



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An die
Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL

Rathaus

18.12.2019

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme I: Faire Kaufpreisermittlung
Antrag Nr. 14-20 / A 05357 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.05.2019,
eingegangen am 14.05.2019

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat,

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

Zu Ihrem Antrag vom 14.05.2019 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Der Antrag Nr. 14-20 / A 05357 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.05.2019 bezieht sich auf das Planungsgebiet des Münchner Nordostens.

Für das Planungsgebiet wurden in den Jahren 2008, 2011, 2013 und 2017 Einleitungsbeschlüsse für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Auf Grund dieser Einleitungsbeschlüsse ist die Verwaltung beauftragt, die sogenannten vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Teil der vorbereitenden Untersuchungen ist neben der Erarbeitung von planerischen Zielen u. a. die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme. Hierzu gehört selbstverständlich auch die Ermittlung von möglichen Kaufpreisen. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26056
kristina.frank@muenchen.de

Mit dem Abschluss des Ideenwettbewerbs Anfang 2020 können die planerischen Zielvorstellungen konkretisiert werden, insbesondere hinsichtlich einer zukünftigen Nutzungsdichte (10.000 / 20.000 / 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Darauf aufbauend können dann im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen valide wirtschaftliche, rechtliche und bodenordnende Modelle entwickelt werden.

Erkenntnisse für die Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und welcher Kaufpreis zu diesem zukünftigen Zeitpunkt angemessen sein wird, werden deshalb erst mit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen vorliegen. Der zukünftige Bodenwert und die Frage, ob Modelle des Zwischenerwerbs sinnvoll sind, wird auch davon abhängen, ob der Stadtrat eine formelle Entwicklungssatzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschließt.

Die städtische Immobilienbewertung war sehr früh mit Bewertungsfragen im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Planungsgebiet befasst. So wurden im Rahmen der ersten Schätzungen zu möglichen Finanzierungen bzw. Kosten für die Stadt überschlägig und modellhaft Anfangswerte und Endwerte abgeleitet.

Für einzelne Grundstücke wurden auch bereits Verkehrswerte ermittelt.

Mit der fortlaufenden Projektentwicklung wurden und werden weitere Bewertungen vorgenommen. Die Art der Wertermittlungen und die jeweiligen Werte werden von den gewählten Modellen der Maßnahme und den jeweiligen Stichtagen abhängen. Insbesondere soweit Bauerwartungslandwerte abgeleitet werden sollen, werden die jeweiligen Planungsabsichten und Zeithorizonte sowie Lastenmodelle die Verkehrswerte beeinflussen. Die Werte sind – neben allgemeinen Marktentwicklungen – also auch bezüglich der Bewertungsgrundlagen Veränderungen unterworfen. Zu beachten ist auch, dass die unterschiedlichen Grundstücke je nach Lage und aktuellem Entwicklungszustand auch unterschiedliche Werte haben werden.“

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Damit ist die Angelegenheit abgeschlossen.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin