



Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL
Rathaus
Marienplatz

31.08.2016

**Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale
Wohnraumversorgung in München sicherstellen! XI
Regelung für städtische Siedlungsgebiete auch in Umlegungsverfahren
– ausgeglichene Flächenbilanz als Mindeststandard einfordern**

**Antrag Nr. 14 – 20/A 01735 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL
vom 22.01.2016**

Sehr geehrte Frau Stadträtin, sehr geehrter Herr Stadtrat,

Sie haben am 22.01.2016 den beiliegenden Antrag nach § 60 GeschO gestellt, die Stadt und ihre Tochtergesellschaften mögen dafür sorgen, dass bei Umlegungsverfahren grundsätzlich eine neutrale Flächenbilanz (die Stadt / ihre Tochtergesellschaften erhalten bei Umlegungsverfahren mindestens den prozentualen Flächenanteil, den sie in die Umlegung eingebracht haben, zugeteilt) erzielt wird.

Darüber hinaus solle angestrebt werden, dass in Umlegungsverfahren auch für private Flächen die Vorgaben gelten, die für die Entwicklung von städtischen Flächen gelten (z.B. längere Bindungsfristen, Vergabe an Baugemeinschaften und Genossenschaften etc.).

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrags betrifft jedoch eine „laufende“ Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
axel.markwardt@muenchen.de

Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich. Die Behandlung erfolgt deshalb auf diesem Weg.

1. Sie sprechen mit Ihrem Antrag diejenigen Fälle an, bei denen

- per Bebauungsplan neues Baurecht geschaffen wird,
- zu dessen sinnvoller Verwirklichung eine Bodenordnung erforderlich ist (i.d.R. ein einvernehmliches, gesetzliches Umlegungsverfahren – entsprechend der §§ 45 ff. BauGB
- und in dessen Umgriff die Stadt oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften (fiskalisches) Eigentum besitzt.

In diesen Fällen soll die Stadt nach Ihrer Auffassung auf einem – mindestens neutralen - Flächenausgleich bestehen und sich nicht mit einer Ausgleichszahlung abfinden lassen.

Des Weiteren wollen Sie, dass auch für die privaten Flächen die Regeln Anwendung finden, die ansonsten für städtische Grundstücke gelten (z.B. höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau).

Letzteres ist allerdings kein Thema der Umlegung, sondern ein Thema der Bebauungsplanung und der Sozialgerechten Bodennutzung.

2. Ein Umlegungsverfahren läuft im Prinzip wie folgt ab:

Es werden – bildlich gesprochen – alle Grundstücke „in einen Topf“ geworfen, dies ist die sog. „Umlegungsmasse“. Anschließend werden als erstes die für die öffentlichen Verkehrsanlagen, Grünanlagen und sonstige öffentlichen Flächen erforderlichen Grundstücke ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt. Die verbleibenden Flächen bilden die sog. „Verteilungsmasse“. Für die Errechnung der Flächen, die dem einzelnen Eigentümer zustehen, wird in erster Linie entweder aus den vorhandenen Flächen oder aus deren Wert ein Verteilungsmaßstab gebildet, nach dem sich die einzelnen Anteile, die den Eigentümern zustehen, berechnen. Etwaige Flächen-/Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen. Selbstverständlich können die Eigentümer - wie es der Name „einvernehmlich“ schon ausdrückt – auch einen anderen Verteilungsmaßstab, z.B. nach dem Bruttowertzuwachs der einzelnen Grundstücke, wählen.

Bei der einvernehmlichen Umlegung sind die einzelnen Eigentümer grundsätzlich darin frei, wie sie die neu zu bildenden Grundstücke bilden. Soweit die Stadt beteiligt ist, darf sie ihre Grundstücke aber grundsätzlich nicht unter Wert abgeben, so dass die Freiheit bei der Zuteilung insofern eingeschränkt ist; als Untergrenze, die akzeptiert werden darf, gilt der Verkehrswert im Wertgutachten des Bewertungsamts.

Das Kommunalreferat achtete schon bisher darauf, möglichst viel an Grundstücksfläche bzw. -baurecht zugeteilt zu bekommen (im Fall des Werksviertels - Beschluss des Planungsausschusses vom 27.01.2016 - war das Kommunalreferat nur mit wenigen eigenen Fiskalflächen beteiligt, die meisten Einwurfsflächen befanden und befinden sich noch im Treuhandeigentum

der MGS); dieses Vorhaben stößt zumindest derzeit an die Grenze, da kaum ein Eigentümer Geldausgleich will, sondern - angesichts der bekannten Grundstücksknappheit - jeder Eigentümer Grundstücke zugeteilt bekommen haben will. Angesichts der zunehmenden Knappheit an Flächen wird das Kommunalreferat diese Bemühungen auch im Sinne Ihres Antrags noch verstärken.

3. Berücksichtigung von Baugemeinschaften / Genossenschaften

Die Berücksichtigung von Baugemeinschaften oder Genossenschaften und auch der verstärkte Anteil von gefördertem oder konzeptionellem Wohnungsbau kann von der gesetzlichen Grundlage (§§ 45 ff. BauGB) her nicht Gegenstand einer Umlegung sein; der Anteil von gefördertem Wohnungsbau ist Gegenstand der Sozialgerechten Bodennutzung: Danach sind derzeit von Privaten 30% zu erbringen; die Stadt verwirklicht auf ihren eigenen Flächen (also auch auf denen, die sie in der Umlegung zugeteilt bekommt) 50% geförderten Wohnungsbau. Eine höhere Quote als 30% auch auf privaten Flächen kann nur durch eine Anpassung der SoBoN-Grundsätze erreicht werden, die derzeit vom Planungsreferat federführend geprüft wird.

Auch eine verstärkte Vergabe von Flächen an Baugenossenschaften oder Baugemeinschaften kann nur durch Abgabe städtischer Flächen erreicht werden.

Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass das Kommunalreferat bei künftigen Umlegungsverfahren verstärkt darauf achten wird, dass zum einen der Landeshauptstadt München aus der Verteilungsmasse anteilig genauso viel Fläche zugeteilt wird, wie sie anteilig als Einwurfsfläche in die Umlegungsmasse eingebracht hat; zum anderen wird es auch versuchen, überproportional Flächen gegen Ausgleichszahlung zu erlangen, was allerdings die Bereitschaft der anderen Eigentümer voraussetzt.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten; wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Edwin Grodeke
Vertreter des Referenten