

Telefon: 233-23277  
: 233-92170  
Telefax:233-24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

PLAN-S1  
PLAN-S1Recht  
PLAN-HAII-1  
PLAN-HAIII-1  
**Stadtkämmerei**  
SKA-2-2

**A. Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) 2021**

**B. Anträge**

1. **Den Horizont erweitern – Sozialgerechte Bodennutzung und Bodenvorratspolitik anderer Städte vorstellen**  
Antrag Nr. 14-20 / A 04310 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.07.2018
2. **Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum III:**  
Mit der neuen SoBoN mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dauerhaft sichern  
Antrag Nr. 14-20 / A 06746 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom 11.02.2020
3. **Mehr dauerhaft bezahlbares Wohnen**  
Antrag Nr. 14–20 / A 06968 von der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.03.2020
4. **SoBoN-Novelle 2020/2021: München braucht mehr geförderten Wohnraum**  
Antrag Nr. 20-26 / A 00707 von der Fraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 18.11.2020

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04310
2. Antrag Nr. 14-20 / A 06746
3. Antrag Nr. 14-20 / A 06968
4. Antrag Nr. 14-20 / A 00707
5. Übersicht der Modelle anderer Städte
6. Übersichtstabelle des 100-Punkte-Baukastenmodells
7. Synopse der Ausgestaltung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMB) 2017/2021

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2021**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin und des Referenten**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München. Eine vorberatende Behandlung in einem gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und Finanzausschuss war aufgrund der notwendigen Abstimmungen nicht möglich. Um die neuen Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) jedoch zeitnah in Kraft setzen zu können, ist eine direkte Einbringung in die Vollversammlung notwendig.

### **A. Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung**

#### **1. Anlass**

Das Baulandmodell der Landeshauptstadt München, die sog. „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN), begleitet seit 27 Jahren die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zu einem sozialen und nachhaltigen Städtebau, der die Bedürfnisse nach Wohnraum und sozialer Infrastruktur, der Freiraumplanung, der Grünausstattung und des Verkehrs berücksichtigt.

Ohne städtebauliche Planungen ist eine kontinuierliche Stadtentwicklung der Stadt undenkbar. Um zu verhindern, dass die Weiterentwicklung der Stadt durch einen Planungsstopp aufgrund mangelnder Haushaltsmittel verzögert wird, hat die Landeshauptstadt München als erste Gemeinde Deutschlands mit der SoBoN ein Instrument geschaffen, die Finanzierung der planungsbedingt ursächlichen Kosten und Lasten im Zusammenwirken mit den Planungsbegünstigten, die von den planungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke profitieren, sicher zu stellen. Im Vordergrund stand dabei stets die partnerschaftliche Zusammenarbeit. Dementsprechend ist dieser Münchner Weg seit langem von der Bau- und Immobilienwirtschaft anerkannt und akzeptiert. Die SoBoN ist aus den städtebaulichen Planungen nicht mehr wegzudenken.

Um die Verfahrensgrundsätze der SoBoN jeweils den sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen, wurden die Inhalte des Grundsatzbeschlusses aus dem Jahr 1994 im Laufe der Zeit bereits mehrfach fortgeschrieben. Die letzte größere Novellierung erfolgte im Jahr 2017. Dabei wurden vor allem die Finanzierungsbeiträge angehoben, die Grundstückswertansätze für den geförderten Wohnungsbau angepasst, die Förderquote neu ausgestaltet, der preisgedämpfte Mietwohnungsbau zusätzlich aufgenommen, das Berechnungs- und Bewertungsverfahren beschleunigt und der Gewerbeflächenausgleich wie auch das fiktive Wohnbaurecht aufgehoben.

Da sich die Ausgangslage durch die Entwicklungen am Münchner Wohnungsmarkt mit dem Rückgang frei verfügbarer Flächen und dem zunehmenden Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren weiter verschärft hat und die steigenden Bodenpreise wie auch der Wegfall von zeitlich befristet sozial gebundenem Wohnraum mit dem damit einhergehenden Angebotsdefizit bezahlbarer Wohnungen aufgefangen werden muss, ist die SoBoN nunmehr erneut fortzuschreiben. Um den großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt auch in den nächsten Jahren gerecht werden zu können, ist es über eine

bloße Fortschreibung hinaus aber unumgänglich, die SoBoN in ihrer bisherigen Form in Teilen neu zu konzipieren.

