

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus



München, den 12.06.2018

## **Vergleich Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) und Städtebauliche Entwicklungsmassnahme (SEM) – wer zahlt die Rechnung für die erforderliche Infrastruktur?**

### **Anfrage**

Im Rahmen der Diskussion über die jetzt abgesagte Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) im Norden Münchens war festzustellen, dass sowohl Presse, interessierte Öffentlichkeit und selbst Stadträte die Meinung vertraten, die Infrastruktur wird in München durch die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) eh bezahlt und eine SEM wäre daher gar nicht nötig. Auch wird angenommen, dass 2/3 der Planungsgewinne durch die SoBoN abgeschöpft würden. Um die Diskussion zu versachlichen sollen die Größenordnungen der SoBoN-Lasten bei Entwicklung von landwirtschaftlicher Fläche sowie mögliche höhere Belastungen für den städtischen Haushalt durch Anwendung der SoBoN-Regularien anstatt einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dargestellt werden.

Beide Verfahren gibt es nicht ohne Grund. Die SoBoN ist geeignet für kleinere Maßnahmen in gut erschlossenen Bereichen. Die SEM ist bei größeren, schlechter erschlossenen Flächen mit mehreren Einzeleigentümern das geeignete Verfahren.

Da bei der SoBoN nur Teile der Infrastruktur (mit-)finanziert werden, kommen bei Anwendung mit großen Umgriffen enorme Belastungen auf den städtischen Haushalt zu. Allein ein erforderlicher Schulcampus mit weiterführenden Schulen kostet mehrere hundert Millionen Euro, die nicht durch die SoBoN erfasst werden. Diese erfasst lediglich die KiTa- und Grundschulversorgung und wird durch eine Pauschale abgegolten, die – anders als die steigenden Baukosten – nicht dynamisiert ist. Weitere Leistungen, beispielsweise Erschließungsbeitrag und Kanalbaukostenzuschüsse, werden dann nicht verlangt.

Nach Beispielrechnungen der Stadt bei Umstrukturierungen von Gewerbeflächen fallen bei der SoBoN nur 50 % der Planungsgewinne als SoBoN-Last ab. Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen bei einer Umwidmung zu Bauland verhundertfacht sich. 10 Hektar Bauland sind deutlich mehr als 100 Mio. Euro wert. Da die SoBoN-Last in beiden Fällen die Selbe ist, ist der Planungsgewinn bei einer Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen erheblich höher als bei umstrukturierten Gewerbegebieten. Deutlich mehr als 50% verbleiben als leistungsloser Gewinn beim Grundeigentümer.

## Wir fragen daher:

1. Welche ursächliche technische Infrastruktur (Straßen, Verkehrswege, Kanäle, leistungsfähige ÖPNV-Anschlüsse etc.) fallen als ursächliche Last im Rahmen der SoBoN an und werden ganz bzw. teilweise aus den planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen (mit)finanziert?
2. Welche ursächliche technische Infrastruktur (Straßen, Verkehrswege, Kanäle, leistungsfähige ÖPNV-Anschlüsse etc.) fallen als ursächliche Last im Rahmen einer SEM an und werden ganz bzw. teilweise aus den planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen (mit)finanziert?
3. Welche ursächliche „grüne“ Infrastruktur (Grün- und Erholungsflächen, Ausgleichsflächen, Friedhöfe etc.) fallen als ursächliche Last im Rahmen der SoBoN an und werden ganz bzw. teilweise aus den planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen (mit)finanziert?
4. Welche ursächliche „grüne“ Infrastruktur (Grün- und Erholungsflächen, Ausgleichsflächen etc.) fallen als ursächliche Last im Rahmen einer SEM an und werden ganz bzw. teilweise aus den planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen (mit)finanziert?
5. Welche ursächliche soziale Infrastruktur (Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen, Jugendeinrichtungen, ASZ, Nachbarschaftstreffs etc.) fallen als ursächliche Last im Rahmen der SoBoN an und werden ganz bzw. teilweise aus den planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen (mit)finanziert?
6. Welche ursächliche soziale Infrastruktur (Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen, Jugendeinrichtungen, ASZ, Nachbarschaftstreffs etc.) fallen als ursächliche Last im Rahmen einer SEM an und werden ganz bzw. teilweise aus den planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen (mit)finanziert?
7. Unter Zugrundelegung von Werten aus größeren neuen Wohnquartieren (z.B. Riem, Freiham, ehem. Kasernenflächen) und den aktuellen Baukosten für Kitas und Schulen: welche (Bau-)Kosten für Kinderbetreuung und Schulversorgung fallen in einem Baugebiet mit ca. 30.000 Einwohnern in einer grob überschlägigen Berechnung an?
8. Welche Kosten davon könnten über eine SEM abgerechnet werden?
9. Wie hoch wäre der zu erwartenden SoBoN-Finanzierungsbeitrag (100,-- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) wenn man den Erfahrungswert der Wohnfläche von 30.000 Einwohnern zugrunde legt?

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Beantwortung unserer Anfrage.

Initiative:

Paul Bickelbacher

Herbert Danner

Anna Hanusch

Sabine Nallinger

Katrin Habenschaden

Mitglieder des Stadtrates