwohnungen. Die Planungsbegünstigten können dabei unter 3 Varianten, die in der

Anlage „Varianten zur Erfüllung der Förderquote“ näher ausgeführt sind, wählen, um ihrer Verpflichtung nachzukommen. Die Anlage ist Bestandteil der Verfahrensgrundsätze.

- Sollten sich die staatlichen bzw. kommunalen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswerte und des Erstattungsbetrages voll gültig. Die Verpflichtung, die Wohnungen der Förderquote nur bestimmten Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen, ist so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche, wirtschaftliche und soziale Zweck zur Unterstützung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohnungseigentum soweit wie möglich erreicht wird.
- Bei Ausweisung gewerblichen Baurechts und bei der Änderung gewerblichen/industriellen Baurechts zu Gunsten einer höherwertigen Nutzung eine Übernahme von Bindungen bzw. eine Zurverfügungstellung von Flächen oder Beteiligung an den Kosten einer Ersatzmaßnahme zur langfristigen Ansiedlung und/oder Sicherung von Arbeitsplätzen insbesondere ortsansässiger Gewerbenutzungen des sekundären Sektors sowie zur Sicherung und Förderung einer gemischten Wirtschaftsstruktur.

Ob die Werte von Gebäuden, die der Planung entgegenstehen, sowie Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten und für die Freistellung von Grundstückslasten als Kosten berücksichtigt werden können, muss der Prüfung im Einzelfall vorbehalten bleiben. Sollen im Ausnahmefall andere ursächliche Kosten übernommen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrats herbeizuführen.

### 3. Umfang der Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten übernehmen und sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, verpflichten.

Im allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Liegen die Lasten unter dieser Deckelungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten demgemäß ein größerer Anteil. Diese Begrenzung dient dem Schutz der Planungsbegünstigten, weil auch darüber hinausgehende Belastungen noch angemessen sein könnten. Rechtfertigen im Einzelfall die Gesamtumstände die Annahme, dass trotz Verbleibs von mindestens einem Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses die wirtschaftliche Gesamtbelastung des Planungsbegünstigten unangemessen ist, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen. In diesem Fall können die Leistungen angemessen gemindert werden, sofern die Finanzierung anderweitig gesichert ist.

Soll von dem Vorstehenden abgewichen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrats herbeizuführen. Haben die Planungsbegünstigten

die verlangten Lasten übernommen, werden weitere Leistungen nicht gefordert. Es wird beispielsweise kein Erschließungsbeitrag und kein Kanalbaukostenzuschuss verlangt. Der Bodenwertzuwachs (Bruttowertzuwachs) wird aus der Differenz des Bodenwertes der Grundstücke vor der Überplanung (Anfangswert) und nach der Überplanung (Endwert) errechnet. Auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten. Beim Anfangswert wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung von Entwicklungschancen) bewertet. Bei Nichtbaulandflächen wird die Bewertung jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland vorgenommen. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung (vgl. unten Ziff. 6) auszugehen. Dem wird der Endwert für den gesamten Bebauungsplanumgriff gegenübergestellt. Dabei wird für Bauland der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen Bebauungsplan ermittelt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichem Status quo, bzw. Bauerwartungsland - Stufe I). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung (Grundvereinbarung, vgl. unten Ziff.6) mit den Planungsbegünstigten auszugehen. Eine Berücksichtigung nachträglich eintretender Wertänderungen erfolgt nicht; andererseits wird auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten nicht angepasst. Dies dient vor allem der langfristigen Kalkulierbarkeit

von Bauvorhaben. Eine grafische Darstellung der Bodenwertsteigerung im Verhältnis zu den Kosten der Planung und zur 2/3-Belastungsgrenze befindet sich am Ende des Textes.

#### **4. Vorhaben, die Gegenstand einer Kostenübernahme sind**

Das Verfahren der „Sozialgerechten Bodennutzung“ wird angewendet bei städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Stadt auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen. Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden nicht erfasst, weil hier andere gesetzliche Regelungen bestehen.

#### **5. Art der Erbringung der Leistung**

Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretung oder tatsächlicher Übernahme der Last geschehen. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 30 % (Förderquote) soll im Planungsgebiet insgesamt verwirklicht werden. Innerhalb dieses Rahmens besteht allerdings Gestaltungsfreiheit.

Eine Ausnahme vom Grundsatz, dass die Förderquote im jeweiligen Planungsgebiet verwirklicht werden muss, ist möglich, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Ersatzstandort liegt in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet (etwa 1 Kilometer).
- Die Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder von 0 bis 10 Jahren werden

- für den zusätzlichen, aus dem Ersatzstandort resultierenden Bedarf - im Planungsgebiet errichtet und angeboten.

- Die planungsrechtliche Zulässigkeit des geförderten Wohnungsbaus am Ersatzstandort ist festgestellt (im Innenbereich nach § 34 BauGB durch Vorbescheid).
- Die Unterbringung der „Förderquote“ am Ersatzstandort ist sozialverträglich.
- Es wird eine Bauverpflichtung begründet.

Mit dem Billigungsbeschluss muss das Vorliegen aller genannten Voraussetzungen festgestellt sein. Über die Ausnahme entscheidet der Stadtrat auf Vorschlag der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe.

Bei Erschließungsanlagen und Kindertagesstätten kann auch die tatsächliche Herstellung nach den für die Stadt geltenden Normen übernommen werden. Bei Erschließungsanlagen bietet sich hierfür der Abschluss eines Erschließungsvertrages an. Kindertagesstätten müssen nicht in jedem Fall der Stadt übereignet werden, im Einzelfall kann es genügen, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie einem Betreiber unentgeltlich als öffentliche Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Vom Planungsbegünstigten vorgeleistete Planungskosten können im Umfang der Entlastung der Stadt auf seinen Anteil angerechnet werden, soweit es sich um von der Stadt gewollte und bestimmte Entwurfsarbeiten handelt. Bei der Verteilung der Lasten, einschließlich des Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf die einzelnen Planungsbegünstigten, folgt die Stadt

grundsätzlich deren Vorschlägen, sofern diese nicht unangemessen sind. Können die Planungsbegünstigten sich auf keine Verteilung einigen, schlägt die Stadt eine Verteilung vor, die sich an umlegungsrechtlichen Grundsätzen orientiert.

## 6. Verfahren

Sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen, soll von den Planungsbegünstigten zunächst eine Grundzustimmung eingeholt werden. Für den Fall, dass die Planungsabsicht so konkret ist, dass die Lasten hinreichend genau kalkuliert werden können, sollen die Planungsbegünstigten dabei ihre Bereitschaft erklären, die durch das Planungsvorhaben ausgelösten Lasten zu übernehmen. Befindet sich eine Planung noch in einem so frühen Planungsstadium, dass eine Lastenermittlung noch nicht möglich ist und insofern den Planungsbegünstigten eine so weitreichende Erklärung noch nicht zumutbar ist, sollen sie ihre Mitwirkungsbereitschaft zur Kostentragung nach Maßgabe der vorstehenden Grundsätze erklären. In diesem Fall soll insbesondere auch über den Anfangswert (=der entwicklungsunbeeinflusste Grundstückswert) Einvernehmen erzielt werden.

Sobald die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden könnte, sollen in einer zweiten Stufe, Grundvereinbarung, rechtlich bindende und die zu erbringenden Leistungen ausreichend konkretisierende Erklärungen abgegeben werden, deren Form von der Art des angestrebten Verfahrens abhängt. Folgende Verfahrensarten kommen,

ggf. auch in Kombination miteinander, in Betracht:

- a) städtebaulicher Vertrag,
- b) gesetzliches Umlegungsverfahren,
- c) private Bodenordnung.

zu a):

Beim städtebaulichen Vertrag werden alle Leistungen in vertraglicher Form geregelt. In der Regel ist, da Flächenabtretungen jedenfalls für öffentliche Flächen erfolgen oder aber zur Sicherung der Zweckbindung der für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Flächen Kaufangebote hierfür abgegeben werden, notarielle Form erforderlich.

zu b):

Das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist in besonderem Maße geeignet, die Neueinteilung der Flächen und die Erbringung von Eigentümerleistungen in Fläche oder Geld zu regeln. Darüber hinaus sind in diesem Rahmen auch städtebauliche Gebote, §§ 175 - 179 BauGB, möglich.

Wird dieses Verfahren gewählt, erstellt das Kommunalreferat einen Umlegungsplan, bestehend aus der Umlegungskarte, aus der sich die neuen Grundstücksgrenzen ergeben, und dem Umlegungsverzeichnis mit sonstigen Regelungen. Zu diesem Umlegungsplan erklären die Eigentümer ihr Einverständnis. Nach Beschlussfassung durch den Umlegungsausschuss tritt die Rechtsänderung ein. Damit wird sichergestellt, dass in kürzester Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geordnete Grundstücksflächen, einschließlich der öffentlichen Flächen vorliegen. Kosten für Grundbucheintrag, Vermessung und Grunderwerbssteuer entfallen.

zu c):

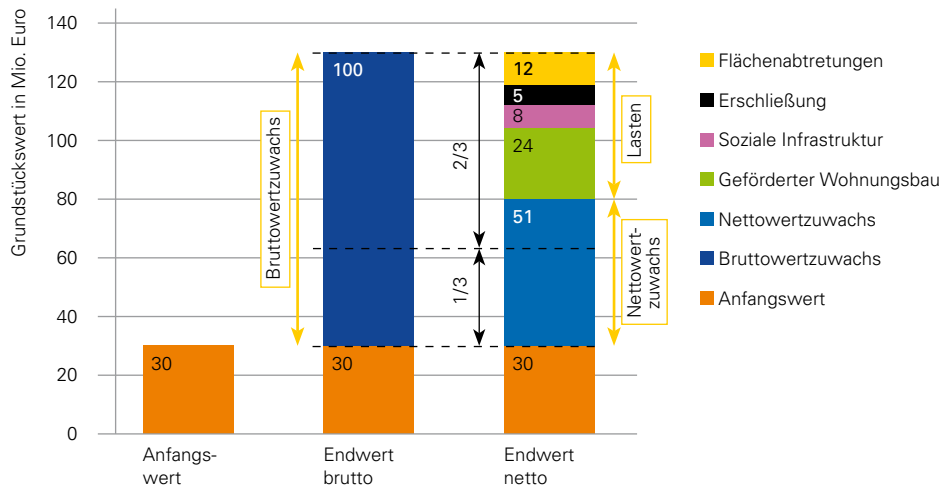
Eine private Bodenordnung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und die Lastenübernahme der Eigentümer in der Abtretung von Grundstücksflächen an die Stadt besteht. Stets ist notarielle Form erforderlich.

Soweit in der Grundvereinbarung noch nicht alle Regelungen getroffen werden konnten, sollen die etwa noch erforderlichen Ausführungsverträge in einer dritten Stufe abgeschlossen werden. Hierfür kommen insbesondere Verträge über die Ausführung von Bauleistungen in Betracht, vor allem Erschließungsverträge.

## 7. Zeitpunkt der Leistung, Sicherheiten

Flächen sollen grundsätzlich durch die Grundvereinbarung zur Verfügung gestellt werden. Sofern nicht das Umlegungsverfahren nach dem BauGB gewählt wird, sind im Vertrag die Grundabtretungen vorzusehen und durch Auflassungsvormerkungen zu sichern. Die Fälligkeit von Geldleistungen richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalles, doch muss mit dem Vertrag eine geeignete Sicherheit, z.B. Bankbürgschaft, in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt werden, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers dessen Lasten auf die Stadt zurückfallen.

### Bebauungsplan Nr. 9999 (Beispiel)



## Anlage zu den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006

### Varianten zur Erfüllung der Förderquote

	Förderquote	Förderquote	Keine Bindungen
Anteil	20%	10%	70%
Wert der Erschl.	204,51 Euro je qm GF	460,16 Euro je qm GF	Verkehrswert
zzgl. Erschl.	76,69 Euro je qm GF	76,69 Euro je qm GF	

### Auswahlmöglichkeit unter:

Variante A: Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung EOF § 9 II WoFG / § 9 + 30 %	Mietwohnungen – EOF oder München Modell-Miete § 9 II WoFG + 60 % (+Kinderkomp. *)	Eigentum freifinanziert
Belegung mit 2/3 aus § 9 II und 1/3 aus § 9 II + 30 % Bindung: 25 Jahre	Bindung: 25 Jahre	

Variante B: Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung EOF § 9 II WoFG / § 9 + 30 %	Eigenwohnraum – staatliche Förderung § 9 II WoFG + 60 % + Kinderkomp.	Eigentum freifinanziert
Belegung mit 2/3 aus § 9 II und 1/3 aus § 9 II + 30 % Bindung: 25 Jahre	Bindung: 10 Jahre (Selbstbezieher) bzw. 15 Jahre (Kapitalanleger) Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger	

Variante C: Investor verkauft  
an die Stadt oder einen von  
der Stadt bekannten Dritten

wie Variante B

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung EOF § 9 II WoFG / § 9 + 30 %	Eigenwohnraum – staatliche Förderung § 9 II WoFG + 60 % + Kinderkomp.	Eigentum freifinanziert
Belegung mit 2/3 aus § 9 II und 1/3 aus § 9 II + 30 % Bindung: wie staatl. Grundstücke: 40 Jahre	Bindung: 10 Jahre (Selbstbezieher) bzw. 15 Jahre (Kapitalanleger) Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger	



**Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote  
(Neufassung aufgrund der Einführung des Bayer. Wohnraumförderungsgesetz zum 01.05.2007)**

	Förderquote	Förderquote	Keine Bindungen
Anteil	20%	10%	70%
Wert der Erschl.	204,51 Euro je qm GF	460,16 Euro je qm GF	Verkehrswert
zzgl. Erschl.	76,69 Euro je qm GF	76,69 Euro je qm GF	

**Auswahlmöglichkeit unter:**

Variante A: Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung EOF	Mietwohnungen – EOF oder München Modell-Miete*	Eigentum freifinanziert
Bindung: 25 Jahre	Bindung: 25 Jahre	

Variante B: Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung EOF	Eigenwohnraum – staatliche Förderung	Eigentum freifinanziert
Bindung: 25 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger Bindung: 15 Jahre (Selbstbezieher und Kapitalanleger)	

Variante C: Investor verkauft  
an die Stadt oder einen von  
der Stadt bekannten Dritten

wie Variante B

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung EOF	Eigenwohnraum – staatliche Förderung	Eigentum freifinanziert
Bindung: wie staatl. Grundstücke: 40 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher oder Kapital- anleger Bindung: 15 Jahre (Selbstbezieher und Kapitalanleger)	

Stand: 08.10.2008

Mit der Einführung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes zum 01.05.2007 erfolgt die Einkommensberechnung nicht mehr nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sondern nach Art. 11 BayWoFG, wobei dieser die Förderobergrenze vorgibt. Die Förderobergrenze entspricht in etwa dem Einkommen nach früheren § 9 WoFG + 60%.  
Im übrigen richtet sich die Förderung und Belegung nach den jeweils geltenden staatlichen und kommunalen Förderbestimmungen.

## 7 Weiterführende Literatur

- E. Hien, Bemerkungen zum städtebaulichen Vertrag  
in: Planung und Plankontrolle, Entwicklungen im Bau- und Fachplanungsrecht;  
Otto Schlichter zum 65. Geburtstag, Köln 1995, S. 129 ff
- G. Stang / K. Dürr  
Vereinbarungen zu Lastenübernahme im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen von Baulandumlegungen  
Baurecht 1996, S. 209
- K. Dürr  
Einvernehmliche gesetzliche Umlegung im Rahmen des Modells der Münchner Sozialgerechten Bodennutzung  
Vermessungswesen und Raumordnung 1996, S. 95
- M. Oerder  
Praktische Probleme der Städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB  
Baurecht 1998, S. 22
- M.-L. Wallraven-Lindl  
Die Beteiligung an Kosten und Lasten städtebaulicher Planungen, Sozialgerechte Bodennutzung, der Münchner Weg  
Der Bayerische Bürgermeister 1998, S. 197
- M.-L. Wallraven-Lindl  
Sozialgerechte Bodennutzung, der Münchner Weg, Erfahrungen der Beteiligung an Kosten und Lasten städtebaulicher Planung, die letzten Jahre  
Der Bayerische Bürgermeister 2000, S. 423
- K. Veit  
Baulandumlegung in München  
Der Bayerische Bürgermeister 2001, S. 493
- K. Veit  
Städtebauliche Umlegung und „Sozialgerechte Bodennutzung“, zehn Jahre „Münchner Weg“ – der Weg zum Erfolg  
in: Festschrift, Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, Holger Magel zum 60. Geburtstag, TU München 2004, S. 409
- K. Veit  
Der Münchner Weg der vereinbarten Bodenordnung  
DWW Bayern 2005, S. 69
- A. Bunzel / D. Coulmas / G. Schmidt-Eichstaedt  
Städtebauliche Verträge – ein Handbuch  
3. Auflage DIFU, Berlin 2007, S. 114 ff, 176 ff

# Impressum

Herausgegeben von:



Landeshauptstadt  
München

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
**Kommunalreferat**

Redaktion:

Dr. M.-L. Wallraven-Lindl,  
M. Schuhbeck, Referat für Stadtplanung;  
W. Pirzer, Kommunalreferat

Konzept, Text und Gestaltung:

QSzM, München  
[www.qs2m.de](http://www.qs2m.de)

Bildquellennachweis:

Alle Rechte liegen bei der  
Landeshauptstadt München

Druck:

Direktorium, Stadtkanzlei

© 2009 Landeshauptstadt München  
3. aktualisierte Auflage

