

Telefon: 233 - 26646  
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HA III/02

**Sicherung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen  
im Bestand bei Nachverdichtungen**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04981 der Stadtratsfraktion  
DIE GRÜNEN/RL vom 14.01.2014**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01850**

Anlage:

1. Antrag Nr. 08-14 / A 04981 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.01.2014

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	6

**I. Vortrag der Referentin**

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN – rosa liste hat am 14.01.2014 den folgenden Antrag Nr. 08-14 / A 04981 gestellt (siehe auch Anlage 1):

*„Die Hälfte der städtebaulich verträglichen Baurechtsmehrungen im Bestand gemäß § 34, 3a BauGB, die über das bestehende Baurecht hinaus ermöglicht werden können, soll über einen Belegrechtsverkauf an die LH München in die soziale Wohnungsbindung gehen.“*

Zur Begründung verweisen die Antragstellerinnen und Antragsteller unter anderem darauf, dass gerade bei Nachverdichtungen in sogenannten § 34 BauGB-Gebieten sichergestellt werden soll, die Hälfte des neu entstehenden Wohnraums als bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, weil in diesen Gebieten bisher eine solche Verpflichtung in keinsten Weise bestehe.

Die jeweils mit Schreiben vom 24.02.2014 und 01.07.2014 beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages Nr. 08-14 / A 04981 vom 14.01.2014

wurden gewährt. Die mit Schreiben vom 28.11.2014 beantragte Fristverlängerung bis Mitte des Jahres 2015 wurde bis März 2015 gewährt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauordnung sowie des Wohnungsbaus handelt, mithin um eine Angelegenheit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 08-14 / A 04981 vom 14.01.2014 wie folgt Stellung:

### **1. Geltende Verpflichtungen zur Schaffung von gefördertem sowie gebundenem Wohnungsbau in § 34 BauGB-Gebieten**

Aufgrund des erheblichen Bevölkerungswachstums in der Landeshauptstadt München wird fortlaufend eine Vielzahl von neuen Wohnungen benötigt. Da im Stadtgebiet München die Flächenressourcen beschränkt sind, wird der Wohnungsbau unter anderem auch durch zusätzliche Verdichtung oder Umwandlung von bisher gewerblich genutzten Flächen realisiert. Das benötigte Baurecht im Baugenehmigungsverfahren wird dabei häufig über Befreiungen bzw. Abweichungen bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Schon seit langem besteht innerhalb der Landeshauptstadt München Einigkeit darüber, dass Investorinnen und Investoren, die von solchen Befreiungen bzw. Abweichungen profitieren, ähnlich den Bebauungsplanverfahren, bei denen die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommen, einen Beitrag zum Gelingen des Gemeinwesens leisten sollen. Der Stadtrat hat zu dieser Thematik in seinen wohnungspolitischen Handlungsprogrammen im Beschlüssen „Wohnen in München“ (1989), „Wohnen in München II“ (1994), „Wohnen in München III“ (2001), „Wohnen in München IV“ (2006) sowie „Wohnen in München V“ (2012) hierfür bereits grundlegende Regelungen getroffen. Für den vom vorliegenden Stadtratsantrag betroffenen Anwendungsbereich der Nachverdichtungsmaßnahmen in § 34 BauGB-Gebieten wurden insbesondere in den Handlungsprogrammen „Wohnen in München II und IV“ im Wege des sogenannten „40 %-Beschlusses für Befreiungen“ Regelungen getroffen, um sicherzustellen, dass 40 % der durch die Erteilung von Befreiungen ermöglichten Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden.

### **2. Regelungsinhalt des „40 %-Beschlusses für Befreiungen“**

#### **a) Anwendungsbereich:**

Der „40 %-Beschluss für Befreiungen“ kommt bei Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht sowie bei Befreiungen von der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2, 2. Halbsatz i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, wenn das fragliche Baugebiet einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, und bei einem sogenannten Abweichen vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 Abs. 3a BauGB. Der Vollständigkeit halber sollen die Ausführungen in dieser Beschlussvorlage nicht nur auf den zuletzt genannten Anwendungsbereich begrenzt werden, sondern aufgrund der

zusammenhängenden Regelungen werden alle genannten Anwendungsbereiche dargestellt.

- a) Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (Nr. 1) oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- b) Bei § 34 Abs. 2 BauGB handelt es sich um Fälle, in denen kein Bebauungsplan vorliegt, die Art der Nutzung (abgeleitet aus der näheren Umgebung) aber einem der Baugebiete nach der BauNVO entspricht. In diesem Fall ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.
- c) Auch im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 3a i.V.m. Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der „40 %-Beschluss“ zum Tragen kommen, soweit eine Mehrung von Wohnbaurecht beabsichtigt ist. Nach § 34 Abs. 1 BGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hierbei kommt zwar keine klassische Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht. Allerdings kann gemäß Absatz 3a von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung unter anderem abgewichen werden, wenn ein beantragtes Bauvorhaben eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken vorsieht. Ein Abweichen ist darüber hinaus auch bei einer Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs in ein Wohngebäude möglich.

In allen hier angesprochenen Fällen ist die Anwendung des „40 %-Beschlusses“ möglich.

Voraussetzung ist aber stets, dass zum einen der Bauherr Wohnbaurechte erhält, die ihm nicht ohnehin zustehen und somit die o.g. Vorschriften überhaupt zur Anwendung kommen. Hat der Bauherr von vornherein einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für sein Vorhaben, ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgrund der Baufreiheit als Ausfluss der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) verpflichtet, diese zu erteilen (vgl. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO)). Diese Genehmigung dagegen von weiteren Forderungen abhängig zu machen, ist der Verwaltung in diesem Fall verwehrt (Art. 36 Abs. 1 sowie Art. 56 Abs. 2 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG)).

Fügt sich ein Bauvorhaben ein oder ist es nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans ohnehin zulässig, so ist eine Baugenehmigung ohne Anwendung des „40 %-Beschlusses“ zu erteilen. Beantragt ein Bauherr jedoch Wohnbauprojekte, bei denen er die Erteilung einer Befreiung oder ein Abweichen vom Einfügen nach § 34 Abs. 3a BauGB benötigt, dann muss das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Ermessen ausüben und kann die Entscheidung von den genannten Verpflichtungen nach dem „40 %-Beschluss“ abhängig machen. Zum anderen müssen natürlich auch die übrigen Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB bzw. die übrigen Voraussetzungen für ein Abweichen vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 Abs. 3a BauGB erfüllt sein.

Insbesondere muss eine Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Zuwachs der Bevölkerung in der Landeshauptstadt München führt im gesamten Stadtgebiet zu einem entsprechend hohen Bedarf an Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum, der für breite Bevölkerungsgruppen erschwinglich ist, stellt einen wichtigen öffentlichen Belang dar (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, Art. 106 Abs. 1, Abs. 2, Art. 125 Abs. 3 Bayerische Verfassung (BV), Art. 2 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)). Der Markt stellt diese Wohnungen in der Regel im Ballungsraum nicht bereit. Es ist daher gerechtfertigt, die Schaffung von Baurecht im Rahmen der von § 31 Abs. 2 BauGB bzw. § 34 Abs. 3a Nr. 3 BauGB erforderlichen Abwägung auch von der Bereitstellung preiswerten gebundenen Wohnraums abhängig zu machen.

