



An die Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste
Rathaus

Schwarz Rot und seine Bauträger einigen sich auf eine neue SoBoN – ein guter Deal für wen?
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 00935 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste vom 22.06.2017, eingegangen am 22.06.2017

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Schreiben vom 22.06.2017 haben Sie gemäß § 68 GeschO o.g. Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet wurde.

In Ihrer Anfrage nehmen Sie Bezug auf die Fortschreibung der Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung und verweisen darauf, dass über die „Eckpunkte der neuen SoBoN in der „Immobilien Zeitung“ berichtet wurde“.

Ihre in diesem Zusammenhang gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

"Treffen die in der Immobilien Zeitung berichteten Eckwerte der SoBoN-Aktualisierung zu?"

Antwort:

Die im Bericht „Die Stadt München und ihre Bauträger einigen sich auf eine neue SoBoN“ der Immobilien Zeitung dargestellten Grundzüge der Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung treffen zwar im Wesentlichen zu; im Einzelnen darf jedoch auf die im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg; Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse...“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249) aufgeführten Änderungen und Anpassungen der SoBoN-Grundsätze verwiesen werden. Augenscheinlich ist jedoch, dass der Zeitungsbericht falsche Zahlendaten erwähnt: So wurden zwar bis zum 31.12.2016 150 Bebauungsplanverfahren nach den SoBoN-Grundsätzen rechtsverbindlich abgeschlossen, die von den Planungsbegünstigten übernommenen Gesamtkosten als auch die Herstellungskosten für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen und die anteiligen Finanzierungsbeiträge für die soziale Infrastruktur sind jedoch beispielsweise niedriger, als im Zeitungsbericht dargestellt. Im Detail darf auch hier auf die o.g. Beschlussvorlage verwiesen werden.

Frage 2:

"Wie viel musste die LH München für den Erwerb des planungsursächlichen Bedarfs an sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen und Grundschulen) in den letzten 5 Jahren aufwenden?"

Antwort:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen hierzu keine Informationen vor, auch von den betroffenen Fachreferaten können keine entsprechenden Angaben gemacht werden.

Frage 3:

„In welchem Verhältnis stehen diese Kosten zu den SoBoN-Beiträgen zur sozialen Infrastruktur?“

Antwort:

Prinzipiell basieren die diesbzgl. SoBoN-Regularien auf einer aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abgeleiteten etwa hälftigen Kostentragung durch die Planungsbegünstigten einerseits und die Landeshauptstadt München andererseits. Im Einzelfall können sich hierbei Abweichungen zu Gunsten oder Ungunsten der Landeshauptstadt München ergeben. Weitergehende detaillierte Aussagen sind mangels Datenlage nicht möglich.

Frage 4:

„Reicht der neue Wert für Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur aus, um diese zu finanzieren? Falls nein: wie hoch wird der Mitfinanzierungsanteil (grob geschätzt) in etwa sein?“

Antwort:

Basis des anteiligen Finanzierungsbeitrags war im Ansatz (s.o. unter 3.) eine in etwa hälftige Beteiligung der Planungsbegünstigten an den tatsächlichen ursächlichen Kosten der Herstellung der sozialen Infrastruktur. Das bedeutete in der Regel, dass zur Realisierung der sozialen Infrastruktur eine Komplementärfinanzierung aus allgemeinen Haushaltsmitteln der Landeshauptstadt München notwendig war. Dieses Grundprinzip wird auch im Rahmen der Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung beibehalten: So wird die beschlossene Anhebung des Finanzierungsbeitrags für die Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur von 66,47 €/m² neu geschaffener Geschossfläche Wohnen auf 100,00 €/m² neu geschaffener Geschossfläche Wohnen von der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe SoBoN basierend auf der Veränderung des Baukostenindexes einerseits und der allgemeinen Wertentwicklung andererseits für angemessen und begründet gehalten. Gleichzeitig ist aber sichergestellt, dass es sich auch weiterhin nur um eine anteilige Finanzierung im Bereich einer etwa hälftigen Teilung der Kosten zwischen der Landeshauptstadt München und den Planungsbegünstigten handelt, und somit keine Probleme mit einer „Überfinanzierung“ oder Unangemessenheit der Kosten entstehen.

Frage 5:

„Die in der SoBoN vereinbarten Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur sind seit 20 Jahren unverändert. Dadurch dürfte der Anteil des Planungsgewinns, der bei den Bauträgern blieb, in dieser Zeit deutlich gewachsen sein. Wie hoch war dieser (grob geschätzt) 1997 bzw. 2015?“

Antwort:

Die Höhe des jeweils beim Bauträger verbleibenden Planungsgewinns ist von vielen Faktoren - zu denen selbstverständlich auch der Finanzierungsbeitrag zählt - abhängig. Weit wesentlichere Faktoren als der Finanzierungsbeitrag sind jedoch beispielsweise der vorhandene Status quo - der maßgeblich ist für die Anfangswerte, aber auch dafür, ob eine Gewerbeflächenausgleichszahlung zu leisten war oder ein fiktives Wohnbaurecht zum Ansatz kam - und das künftige Baurecht bzw. die Endwerte. Der Schluss, dass der den Bauträgern verbleibende Anteil am Planungsgewinn deutlich gewachsen sein muss, weil der Finanzierungsbeitrag seit Geltung der Verfahrensgrundsätze der SoBoN nicht erhöht wurde, ist deshalb nicht zwingend und konnte durch stichprobenartige Untersuchungen von in den Jahren 1997 und 2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen und deren SoBoN-Berechnung auch nicht belegt werden. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass eine umfassende statistische Aufarbeitung gerade der Fälle aus 1997 nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich wäre. Nach dieser stichprobenartigen Untersuchung lag das ungewichtete Mittel der SoBoN-Berechnung bei den untersuchten Verfahren des Jahres 1997 (unter Außerachtlassung eines "Ausreißers" nach unten) bei 48% und im Jahr 2015 bei 52%.

Frage 6:

„Mehr Baurecht hat auch einen höheren Bodenwert zur Folge. Wird durch die neue SoBoN ein Bodenwertzuwachs auf § 34-Gebiete erwartet?“

Antwort:

Hierzu ist anzumerken, dass die Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung nicht die Schaffung von mehr Baurecht zur Folge hat.

Unabhängig von der Frage, ob Bebauungsplanverfahren nach den SoBoN-Grundsätzen rechtsverbindlich abgeschlossen werden oder nicht, kann jedoch der Bodenwert von Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, durch „angrenzende“ Bebauungsplangebiete beeinflusst werden („Ausstrahlungswirkung“ von Bebauungsplänen).

Frage 7:

„Wie viele der ca. 14.000 seit 1994 im Rahmen der SoBoN errichteten geförderten Wohnungen sind bereits aus der Sozialbindung herausgefallen?“

Antwort:

Bis zum Stand 31.12.2016 wurden 150 Bebauungsplanverfahren nach den SoBoN-Grundsätzen rechtsverbindlich abgeschlossen, die zu einer Schaffung von 11.990 geförderten Wohnungen führten.

Die Frage, wie viele dieser Wohnungen bereits aus der Sozialbindung herausgefallen sind, lässt sich mit vertretbarem Aufwand allerdings nur näherungsweise beantworten: Nachdem von der Förderquote üblicher Weise zwei Drittel der Wohnungen als geförderter Mietwohnungsbau im 1. Förderweg (1994 – 2000) bzw. in der Einkommensorientierten Förderung EOF (ab 2001) zu realisieren sind, gelten dafür mindestens Bindungsdauern von 25 Jahren (EOF) oder deutlich mehr (geförderter Mietwohnungsbau im 1. Förderweg). Das verbleibende Drittel wurde überwiegend als Eigenwohnraum mit 10- bzw. 15-jähriger Bindung an private Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer bzw. in geringem Umfang zur Kapitalanlage und Vermietung an berechnigte Haushalte verkauft bzw. als München Modell-Miete (Bindungsdauer 15 – 40 Jahre)

errichtet.

Die geförderten Mietwohnungen sind also derzeit mit wenigen Ausnahmen noch alle in der Bindung. Bei den Eigenwohnungen gibt es die üblichen Bindungsabläufe, wobei hier zu beachten ist, dass, im Unterschied zu den Mietwohnungen, der dauerhafte Eigentumserwerb durch den geförderten Haushalt ohnehin Förderzweck ist.

Frage 8:

„Werden die Bindungszeiten für geförderte Wohnungen in der neuen SoBoN verlängert?“

Antwort:

Im Rahmen der Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung wird die Bindungsdauer für den geförderten Wohnungsbau in der Variante Eigenwohnraum zur Selbstnutzung verlängert (von 15 auf 40 Jahre).

