



**Stadtplanung
PLAN-HAII-1S**

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 2363-1
Telefax: 089 2363-2000
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: 2000
Sachbearbeiter:

plan.ha2-1s@muenchen.de

I. An den
Vorsitzenden des Bezirksaus-
schusses 05-Au-Haidhausen
Herrn Jörg Spengler
Friedenstraße 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

Dachaufbau und innerstädtische Verdichtung

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07751 des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen
vom 18.03.2020

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Spengler,

der o. g. Antrag des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit Ihrem Antrag bitten Sie die Stadtverwaltung zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, bei innerstädtischen Nachverdichtungsprojekten wie z.B. Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten städtebauliche Verträge (auch in Anlehnung an die Sozialgerechte Bodennutzung (So-BoN)) mit den Planungsbegünstigten abzuschließen, um das Mietniveau im bestehenden und / oder neu zu schaffenden Wohnraum zu begrenzen. Ziel soll es dabei sein, einen Ausgleich für die entstehenden Wertsteigerungen zu schaffen, der im Sinne einer zielgerichteten Entwicklung genutzt werden kann, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu sichern und zusätzlich benötigte Infrastruktur zu finanzieren.

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht die Steigerung des Mietniveaus auf dem Wohnungsmarkt mit großer Besorgnis. Aus diesem Grund wurden Maßnahmen in allen von der Stadt regulierbaren Bereichen ergriffen. So zählt zu den Lasten im Rahmen der So-BoN die Schaffung eines angemessenen Anteils geförderten Wohnungsbaus (30 % + 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau) an den neu geschaffenen Wohnbauflächen zu Gunsten der Wohnungssuchenden mit unteren oder mittleren Einkommen bzw. ohne Einkommensgrenzen.

zen beim preisgedämpften Mietwohnungsbau.

Zudem wurde mit Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016 („Wohnen in München IV - Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2017 - 2021“) der Fortbestand des 40%-Beschlusses bestätigt. Demnach sind 40 % der durch eine Befreiung neu entstehenden Wohnbauflächen als Förderquote zu verwenden, i.d.R. in der Einkommensorientierten Förderung (EOF).

Mit diesen Instrumenten kann der angespannten Wohnungsmarktlage entgegengewirkt werden. Die Eingangsmieten liegen aktuell je nach Fördermodell zwischen 9,60 €/m² Wohnfläche bei der EOF (ggf. zzgl. eines Mietzuschusses bis zu 3,75 €/m² Wohnfläche), 11 €/m² Wohnflächen im München Modell-Miete, maximal 13,50 €/m² Wohnfläche im städtischen Konzeptionellen Mietwohnungsbau und bei 13,90 €/m² Wohnfläche im preisgedämpften Mietwohnungsbau. Mit Ausnahme des preisgedämpften Mietwohnungsbaus gelten zudem deutlich mieterfreundlichere Mietanpassungsregelungen als beim freifinanzierten Mietwohnungsbau.

Zu beachten ist allerdings, dass diese Regelungen nur bei der Schaffung neuen Baurechts greifen. Innerstädtische Nachverdichtungsprojekte werden aber nicht nur über Bebauungspläne, sondern gerade in den Fällen reiner Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten in aller Regel durch die bloße Erteilung einer Baugenehmigung gem. § 34 (in Ausnahmefällen auch § 35) des Baugesetzbuches (BauGB) ermöglicht.

Im Falle einer Bebauungsplanung mit damit verbundenen Bodenwertsteigerungen erfolgt die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Folgekosten und den Lasten grundsätzlich über das Instrument der SoBoN. Dabei werden die Planungsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag (der sog. Grundvereinbarung) unter anderem zum anteiligen Bau öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungen nach den oben aufgeführten Vorgaben und zu einer teilweisen Übernahme der Kosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur verpflichtet. Auch bei kleineren Projekten greift die SoBoN, wenn hierdurch erhebliche Bodenwertsteigerungen oder planungsursächliche Lasten von hinreichendem Gewicht für die Stadt ausgelöst werden.

Werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung hingegen lediglich auf der Grundlage des § 34 oder ggf. § 35 BauGB genehmigt, so sind reglementierende Vorgaben über einen städtebaulichen Vertrag nicht zulässig. Die Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB sind wie die korrespondierenden Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom Gesetzgeber so ausgestaltet, dass ein Vorhaben entweder den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht und damit genehmigungsfähig ist oder aber diese Anforderungen nicht erfüllt und demzufolge von der Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigt werden darf. In beiden Konstellationen ist die jeweilige Rechtsfolge zwingend, ein Beurteilungs- oder Ermessensspielraum der Stadt besteht insoweit nicht.

Damit verbleibt hier für vertragliche Regelungen leider kein Raum, da die Stadt einerseits ein an sich genehmigungsfähiges Vorhaben nicht an zusätzliche vertragliche Verpflichtungen knüpfen darf und andererseits die Genehmigung eines bauplanungs- und / oder bauordnungsrechtlich unzulässigen Vorhabens auch im Falle der Übernahme derartiger Verpflichtungen ablehnen muss. Ob die Antragsteller*in im ersteren Fall durch die Baugenehmigung von leistungslosen Bodenwertsteigerungen profitiert oder nicht, ist dabei unerheblich. Denn durch die Baugenehmigung wird nur bereits kraft Gesetzes bestehendes Baurecht bestätigt, die Stadt erbringt hier keinen eigenständigen Beitrag zur Schaffung von Baurecht. Dementsprechend besteht insoweit keine Möglichkeit, Mieten zu begrenzen oder etwaige durch das Vorhaben

ausgelöste Folgekosten (z.B. im Bereich der sozialen Infrastruktur) auf die Antragsteller*in abzuwälzen. Weitergehende vertragliche Regelungen als Ausgleich für möglicherweise entstehende Wertsteigerungen kommen hier also nicht in Betracht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird jedoch auch weiterhin versuchen, über den Deutschen Städtetag und andere Gremien auf das Gesetzgebungsverfahren dahingehend Einfluss zu nehmen, dass auch außerhalb von Bebauungsplanverfahren eine Beteiligung der Begünstigten an den ausgelösten Folgekosten rechtlich möglich wird.

Sollten reine Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten die soziale Zusammensetzung des Viertels grundlegend beeinflussen, wird dies beim Erlass oder der Verlängerung einer Erhaltungssatzung berücksichtigt.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07751 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I.

an das Direktorium HA II BA-Geschäftsstelle Ost
zum Auftrag vom 30.04.2020.

III. Abdruck von I. und II.

an die HA III-10
m.d.B.u. Kenntnisnahme

an SG 3 (per E-Mail)

zum Auftrag vom 19.05.2020 (AZ. Stadtgestaltung)