Vor diesem Hintergrund sieht auch die Koalitionsvereinbarung für die Stadtratsperiode 2020 bis 2026 zwischen Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter und der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE sowie der Fraktionsgemeinschaft SPD / Volt vom 03.05.2020 eine grundlegende Novellierung der SoBoN vor. Übergeordnetes Ziel ist dabei die Schaffung und Sicherung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum auf privaten Flächen, verbunden mit einer stärkeren Beteiligung der Planungsbegünstigten an den durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten.

An die Zielsetzung der Koalitionsvereinbarung knüpfen auch die nachfolgenden Anträge an:

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE hat am 20.07.2018 den Antrag **Nr. 14-20 / A 04310** („Den Horizont erweitern - Sozialgerechte Bodennutzung und Bodenvorratspolitik anderer Städte vorstellen“) (Anlage 1) gestellt. Darin wird die Verwaltung gebeten, dem Stadtrat die Praxis einer „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) und Liegenschaftsverwaltung anderer Städte vorzustellen. Ziel sei es zu sehen, wie andere Kommunen Flächen für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sichern. Durch eine Baulandentwicklung auf eigenen Flächen könnten städtebauliche und soziale Ziele am effizientesten verfolgt werden. Deshalb sei eine langfristig ausgerichtete Bodenvorratspolitik von zentraler Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages, zuletzt bis 31.07.2021, wurde nicht widersprochen.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE hat am 11.02.2020 ferner den Antrag **Nr. 14-20/ A 06746** „Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum III: Mit der neuen SoBoN mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dauerhaft sichern“ (Anlage 2) gestellt. Darin wird die Verwaltung aufgefordert, die Verfahrensregeln der sozialgerechten Bodennutzung mit folgenden Zielvorgaben zur überarbeiten: Erwerb von 50 % der in Bebauungsplänen neu geschaffenen Wohnungsbau-Flächen durch die Landeshauptstadt München zu möglichst planungsunbeeinflussten Preisen und die Dynamisierung der Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur. Für alle laufenden Bebauungspläne ohne Billigungsbeschluss seien die Verfahrensregeln im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nachzuverhandeln.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages, zuletzt bis 31.07.2021, wurde nicht widersprochen.

Die Stadtratsfraktion SPD hat am 10.03.2020 den Antrag mit der Nummer **14-20 / A 06968** („Mehr dauerhaft bezahlbares Wohnen“) (Anlage 3) eingereicht. Darin wird die Verwaltung beauftragt, den Stadtrat in einer vergleichenden Darstellung über „SoBoN-Modelle“ anderer Kommunen (bspw. Hamburg, Münster, Ulm, Frankfurt und neuerdings Rosenheim) zu informieren. Insbesondere solle dem Stadtrat dabei eine Einschätzung gegeben werden, wie und zu welchen Bedingungen es auch in München möglich werde, im

Rahmen der Baurechtsschaffung für Wohnungsbau den Begünstigten zu verpflichten, einen Grundstücksanteil zum planungsunbeeinflussten Marktpreis an die Kommune zu verkaufen. Bezahlbares Wohnen könne dann auf neuer städtischer Fläche nicht nur über zeitlich befristete Bindungen von Förderprogrammen, sondern dauerhaft ermöglicht werden.

Um bezahlbaren Wohnungsbau dauerhaft zur Verfügung zu stellen, wurde die Stadtverwaltung außerdem beauftragt, einen Vorschlag zu unterbreiten, wie im Rahmen einer Neufassung der SoBoN neu entstehender Wohnraum zu 60 % als gefördert oder preisgedämpft gesichert werden könne, davon ein großer Teil dauerhaft auf dann kommunalen Flächen.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages, zuletzt bis 31.07.2021, wurde nicht widersprochen.

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI begehrt mit dem Antrag **Nr. 20-26 / A 00707** vom 18.11.2020 „ SoBoN-Novelle 2020/2021: München braucht mehr geförderten Wohnraum“ (Anlage 4) Folgendes:

- Künftig sollen vor jedem Billigungsbeschluss 65% des neu geschaffenen Wohnbaurechts für geförderten Wohnungsbau zu erwerben sein.
- Auf diesen erworbenen Flächen wird geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau mit folgenden Flächenanteilen realisiert: 25% EOF (Einkommensorientierte Förderung), 20 % München Modell Miete bzw. Genossenschaften, 20 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau. Der Ankaufpreis wird entsprechend auf 300.- € / 600.- € / 1.050.- € pro Quadratmeter festgesetzt.
- Teile dieser Fläche können mit entsprechenden Bindungen im Erbbaurecht auf 80 Jahre an Dritte (Genossenschaften, Mietshäusersyndikate, Bestandhalter) zur Bebauung vergeben werden.
- Damit die städtischen Wohnbaugesellschaften auch in künftigen Jahren ihr Neubauprogramm fortsetzen und ggf. beschleunigen können, werden ausreichend Flächen an sie übertragen .
- Auf den verbleibenden 35% der Wohnbauflächen dürfen nur Mietwohnungen realisiert werden. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ist nicht zulässig.
- Der Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur für das neu geschaffene Wohnbaurecht wird auf 250.- € pro Quadratmeter erhöht.
- Als ausreichender Planungsgewinn soll den Planungsbegünstigten maximal 1/5 (d.h. 20 %) des Wertzuwachses verbleiben.
- Für alle Gebäude gilt eine Solaranlagenpflicht (Photovoltaik oder Solarthermie).

Der beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages bis 31.07.2021 wurde nicht widersprochen.

Die Anträge werden im Rahmen dieser Vorlage im Teil B behandelt.

## 2. Kurze Einführung in die Sozialgerechte Bodennutzung

Die Regularien der SoBoN finden bei Bebauungsplanverfahren Anwendung, die planungsbedingt Kosten und Lasten bei der Stadt auslösen und zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen. Inhalt der mit den Planungsbegünstigten zu schließenden städtebaulichen Verträge ist dann deren angemessene Beteiligung an den ursächlich durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten.

Die verschiedenen planungsursächlichen Kosten und Lasten, die von jedem Planungsbegünstigten im Stadtgebiet zu tragen sind, sind in den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN geregelt.

Drei Grundsätze gewähren dabei Rechts- und Planungssicherheit für alle Akteure.

- **Gleichbehandlung**  
Die Verfahrensgrundsätze geben klare und einheitliche Vorgaben, die eine Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten ermöglicht.
- **Transparenz**  
Die Verfahrensgrundsätze sind öffentlich und für jedermann zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens einsehbar.
- **Kalkulationssicherheit**  
Die Höhe der auf die Planungsbegünstigten zukommenden Belastungen sind zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung vorhersehbar und damit kalkulierbar.

Die Umsetzung der SoBoN erfolgt durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen. Ihre Rechtsgrundlage ist § 11 BauGB, der die rechtlichen Rahmenbedingungen formuliert.

- So muss bei der Ausgestaltung der Vertragsklauseln die Leistung, zu der sich eine Planungsbegünstigte/ein Planungsbegünstigter verpflichtet, in einem sachlichen Zusammenhang mit der konkreten Gegenleistung der Behörde stehen (sog. **Koppelungsverbot**).
- Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können nur Kosten oder sonstige Aufwendungen sein, die der Gemeinde für die konkrete städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (sog. **Ursächlichkeitprinzip**).
- Zudem muss die von der Planungsbegünstigten/ dem Planungsbegünstigten geforderte Leistung den gesamten Umständen nach in einem vernünftigen Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag stehen (sog. **Angemessenheitsgebot**). Erforderlich ist dafür eine wirtschaftliche Ausgewogenheit der Höhe von Leistung und Gegenleistung. Um die Angemessenheit der auferlegten Lasten, Kosten und Bindungen zu überprüfen, erstellt die Stadtverwaltung vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags und damit zeitnah vor dem Billigungsbeschluss eine sog-

nannte SoBoN-Berechnung. Dabei hat sich in der Vergangenheit bewährt, dass mindestens ein Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten verbleibt.