Frage 9:

„In einer Beispielrechnung errechnete die Bauwirtschaft 2016 für eine Erhöhung des Anteils der geförderten Wohnungen von derzeit 30 % (davon 20 % EOF und 10 % Münchenmodell) auf 40 % (davon 30 % EOF und 10 % Münchenmodell) eine Wertminderung von knapp 3 % des derzeit m²-Verkaufspreises einer Geschosswohnung in durchschnittlicher Lage. Dieser Wertverlust scheint für die Bauwirtschaft untragbar. Wie hoch ist der „Wertverlust“ durch die jetzt alternativ geplanten 10%-igen Konzeptionellen Mietwohnungsbau „light“ (Parameter wie in der Beispielrechnung der Wohnungswirtschaft)?“

Antwort:

Die Landeshauptstadt München hat schon bei den vergangenen Fortschreibungen der Sozialgerechten Bodennutzung stets klar gestellt, dass es Aufgabe der Landeshauptstadt München ist, im Rahmen einer SoBoN-Berechnung in jedem Einzelfall darzulegen, dass die Belastungen für die Planungsbegünstigten angemessen sind, was in der Regel dann angenommen wird, wenn ihnen mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerungen verbleibt. Dies geschieht nach einheitlichen und transparenten Maßstäben und unterscheidet sich vom Ansatz her ganz bewusst von den Kalkulationen der Bauwirtschaft, wobei es auch für diese keine einheitliche Kalkulation gibt, sondern z.B. Projektentwicklerinnen und Projektentwickler anders kalkulieren, als dies die Bauträger (bei denen wiederum zwischen Investoren und Bestandhaltern zu unterscheiden ist) tun. Dies wurde auch bei der aktuellen Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung beachtet. Der zusätzliche Mietwohnungsbau bleibt im Rahmen der SoBoN aber ohne gesonderten Wertansatz, er wird also nicht als SoBoN-Last angerechnet. Er könnte von den Planungsbegünstigten ohne Wertbeschränkung verkauft werden, soweit die Gewähr dafür besteht, dass der zusätzliche preisgedämpfte Mietwohnungsbau errichtet und dauerhaft wirtschaftlich ist.

Frage 10:

„Wie soll die Einhaltung der Regelungen beim KMB „light“ gesichert und kontrolliert werden?“

Antwort:

Unter der Prämisse, dass Sie unter dem Begriff „KMB light“ den sog. zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbau verstehen, ist anzumerken, dass die Absicherung dieses Modells über eine im Grundbuch einzutragende Unterlassungsdienstbarkeit zu Gunsten der Landes-

hauptstadt München vorgesehen ist. Eine Überprüfung der Einhaltung ist vorgesehen, die jedoch nur stichprobenartig sein kann, was aber für ausreichend angesehen wird.

Frage 11:

„Die umstrittenen Mieterhöhungen in der Elisabeth-Kohnen-Straße haben gezeigt, dass mietdämpfende Regelungen auch in die jeweiligen Mietverträge Eingang finden müssen. Ist dies beim KMB „light“ vorgesehen?“

Antwort:

Ja, auch beim sog. zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbau ist dies vorgesehen.

Frage 12:

„Wohnungsgenossenschaften, die Interesse an Bauflächen für geförderte Wohnungen hatten, wurde von Seiten der Bauwirtschaft mitgeteilt, sie könnten gerne ein Angebot abgeben. Da derzeit auf dem Immobilienmarkt keine ertragswertorientierten, sondern spekulative Bodenpreise bezahlt werden, kamen die Genossenschaften regelmäßig nicht zum Zuge bzw. machten erst gar kein Angebot, da ihnen dies verständlicherweise als sinnlos erschien. Werden die Grundstücke, auf denen geförderter Wohnungsbau errichtet wird, nach den Regularien der SoBoN zu festgesetzten Preisen verkauft?“

Antwort:

Ja. In den entsprechenden städtebaulichen Verträgen ist hierzu festgelegt, dass im Falle eines Verkaufs an Dritte nur der festgelegte Grundstückswertansatz als Kaufpreis verlangt werden darf.

Baut die oder der Planungsbegünstigte die geförderten Mietwohnungen zunächst selbst und verkauft sie dann weiter, ist die Höhe des Verkaufspreises nicht vorgegeben. Zum Schutz der berechtigten Mieterhaushalte muss sich die Käuferin bzw. der Käufer aber verpflichten, die förderrechtlichen Bestimmungen (z.B. Belegungsrechte, Höhe der Eingangsmiete, Bestimmungen zu Mieterhöhungen) einzuhalten und sie bzw. er muss den Nachweis führen, dass ein Minderertrag, also ein Verlust aus der Vermietung, für die Dauer der Bindung anderweitig abgedeckt werden kann.

