

## **Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)**

### **A) Weiterführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus**

#### **B) Stadtratsanträge**

- a) **Wohnen für ALLE ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (II): Den Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Flächen erhöhen  
Antrag Nr. 14-20 / A 00710 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015**
- b) **Konzeptionellen Mietwohnungsbau auf stadteigenen Flächen ausweiten  
Antrag Nr. 14-20 / A 00799 von DIE LINKE vom 19.03.2015**
- c) **Städtische Grundstücke bleiben sozial gebunden – Ausweitung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)  
Antrag Nr. 14-20 / A 00812 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015**
- d) **Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! VII Städtische Grundstücke der Spekulation entziehen  
Antrag Nr. 14-20 / A 01731 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 22.01.2016**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06327**

#### Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 00710
2. Antrag Nr. 14-20 / A 00799
3. Antrag Nr. 14-20 / A 00812
4. Antrag Nr. 14-20 / A 01731
5. Bindungen und Festlegungen im KMB
6. Übersicht: Förderquoten auf städtischen Flächen

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
<b>A) Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)</b> .....	<b>3</b>
1. Weiterführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus.....	<b>3</b>
2. Münchner Mischung im Konzeptionellen Mietwohnungsbau.....	<b>5</b>
3. Vereinfachung der Kriterien für einen vielfältigen Mix unterschiedlicher Ausstattungsstandards im Konzeptionellen Mietwohnungsbau.....	<b>5</b>
4. Vereinfachte Berechnung der reduzierten Grundstückspreise im Konzeptionellen Mietwohnungsbau.....	<b>6</b>
<b>B) Stadtratsanträge</b> .....	<b>6</b>
 <b>II. Antrag der Referentin</b>	 <b>9</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>9</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Stadträtinnen und Stadträte der Stadtratsfraktion der SPD, die Stadtratsfraktion von DIE LINKE sowie die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / Rosa Liste haben die im Betreff genannten vier Anträge (Anlagen 1 bis 4) gestellt. Da die Anträge nicht innerhalb der vorgesehenen Frist behandelt werden konnten, wurden Terminverlängerungen beantragt, die gewährt wurden.

In der Zwischenzeit wurden von der SPD-Stadtratsfraktion drei Anträge (je vom 17.05.2016) zum konzeptionellen Wohnungsbau gestellt, die aus zeitlichen Gründen nicht mehr in die bereits erarbeitete Beschlussvorlage aufgenommen werden können. Diese Anträge werden aber voraussichtlich nach der Sommerpause in einer eigenen Vorlage behandelt. Diese Anträge beinhalten folgende Themen:

- die Unterstützung der Wohlfahrtsverbände beim Bau von bezahlbarem Wohnraum (auch Werksmietwohnungen);
- die Ausschreibung der Projekte für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau für bestimmte Zielgruppen (z.B. Beschäftigte der Daseinsvorsorge oder Seniorinnen und Senioren);
- die Aufnahme eines Bewertungskriteriums für eine dauerhafte Bindung im KMB mit entsprechender hoher Bepunktung.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den Anträgen wie folgt Stellung:

## A) Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

### 1. Weiterführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) hat der Stadtrat die Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) als Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und für einen langfristig bezahlbaren Wohnungsbau ohne soziale Bindungen, zunächst auf Basis von Pilotprojekten, beschlossen.

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau sollte in drei Pilotprojekten mit zusammen ca. 700 Wohneinheiten erprobt werden. Als Standorte wurden die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne, die Messestadt Riem (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065) sowie das Baufeld WA 6 der Parkstadt Schwabing ausgewählt.

Zwischenzeitlich wurden mit Ausnahme der Ökologischen Mustersiedlung in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne und dem WA 1 und WA 2 in der Messestadt Riem (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065) alle im Beschluss vorgesehenen Flächen ausgeschrieben und vergeben; das Vorhaben im Baufeld WA 6 der Parkstadt Schwabing befindet sich bereits im Bau.

Darüber hinaus hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München weitere Flächen mit großen Flächenanteilen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau im Rahmen von Einzelfallbeschlüssen ausgewählt

Folgende Projekte wurden - über die o.g. Pilotprojekte hinausgehend - vom Stadtrat beschlossen:

<b>Projekt / Standort</b>	<b>Wohneinheiten im KMB (ca.-Angabe)</b>	<b>Bauherr</b>
Messestadt Riem, WA 3	60	GEWOFAG
Carl-Wery-Straße	157	GEWOFAG
Am Südpark ( E-ON-Gelände)	133	GEWOFAG
Domagkpark WA 8 West	24	Privates Bauunternehmen
Domagkpark WA 4 Zentrum	29	Privates Bauunternehmen
Domagkpark WA 13	70	GEWOFAG
Freiham 1. BA Wohnen	546	GEWOFAG, GWG München, bzw. teilweise noch nicht vergeben
<b>Summe:</b>	<b>1.019</b>	

Zusammen mit den Pilotprojekten sind aktuell annähernd 1.700 Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau in Umsetzung bzw. geplant.

Aufgrund der bisher anhaltend hohen Grundstücksnachfrage seitens der Bauträgerschaft und der Genossenschaften nach KMB-Flächen mit bis zu 16 Bewerbungen pro Baufeld kann davon ausgegangen werden, dass der Konzeptionelle Mietwohnungsbau trotz der erheblichen Bindungen (siehe Anlage 5), die Voraussetzung für eine Dämpfung beim Grundstückspreis und in der Folge bei den Mieten sind, auf dem Markt akzeptiert ist. Besonders hervorzuheben ist dabei die Bereitschaft, lange Bindungsfristen anzubieten. Die letzten Vergaben haben gezeigt, dass ca 90% der Bauträgerinnen und Bauträger die maximale Bindungsfrist von 60 Jahren angeboten haben und auch ausschließlich Bewerberinnen und Bewerber ausgewählt wurden, die die maximale Bindungsfrist von 60 Jahren angeboten haben.

Eine breite Akzeptanz hat auch die Beschränkung der Wohnfläche als freiwilliges Angebot im Rahmen der Konzeptausschreibung gefunden. Dies ist auch als Signal dafür zu werten, dass die Wohnungen weit überwiegend den Haushalten zugute kommen werden, die über Einkommen verfügen, die die Einkommensgrenzen der Wohnungsbauförderung nicht deutlich überschreiten.

Erfahrungen aus der Vermietung liegen mangels erfolgter Fertigstellungen bisher noch nicht vor.

Die Festlegungen und Bindungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau führen – wie beabsichtigt – zu einer Minderung der Grundstückspreise im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens. So lagen die Grundstückswerte beim KMB, je nach Lage, zwischen 35 - 50% unter den Verkehrswerten für Wohnbaugrundstücke, die ohne jegliche Bindung frei verkauft wurden. Eine dauerhafte Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus würde somit aber auch zu Mindereinnahmen gegenüber einer ausschließlich freifinanzierten Ausschreibung der selben Fläche führen. Aus diesem Grund laufen derzeit in der Arbeitsgruppe „Wohnen in München VI“ Überlegungen und Berechnungen, um die Konsequenzen einer dauerhaften Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus als Regelprogramm - auch aus finanzieller Sicht - belastbar bewerten zu können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, bis zur geplanten festen Verankerung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus als Bestandteil des Wohnungspolitischen Handlungsprogrammes „Wohnen in München VI“ weiterhin per Einzelfallbeschluss über die Realisierung von Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau auf ausgewählten Flächen zu entscheiden.

## **2. Münchner Mischung im Konzeptionellen Mietwohnungsbau**

Bereits im Beschluss zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau vom 24.07.2013 wurde dargelegt, dass zur Erhaltung der „Münchner Mischung“ ein KMB-Anteil von 30% am gesamten Wohnungsbau auf den städtischen Flächen anzustreben ist (siehe Anlage 6). Somit verbleiben auf den städtischen Flächen 50% für den geförderten Wohnungsbau (30% für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20% für das München Modell) und 20% für den freifinanzierten und bindungsfreien Wohnungsbau im Eigentum (Baugemeinschaften, Bauträgerinnen und Bauträger).

Im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08187) bestand Konsens darüber, im Sinne der Münchner Mischung nicht mehr als 50% von städtischen Flächen für die verschiedenen Modelle des geförderten Wohnungsbaus bis zur damals neuen Einkommensstufe 7 (Stufe IV) zu verwenden. Die Erfahrungen mit den früher in einzelnen städtischen Planungsgebieten deutlich höheren Anteilen (Riem, 1. und 2. BA und Nordhaide mit je 42% im 1. Förderweg, 30% München Modell und 28% freifinanzierter Wohnungsbau) an gefördertem Mietwohnungsbau belegen, wie wichtig die ausgewogene Mischung der verschiedenen Einkommensgruppen für die soziale Stabilität der Siedlungsmaßnahme ist. Ein wichtiges Ziel bleibt aber eine breite Streuung von verschiedenen Einkommensgruppen und entsprechend qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wohnungsangeboten – auch in Neubaugebieten.

Grundsätzlich ist aber auch bei einer Festlegung auf einen Anteil von 30% für den KMB weiterhin vorstellbar, dass auf Sonderflächen und in begründeten Einzelfällen (vgl. Carl-Wery-Straße und E-ON-Gelände am Südpark) auch höhere KMB-Quoten von bis zu 50% beschlossen und realisiert werden können. Denn auch in diesen Sonderfällen wird der Grundsatz, in den städtischen Siedlungsgebieten nicht mehr als 50% geförderten Wohnungsbau (bezogen auf die Wohnbaugeschossfläche) zu errichten, gewahrt.

## **3. Vereinfachung der Kriterien für einen vielfältigen Mix unterschiedlicher Ausstattungsstandards im Konzeptionellen Mietwohnungsbau**

Die Festlegung eines gewissen Ausstattungsstandards ist, neben dem Aspekt der Dämpfung des Grundstückspreises, auch unerlässlich, um den gewünschten Mieterkreis so einzuschränken, dass im Wesentlichen die Interessenten vom Konzeptionellen Mietwohnungsbau profitieren, auf die dieses Ausschreibungskonzept abzielt. Dies sind Haushalte, die etwas oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderungsprogramme liegen.

Die aktuell gültigen Kriterien sind im Zuge der Entwicklung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus soweit angepasst und reduziert worden, sodass weitere Abstriche nicht mehr erforderlich sind. Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die Bewerberinnen und Bewerber offenbar keine erkennbaren Probleme mit den definierten Festlegungen

haben und bisher keine Änderungswünsche an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung herangetragen wurden. Insofern hat sich der aktuell geltende Ausstattungsstandard bewährt und sollte bis zur Evaluierung der Vermietung der ersten Vorhaben im KMB in seiner derzeitigen Form fortgeführt werden.

#### **4. Vereinfachte Berechnung der reduzierten Grundstückspreise im Konzeptionellen Mietwohnungsbau**

Die Berechnung der vergünstigten Grundstückspreise im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus erfolgte bereits bisher schon in einem - soweit möglich - vereinfachten standardisierten Verfahren. Es handelt sich dabei um ein deduktives Rechenmodell, bei dem ausgehend von den zukünftigen Erträgen unter Berücksichtigung aller Kosten bis zur Realisierung der Bodenwert als Residuum (Restwert) verbleibt. Als zukünftige Erträge wird eine Miete nach dem Münchner Mietspiegel unterstellt. Die Baukosten sowie alle Baunebenkosten und sonstigen Aufwendungen werden sachverständig recherchiert bzw. geschätzt und sind in dieser Berechnung systemimmanente Kostenfaktoren. Kurzfristig variable Ansätze, die vom speziellen Münchner Immobilienmarkt bzw. der konjunkturellen Entwicklung abhängig sind, finden sich möglicherweise beim Liegenschaftszinssatz, bei der Baukostensteigerung und beim Ansatz der Mieten, die aus dem jeweils gültigen Mietspiegel zu unterschiedlichen Erträgen führen können. Zugunsten eines weitgehend stabilisierenden Mietansatzes wurde bereits die Festsetzung getroffen, dass mietwertsteigernde Faktoren aus den Lagevorteilen bzw. aus einem höheren Ausbaustandard auf maximal je 5% begrenzt werden müssen.

Eine weitere Vereinfachung stellt die Annahme dar, dass es sich bei den Wohnungen nicht – wie allgemein üblich – um einen Größenmix handelt, sondern alle Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 70 m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Auf dieser Basis erfolgen bisher alle Grundstücksbewertungen und Ausschreibungen. Darüber hinausgehende Vereinfachungen sind auf Grundlage einer sachgerechten und belastbaren Bewertung nicht mehr möglich und für eine weitere Einsparung an Bearbeitungszeit auch nicht nötig.

#### **B) Stadtratsanträge (in chronologischer Reihenfolge)**

##### **a) Wohnen für ALLE ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (II): Den Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Flächen erhöhen**

Mit der Weiterführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus bis zur abschließenden Behandlung des Themenbereiches im Rahmen von „Wohnen in München VI“ mit einem Anteil von 30% der städtischen Siedlungsflächen wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 00710 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015 **teilweise**

**entsprochen.** Hinsichtlich des Ziels zur Erhöhung des geförderten Wohnungsbaus auf 60% und der Vergabe der verbleibenden 10% der Flächen an Genossenschaften und Baugemeinschaften kann dem Antrag Nr. 14-20 / A 00710 – auch im Hinblick auf die im gemeinsamen Konsens eingeführten Quoten der „Münchner Mischung“ und den derzeit noch laufenden Überlegungen zur Anpassung bzw. Änderung der Quoten im Hinblick auf „Wohnen in München VI“ **nicht entsprochen** werden.

#### **b) Konzeptionellen Mietwohnungsbau auf stadteigenen Flächen ausweiten**

Wie im Vortrag ausgeführt, ist der Konzeptionelle Mietwohnungsbau ein wesentlicher Bestandteil der auf städtischen Wohnbauflächen gültigen „Münchner Mischung“ (30% EOF, 20% München Modell, 30% KMB, 20% freifinanzierter Wohnungsbau). Der Antrag Nr. 14-20 / A 00799 der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 19.03.2015 kann hinsichtlich eines Flächenanteils des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus von bis zu 50% deshalb nicht dem Grunde nach, sondern nur in Einzelfällen (siehe Ziffer 2 des Vortrags) **entsprochen** werden. Eine Darstellung, auf welchen städtischen Siedlungsflächen dieser Antrag zum Tragen käme und wie viele Wohneinheiten betroffen sind, entfällt somit.

#### **c) Städtische Grundstücke bleiben sozial gebunden – Ausweitung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)**

Mit der Weiterführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus bis zur abschließenden Behandlung des Themenbereiches im Rahmen von „Wohnen in München VI“ wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 00812 von Herr Stadtrat Christian Amlong, Frau Stadträtin Heide Rieke, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, Herr Stadtrat Hans Dieter Kaplan, Frau Stadträtin Bettina Messinger vom 24.03.2015 hinsichtlich des Antragspunktes einer dauerhaften Einführung des KMB **teilweise entsprochen**. Aufgrund der wenigen verbliebenen und auswertbaren Kriterien ist ein vielfältiger Mix mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards jederzeit realisierbar; insofern wird diesem Antragspunkt sinngemäß **entsprochen**. Hinsichtlich einer weiteren Vereinfachung der Berechnung der reduzierten Grundstückspreise kann dem Antrag Nr. 14-20 / A 00812 nur in dem unter Punkt 4. ausgeführten Maße **entsprochen** werden. Im Rahmen der Vorbereitungen von „Wohnen in München VI“ wird aber auch dieser Gesichtspunkt in die Überlegungen hinsichtlich des KMB mit einbezogen.

#### **d) Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! VII: Städtische Grundstücke der Spekulation entziehen**

Mit der Weiterführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus bis zur abschließenden Behandlung des Themenbereiches im Rahmen von „Wohnen in München VI“ mit einem Anteil von 30% der städtischen Siedlungsflächen wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 01731 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN/RL vom 22.01.2016 **teilweise entsprochen**. Hinsichtlich des Ziels zur Erhöhung des geförderten Wohnungsbaus auf 60% und der Vergabe der verbleibenden 10% der Flächen an Baugemeinschaften kann dem Antrag Nr. 14-20 / A 01731 – aufgrund der noch laufenden Überlegungen zur

Anpassung bzw. Änderung der Quoten im Rahmen der Konzeption von „Wohnen in München VI“ und im Hinblick auf die im gemeinsamen Konsens eingeführten Quoten der Münchner Mischung **nicht entsprochen** werden.

Mit dem Kommunalreferat wurde die Beschlussvorlage abgestimmt.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat wird beauftragt, den Konzeptionellen Mietwohnungsbau über die im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) benannten Pilotflächen hinausgehend weiterzuführen. Die Auswahl weiterer Flächen zur Realisierung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus erfolgt bis zur abschließenden Behandlung des Themenbereichs im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017-2021“ durch Herbeiführung einer Einzelfallentscheidung durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bzw. durch den Kommunalausschuss.
2. Über eine Erhöhung der derzeit gültigen Quote im Konzeptionellen Mietwohnungsbau von 30% auf 50% bei Sonderflächen und sonstigen Fällen entscheidet der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bzw. der Kommunalausschuss per Einzelfallentscheidung.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00710 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN/RL vom 26.02.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00799 der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 19.03.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00812 von Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01731 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN/RL vom 22.01.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. 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/V 1 (4x)
3. An das Kommunalreferat
4. An das Personal- und Organisationsreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Baureferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG, SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3