

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 11.02.2020

**Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum III:
Mit der neuen SoBoN mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dauerhaft sichern**

Antrag

Die Verfahrensregeln im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) werden mit folgenden Zielvorgaben überarbeitet:

- Erwerb von 50% der in Bebauungsplänen neu geschaffenen Wohnungsbau-Flächen durch die LH München zu möglichst planungsunbeeinflussten Preisen.
- Dynamisierung der Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur

Für alle laufenden Bebauungspläne ohne Billigungsbeschluss werden die Verfahrensregeln im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nachverhandelt.

Begründung:

München braucht mehr Wohnraum, insbesondere aber preiswerten, dauerhaft für alle leistbaren Wohnraum. Dies gelingt beim Neubau derzeit nur auf städtischen Flächen. Auf SoBoN-Flächen entsteht bisher mit max. 40% zu wenig und vor allem kein einziger m² dauerhaft gesicherter preiswerter Wohnraum. Aufgrund der kurzen Bindungsfristen kann die Verdrängung der Mieterschaft auf Dauer nicht verhindert werden.

München war lange Vorreiter für die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN). Vor 25 Jahren hat München als erste Kommune in Deutschland die SoBoN eingeführt. Seitdem müssen Grundstückseigentümer, die neues Baurecht erhalten – und damit eine leistungslose Wertsteigerung für ihr Grundstück – sich auch an den Kosten der sozialen und grünen Infrastruktur beteiligen. Mittlerweile sind viele andere Städte dem Beispiel Münchens gefolgt und haben deutlich weitergehende Regeln aufgestellt.

In Münster wird im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens ein Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt veräußert. Beim geplanten Baulandbeschluss in Frankfurt sollen Regularien für 70% der privaten Bauflächen aufgestellt werden. Lediglich bei 30% der Fläche dürfen die Eigentümer künftig frei entscheiden, welche Art von Wohnungen sie darauf entwickeln.

Die SoBoN-Bindungsfristen in München betragen nur 20-25 Jahre. Die nach der letzten Änderung des bayrischen Wohnungsförderungsgesetzes möglichen (freiwilligen) längeren

Bindungsfristen von 40 Jahren wurden von der privaten Bauwirtschaft bislang ignoriert. Andere Kommunen (z.B. Fürstenfeldbruck oder Augsburg) schaffen es, mit der Bauwirtschaft längere Bindungsfristen als in München zu vereinbaren.

Der Erwerb der Flächen für den bezahlbaren Wohnraum durch die LH München ermöglicht im Anschluss die Weitervergabe im Erbbaurecht mit dauerhaften Mietbindungen und der Möglichkeit der Konzeptvergabe mit besonderen Anforderungen an Mobilität, Energieverbrauch oder Wohnformen. So können auch Baugenossenschaften, dem Miethäusersyndikat oder Baugruppen bezahlbarer Baugrund zur Verfügung gestellt werden, und es entstehen nachhaltige Stadtquartiere.

Selbst die Münchner Bauwirtschaft zeigte sich verwundert über das für die Stadt schlechte Verhandlungsergebnis der letzten SoBoN-Runde (SZ vom 16.12.2017). Das Beispiel von – in der Stadtgesellschaft stark umstrittenen – Projekten, beispielsweise die Bebauung des Eggartens oder die ESSO-Hochhäuser in St. Pauli durch die Bayrische Hausbau, zeigen, dass mehr, und vor allem dauerhaft bezahlbarer Wohnraum auf privaten Flächen möglich ist.

Der in der aktuellen SoBoN vereinbarte Mitfinanzierungsbeitrag für die ursächlichen Kosten der sozialen Infrastruktur (KiTa und Grundschule) ist nicht dynamisiert, während die tatsächlichen (Bau-)Kosten davonlaufen. Der Mitfinanzierungsbeitrag der Bauwirtschaft liegt mittlerweile deutlich unter 50% - und das bei steigenden Gewinnen der Immobilienbranche. Weiterführende Schulen und Jugendeinrichtungen muss die Stadt zudem alleine finanzieren.

Nachverhandlungen in bereits laufenden Bebauungsplanverfahren werden mit dem Ziel geführt, für die Übergangsfälle eine Übertragung der für den förderfähigen Wohnraum vorgesehenen Flächen zu den in der aktuellen SoBoN vereinbarten Preisen an die LH München zu vereinbaren. Ohne die Planungsbegünstigten weiter zu belasten könnte so dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Initiative:

Anna Hanusch

Katrin Habenschaden

Mitglieder des Stadtrates