Frage 13:

„Nach Aussage des 2. Bürgermeisters im gemeinsamen öffentlichen Ausschuss zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm im Februar ist beabsichtigt, den Gewerbeflächenausgleich im Rahmen der neuen SoBoN abzuschaffen. Wie hoch war dieser in den letzten 5 Jahren?“

Antwort:

Der Gewerbeflächenausgleich der letzten 5 Jahre betrug 10,2 Mio. €.

Frage 14:

„Aus welchen Mitteln wird das Gewerbehofprogramm künftig finanziert?“

Antwort:

Zur Fortführung des Gewerbehofprogramms ist es erforderlich, dass der Anteil der Herstellungskosten, der nicht durch die Vermietung der Flächen gedeckt werden kann, künftig vom

Hoheitshaushalt, d.h. durch städtische Mittel, ausgeglichen wird.

Frage 15:

„Welche Beträge zahlte die LH München in den letzten 5 Jahren als Ausgleich für das fiktive Baurecht an die Bauträger?“

Antwort:

Die Landeshauptstadt München hat sich in den den letzten 5 Jahren (2013-07/2017) zum Wertausgleich von insgesamt 24.143.217,50 € für das fiktive Wohnbaurecht verpflichtet, welcher zum Großteil bereits ausgezahlt wurde.

Frage 16:

„In den Verhandlungen wollte die Immobilienwirtschaft erreichen, dass die „Grüne Infrastruktur“ deutlich kleiner ausfallen soll. Insbesondere sollen (teure private) Dachflächen und Fassadenbegrünungen künftig bei der Grün-Versorgung mehr Geltung bekommen. In der Folge werden öffentliche Grün- und Erholungsflächen für Alle auf ein Minimum reduziert werden. Damit könnte in der Stadt höher und dichter gebaut werden. Für die Bauträger wäre das ein großes Entgegenkommen. Sie erhalten unter dem Strich Baurecht für deutlich mehr frei finanzierte Wohnungen in einem Bebauungsplan. Für die Herstellung öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen bekam die LH München seit 1994 im Rahmen der SoBoN 152,6 Mio. €. Werden diese Zahlungen mit den geplanten Regelungen sinken und wie soll dann die Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen für alle sichergestellt werden?“

Antwort:

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 „Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09119) wird ausgeführt, dass es angesichts der aktuellen Entwicklung sinnvoll und notwendig ist, künftig folgende Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung bei Wohnnutzungen der Bebauungsplanung (d.h. in allen Bebauungsplanverfahren und unabhängig von der Frage, ob im konkreten Verfahren die SoBoN-Grundsätze zur Anwendung gelangen oder nicht) zu Grunde zu legen:

- innerhalb des Mittleren Rings: insgesamt 15 m² pro Einwohnerin / Einwohner
- außerhalb des Mittleren Rings: insgesamt 20 m² pro Einwohnerin / Einwohner.

Eigene Orientierungswerte für öffentliche Grün- und Freiflächen einerseits sowie private Grün- und Freiflächen andererseits gibt es daher nicht mehr. Das Verhältnis von öffentlichen zu privaten Grün- und Freiflächen wird vielmehr in Abhängigkeit von dem jeweiligen Planungskonzept und der jeweiligen Planungssituation im konkreten Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, wobei immer auf einen ausreichenden Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen zu achten sein wird. Die Anpassung der Orientierungswerte folgt damit einer Entwicklung der kommunalen Planungspraxis in einer Reihe von Bebauungsplänen der jüngeren Vergangenheit, bei denen trotz reduzierter Werte eine akzeptable Freiflächenversorgung sicher gestellt werden konnte.

Zudem sollen, wie bisher bereits in verschiedenen Fällen praktiziert, zusätzlich zu den innerhalb des Planungsgebietes nachzuweisenden Grün- und Freiflächen vorhandene Grün- und Freiflächen und Wegeverbindungen in der Umgebung der Planungsgebiete als Kompensationsmaßnahmen aufgewertet und ergänzt werden.

Ergänzend zu diesen Maßnahmen wird es verstärkt notwendig werden, dass die Landeshauptstadt München in eigener Zuständigkeit die in der Freiflächenkulisse des Konzeptes Freiraum

München 2030 enthaltenen Bestandteile des Grünsystems - insbesondere die Parkmeilen und Wegeachsen, die zur großräumigen Versorgung und Vernetzung unverzichtbar sind – sukzessive – weiter entwickelt, um so eine Grün- und Freiflächenversorgung für alle Bewohnerinnen und Bewohner bieten zu können.

Frage 17:

"Fassadenbegrünungen sollen künftig mehr berücksichtigt werden ("Knöterich statt grüner Wiese"). Auf welche Art ist beabsichtigt, Fassadenbegrünungen dauerhaft sicherzustellen?"

Antwort:

Zur Sicherung von Fassadenbegrünungen können bereits gegenwärtig (und auch zukünftig) entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen getroffen werden. Davon unabhängig enthält auch die Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München verpflichtende Regelungen zur Begrünung von Außenwänden.

Inhaltlich ist dabei aber zu beachten, dass aus klimatischen Gründen Baumpflanzungen auf Grund ihrer deutlich höheren Biomasse ein wesentlich höherer Stellenwert im Vergleich zu Fassadenbegrünungen zukommt und insbesondere bei Fassaden mit einem hohen Fensteranteil, d.h. im Wohnungsbau und bei Bürogebäuden, nur eine relativ kleine potenziell begrünbare Fassadenfläche verbleibt und diese begrünbare Fläche zudem einen erheblichen Pflegeaufwand zur Offenhaltung der Fenster verursacht.

Deshalb kommen Fassadenbegrünungen insbesondere dann in Frage, wenn nur wenig Raum für Baumpflanzungen vorhanden ist und es sich um große, ganz oder weitgehend fensterlose Fassaden, wie z.B. bei Gewerbegebäuden, handelt.

Frage 18:

„In den derzeit geltenden SoBoN-Regularien ist vorgesehen, die Anfangswerte bei den Grundstücksbewertungen in einem frühen Stadium zu ermitteln. Künftig soll dies deutlich später vorgenommen werden. Welche Auswirkungen hat dies auf die Zahlungen der Planungsbegünstigten im Rahmen der SoBoN?“

Antwort:

Der spätere Zeitpunkt der Anfangswertermittlung bleibt ohne Einfluss auf die Zahlungen der Planungsbegünstigten im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung. In den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN ist unter Ziffer 3 festgelegt, dass für die Anfangswerte der baurechtliche Status quo zu Beginn der Planungen ohne Berücksichtigung von Entwicklungschancen (Festlegung der Qualität) zugrunde zu legen und bei der Bewertung von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung (Preisstichtag) auszugehen ist. Bei diesen Festlegungen bleibt es auch künftig. Der Umstand, dass die Anfangswerte zu einem späteren Zeitpunkt als bisher ermittelt werden, ändert weder an der zu bewertenden Qualität noch am maßgeblichen Preisstichtag etwas. Mit anderen Worten: die vom Bewertungsamt für die jeweiligen Bebauungsplanverfahren konkret zu ermittelnde Anfangswerte bleiben die gleichen, da nur der Zeitpunkt der Bewertung nach hinten verschoben wird, nicht aber die Bewertungsparameter verändert werden. Daher hat die Änderung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in diesem Punkt keinerlei Auswirkungen auf die SoBoN-Berechnung und die Zahlungen der Planungsbegünstigten.

Frage 19:

„Bereits heute wird Presseberichten zufolge (z.B. Paul-Gerhardt-Allee) bei neueren Bebauungsplänen durch städtebaulich vertretbare Befreiungen mehr Baurecht zugestanden. 40 % davon sind geförderte Wohnungen. Der Anteil bei der SoBoN beträgt nur 30%. Wird die neue SoBoN nicht nur weniger „Grüne“ Infrastruktur, sondern auch weniger geförderte Wohnungen zur Folge haben?“

Antwort:

Nein, durch die aktuelle Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung werden nicht weniger geförderte Wohnungen entstehen, sondern es ist auch weiterhin (siehe hierzu die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in Ziffer 2.2) ein Anteil der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche (Förderquote) von 30 % des neu geschaffenen Baurechts (soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist) zu schaffen. Darüber hinaus haben die Planungsbegünstigten künftig zusätzlich weitere 10 % des für den Wohnungsbau neu geschaffenen Baurechts für den sog. preisgedämpften Mietwohnungsbau zu Gunsten von Haushalten, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogramme liegen, zu verwenden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin