

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus



München, den 11.02.2020

**Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht:  
Planungswertausgleich bei Gewerbeimmobilien – Bildung eines Werkwohnungs-Fonds**

**Antrag**

Neue Gewerbeflächen sollen nur mit einem Planungswertausgleich und einer Beteiligung am Bau von Werkwohnungen geschaffen werden.

Die Verwaltung erarbeitet Verfahrenregeln, um im Rahmen von Bebauungsplanverfahren bei gewerblich genutzten Flächen von Planungsbegünstigten einen Ausgleich für Bodenwertsteigerung im Sinne der bayrischen Verfassung (Art. 161) zu ermöglichen. Zu prüfen ist vor allem eine Beteiligung an einem Werkwohnungs-Fonds.

**Begründung:**

Der Umgang mit Bodenwertsteigerungen ist in der Bayerischen Verfassung klar geregelt. Nach Art 161 [...] (2) sind Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar zu machen. Im Planungsalltag findet Artikel 161 keinerlei Beachtung. Selbst Bürokomplexe, die mehr als 1.000 Arbeitsplätze bieten, werden oft ohne weitere Diskussion auch im Rahmen der laufenden Verwaltung genehmigt und unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung betrachtet. Wohnen, Arbeiten und Mobilität sind in der Stadtentwicklung immer gemeinsam zu betrachten. Wer in München arbeitet, muss auch irgendwo wohnen und von dort zu seinem Arbeitsplatz kommen. Die derzeitige, meist rein sektorale Betrachtungsweise verstellt den Blick auf die durch neue Gewerbeimmobilien mittelbar verursachten Kosten für Mobilität (Ausbau des ÖPNV) und Wohnen. Insbesondere ist daher eine Beteiligung an einem noch zu bildenden Werkwohnungs-Fonds zu prüfen.

Nach Art 161 der Bayerischen Verfassung ist es auch beim Gewerbeimmobilien geboten, die Begünstigten einer entsprechenden Planung an den mittelbar entstehenden Kosten für Wohnen, Mobilität und sozialer Infrastruktur zu beteiligen – beispielsweise im Rahmen von städtebaulichen Verträgen. Ohne eine entsprechende Regelung entscheiden Immobilienentwickler rein nach Marktlage, ob sie Wohnungen bauen oder doch lieber Büroimmobilien. Die derzeitigen Bestrebungen von Immobilienentwicklern statt Wohnungen Büros zu bauen (z.b. Siemens-Hochhaus, Parkstadt Schwabing, Zündappgelände) macht deutlich, dass es bei Gewerbeimmobilien ein Regelungsdefizit gibt.

**Fraktion Die Grünen – Rosa Liste**

Initiative:

Anna Hanusch, Katrin Habenschaden.

Mitglieder des Stadtrates