#### **b) Rechtsfolgen des „40 %-Beschlusses für Befreiungen“**

Liegen die jeweiligen genannten Voraussetzungen für die Anwendung des „40 %-Beschlusses für Befreiungen“ vor, wird die Investorin bzw. der Investor verpflichtet, im Regelfall 40 % des zusätzlich entstehenden Wohnbaurechts für geförderten Wohnraum zu binden. Die Förderung erfolgt grundsätzlich im Rahmen des staatlichen Fördermodells der „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF). Die Wohnungen sind in der Regel in dem Antragsvorhaben zu errichten und nach den Vorgaben der EOF zu planen und zu bauen. In Ausnahmefällen ist eine Realisierung der Förderquote in einem anderen Fördermodell (zum Beispiel München Modell) oder auch eine Bindung von geeignetem Wohnraum im Bestand, dessen Erweiterung die Förderquote auslöst, möglich. Diese Ausnahmeregelungen sind erforderlich, da EOF-Vorhaben erst ab einer bestimmten Größe wirtschaftlich sind (Richtwert ca. 10 Wohneinheiten) oder wenn Wohnraum entsteht, der nicht förderfähig ist wie zum Beispiel bei einer Aufstockung von Gebäuden (z. B. Dachterrassen-Wohnungen).

Die aktuell geltenden und praktizierten Regelungen aufgrund des „40 %-Beschlusses für Befreiungen“ sehen im Falle der Genehmigung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in § 34 BauGB-Gebieten demnach bereits eine Verpflichtung zur Schaffung von 40 % geförderten Wohnraums vor, welcher in der Regel im neu geschaffenen Wohnraum vorzusehen ist. In „Wohnen in München V“ wurde ergänzend auch eine Bindung im städtischen Belegrechtsprogramm zugelassen. Insoweit entspricht diese geltende Regelungssituation dem vorliegenden Stadtratsantrag vom 14.01.2014. Einzig die Förderquote weicht mit der bestehenden Quote von 40 % im Vergleich zur beantragten Quote von 50 % geringfügig ab.

### **3. Keine Erhöhung der geltenden Förderquote**

Die geltende und dargestellte Förderquote bei Befreiungen sollte nicht erhöht werden.

Die Förderquote von 40 % hat sich etabliert, ist von allen am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Akteuren akzeptiert und hat sich als rechtssicher sowie angemessen erwiesen, um auch im Rahmen der zunehmenden Nachverdichtung die sogenannte „Münchner Mischung“ zu gewährleisten. Diese geltende Quote ermöglicht dem Bauherrn hinsichtlich

der deutlichen Mehrheit von 60 % der im Befreiungs- bzw. Abweichungswege möglichen Wohnbauflächen eine Vermarktung im freifinanzierten Wohnungsbau und sichert damit seine Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG.

Für Wohnbaurecht, das durch die Überplanung eines Grundstücks im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens neu entsteht, findet die Förderquote aus der SoBoN in Höhe von 30% Anwendung. Diese Förderquote hat sich seit Bestehen der SoBoN bewährt und ist von allen Akteuren im Sinne der Rechtssicherheit, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit akzeptiert und anerkannt.

Die unterschiedlichen Quoten zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau mit 30 %, wenn die Grundsätze der SoBoN zur Anwendung kommen, und 40 % außerhalb dieses Anwendungsbereichs rechtfertigen sich daraus, dass bei der SoBoN zusätzliche Kosten aufgrund der Planung sowie der Lasten für soziale und technische Infrastruktur entstehen. Bei der Förderquote nach dem „40 %-Beschluss für Befreiungen“ handelt es sich im Ergebnis also um eine demgegenüber höhere Förderquote. Eine Anhebung würde die Akzeptanz dieses Instruments gefährden und ist daher nicht zielführend.

#### **4. Zusammenfassung**

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 04981 der Stadtratsfraktion der DIE GRÜNEN – rosa liste vom 14.01.2014 wird über die bisherige Praxis, soweit rechtlich möglich, entsprochen. Eine Erhöhung der Förderquote erscheint nicht zielführend.

#### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Bezirksausschusssatzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die mit Schreiben vom 28.11.2014 beantragte Fristverlängerung nur bis März 2015 gewährt wurde.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung III, Herrn Stadtrat Podiuk, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Kuffer, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach die Sicherung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen bei Nachverdichtungen durch den „40 %-Beschluss bei Befreiungen“ bereits erfolgt und von einer Erhöhung der Förderquote auf 50 % abgeraten wird.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04981 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN – rosa liste vom 14.01.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – V1
3. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
8. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3