### 3. Kurzer Überblick über die SoBoN-Regelungen 2017:

Die Kosten und Lasten lassen sich auf der Grundlage der seit der letzten Fortschreibung geltenden Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 im Wesentlichen in vier Gruppen einteilen:

#### a. (Förder-)Quote von 40 % gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum:

- 20 % für den geförderten Mietwohnungsbau im staatlichen Modell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren (Erstvermietungsmiete derzeit 9,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- 10 % für den geförderten Mietwohnungsbau in der EOF oder dem München Modell-Miete/-Genossenschaft mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren (Erstvermietungsmiete derzeit 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) oder alternativ für staatlich förderfähigen Eigenwohnraum mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren (Verkaufspreis der bezugsfertigen einzelnen Wohnung an vom Einkommen her berechnete Haushalte in Höhe von 4.300.- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Stellplatz))
- 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren (Erstvermietungsmiete derzeit 13,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).
- Es wäre auch möglich, die gesamte Förderquote von 30 % ausschließlich in der EOF zu realisieren. Zudem besteht auch die freiwillige Möglichkeit, die Förderquote ganz oder anteilig an die Landeshauptstadt München oder einen von ihr vorgeschlagenen Dritten (gemeint sind hier insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften) zu den nachfolgend genannten Grundstückswertansätzen zu verkaufen. Davon wurde bisher aber in keinem Fall Gebrauch gemacht.
- Der Grundstückswertansatz beträgt aktuell
  - bei der EOF 300.- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF),
  - beim München Modell-Miete/-Genossenschaften sowie beim Eigenwohnraum 600.- €/m<sup>2</sup> GF
  - beim preisgedämpften Mietwohnungsbau wird der Grundstückswertansatz einzelfallabhängig in der SoBoN-Berechnung vom Bewertungsamt ermittelt.
- Über die verbleibenden 60 % der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche können die Planungsbegünstigten frei verfügen.

#### b. **Kostenbeteiligung an den sozialen Infrastruktureinrichtungen:**

- Kosten für die Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur für Kinder von 0-10 Jahren, von der Kinderkrippe über Kindergärten und Kinderhorte bis hin zur Grundschule. Der regelmäßig gewählte anteilige Finanzierungsbeitrag (alternativ wäre die Herstellung und Spitzabrechnung möglich) beläuft sich derzeit pauschal auf **100.- €/m<sup>2</sup> neugeschaffener Geschossfläche für Wohnen**. Basis dieses Betrags war bisher stets nur eine anteilige Beteiligung der Planungsbegünstigten an den tatsächlichen Herstellungskosten. Dies bedeutet, dass zur Realisierung der erforderlichen sozialen Infrastruktur stets eine Komplementärfinanzierung aus allgemeinen Haushaltsmitteln erforderlich ist. Zusätzlich ist auch die staatliche Förderung zu berücksichtigen. Darüber hinaus müssen die Planungsbegünstigten die für die soziale Infrastruktur ursächlich erforderlichen Flächen unentgeltlich an die Stadt abtreten. Soweit die Flächen auch (nicht ursächlichen) Umgebungsbedarfen dienen, hat die Stadt den Planungsbegünstigten die dadurch entstehenden Vermögensnachteile bzw. ausgleichspflichtigen Wertminderungen zu entschädigen.

c. Übernahme der Herstellungskosten der ursächlichen **technischen und grünen Infrastruktur** inklusive unentgeltlicher Abtretung der hierfür erforderlichen Flächen

d. Übernahme der Kosten und Lasten für den **Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft** sowie für mit der Planung verbundene Aufwendungen wie z.B. **Gutachten und Wettbewerbskosten** sowie Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeiten und Umlenkungskosten, Verpflichtung zur zügigen Verwirklichung der Planung (**Bauverpflichtung**)

#### 4. Bilanz nach über 25 Jahren SoBoN

Die nachfolgende Statistik zeigt, dass sich das Regelwerk der SoBoN sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Immobilienwirtschaft bewährt hat. Bis zum 31.12.2020 wurden 176 Bebauungsplanverfahren nach den SoBoN-Grundsätzen rechtsverbindlich abgeschlossen.

Dabei wurden auf einer Gesamtfläche von 1.512 ha

- Baurechte für Wohnen im Umfang von 5.317.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF),
- Baurechte für wohnverträgliches Gewerbe im Umfang von 3.502.000 m<sup>2</sup> GF und
- Baurechte für Industrie im Umfang von 2.307.000 m<sup>2</sup> GF geschaffen.

Die geschaffenen (Wohn-)Baurechte umfassen 59.130 Wohneinheiten, davon 16.060 geförderte Wohnungen.

Es erfolgten unentgeltliche Abtretungen von Grundstücksflächen bzw. unentgeltliches Einräumen von Nutzungsrechten

- für öffentliche Verkehrsflächen im Umfang von 1.525.000 m<sup>2</sup>,
- für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen im Umfang von 3.198.000 m<sup>2</sup>,

- für Gemeinbedarfsflächen insbesondere für die soziale Infrastruktur im Umfang von 433.000 m<sup>2</sup>,
- für Geschossflächen von sozialen Infrastruktureinrichtungen in integrierten Lagen im Umfang von 106.000 m<sup>2</sup>,
- für Dienstbarkeitsflächen (Fuß- und Radwege, Kindergartenflächen u.ä.) im Umfang von 440.000 m<sup>2</sup>.

Von den Planungsbegünstigten wurden Kosten übernommen

- für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen von insgesamt 285,5 Mio. Euro,
- für die Herstellung öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen von insgesamt 164,1 Mio. Euro,
- für anteilige Finanzierungsbeiträge für die soziale Infrastruktur für Kinder von 0-10 Jahren von insgesamt 270,6 Mio. Euro und
- für Planungskosten und sonstige ursächliche Kosten in Höhe von 67,1 Mio. Euro.

Es wurden

- Kinderkrippenplätze 3.936 (in 328 Gruppen),
- Kindergartenplätze 9.275 (in 371 Gruppen),
- Kinderhortplätze 1.875 (in 75 Gruppen) und
- Grundschulplätze 3.616 (in 113 Klassen) geschaffen.

## 5. Bodenbevorratung in München

Der Stadtrat hat am 15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075) die Neuausrichtung seiner Liegenschaftspolitik beschlossen. Demnach wird der Immobilienakquise wieder verstärkt eine größere Priorität eingeräumt. Darüber hinaus soll das Grundstücksvermögen (auswärtiges und innerstädtisches) grundsätzlich erhalten und Flächenabgänge durch Zukäufe ausgeglichen werden. Ziel des Beschlusses ist eine vorausschauende, langfristig ausgelegte Bodenvorratspolitik, um im Rahmen der Funktionsfähigkeit einer Stadt – auch kurzfristige – Flächenbedarfe z.B. für Wohnraumversorgung und gewerbliche Nutzung sowie für verkehrliche, soziale, schulische und kulturelle Infrastruktur und für weitere notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen decken zu können.

Die verstärkten Akquiseaktivitäten sind darin begründet, dass aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Wohnraum die Ressource Boden zu einem knappen Gut geworden ist. So ist das Kommunalreferat aktuell darum bemüht, möglichst viele Flächen und Immobilien zu erwerben. Die zugrundeliegenden Bedarfe ergeben sich aus städtischen Handlungsprogrammen und Offensiven z.B. aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“, der Schulbauoffensive, der Ausbauoffensive Kindertagesstätten und für Infrastrukturmaßnahmen.

Weiter hat der Stadtrat mit o.g. Beschlussvorlage entschieden, künftig Grundstücke in aller Regel nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, um auf diesem Weg Flächen langfristig für die öffentliche Hand zu sichern und Handlungsspielräume auch für kommende Generationen zu erhalten. Diese Linie wurde durch einen weiteren „Grundsatzbeschluss



zur künftigen Vergabe von Gewerbeflächen und Kerngebieten im Erbbaurecht“ vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14315) bestätigt, mit dem der Stadtrat entschieden hat, auch diese Grundstücke – zunächst für eine Pilotphase von 2 Jahren – bis auf wenige definierte Ausnahmemöglichkeiten nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Mit Beschluss vom 22.07.2020 zur Bayernkaserne, 1. Abschnitt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853) hat der Stadtrat schließlich festgelegt, Wohnbaugrundstücke (mit Ausnahme des Sonderverfahrens für die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften) nur noch im Erbbaurecht zu vergeben.

## 6. Die Münchner SoBoN und Bodenbevorrattung im nationalen Städtevergleich

Die Münchner SoBoN dient seit über 27 Jahren deutschlandweit als Vorbild für die Entwicklung von kooperativen Baulandmodellen. Dabei haben sich die Vergleichsstädte aber nicht auf das bloße Kopieren der Münchner SoBoN beschränkt, sondern in ihre Baulandmodelle eigene Ideen einfließen lassen. Dabei spielen bei der Ausgestaltung dieser Modelle neben historisch gewachsenen Unterschieden vor allem die Einwohner\*innenzahl, die Größe des Gemeindegebietes, die noch vorhandenen Flächenentwicklungspotenziale, die Einwohner\*innendichte und das Ausmaß der Bebauung (Versiegelung) eine wichtige Rolle (siehe Abb. 1).

	Einwohner	Fläche (km <sup>2</sup> )	Dichte (Ew./km <sup>2</sup> )	Versiegelung <sup>1</sup>
Berlin	3.669.000	891,8	4.231	39,0 %
Hamburg	1.840.000	755,2	2.430	36,2 %
München	1.472.000	310,4	4.736	46,6 %
Köln	1.085.000	405	2.681	34,3 %
Frankfurt a.Main	753.000	248,3	3.033	36,9 %
Münster	314.000	303	1.036	17,9 %
Freiburg	230.000	153	1.504	17,6 %
Ulm	126.000	119	1.064	Keine Daten
Tübingen	90.500	108	837	Keine Daten
Rosen- heim	63.000	37	1.700	Keine Daten

Abb.1 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, LHM

Diese regionalen Unterschiede führen in einzelnen Punkten auch dazu, dass die Modelle nicht universell übertragbar sind und Ideen anderer Städte oft individuell an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden müssen.

Gleiches gilt für die kommunale Bodenbevorrattungspolitik, die besonders stark von vergangenen Entwicklungen (Beispiel Ulm, Köln) beeinflusst wird.

Bei der kommunalen Bodenbevorrattungspolitik sind dabei zwei Faktoren entscheidend.

- Auf welchen Wegen bringen die Städte die Flächen in ihren Besitz?

1 Versiegelungsstudie 2018 im Auftrag des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft *Quelle:* VdS Schadensverhütung GmbH / GDV

- Wie werden die eigenen Flächen verwaltet und verwertet?

Etablierte Instrumente der Bodenbevorratung sind der Direkterwerb von Grundstücken (Fiskalerwerb), das Wiederkaufsrecht und das Modell des „Zwischenerwerbs“, das gerade in den letzten Jahren verstärkt an Bedeutung gewonnen hat. Die Verwertung erfolgt in jüngerer Zeit meistens durch die Weitergabe im Erbbaurecht – oft gekoppelt mit einer sog. Konzeptvergabe, bei der nicht die Höhe des Erbbauzinses das ausschlaggebende Vergabekriterium ist, sondern Konzeptbausteine (z.B. flächensparendes Bauen, ökologische, energetische oder auch soziale Kriterien). Darüber hinaus wird auch in vielen Städten von dem gemeindlichen oder vertraglichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.

Eine Darstellung der kooperativen Baulandmodelle sowie der Konzepte zur Bodenbevorratung der in Abb. 1 genannten Städte ist in der Anlage 5 in Form von kurzen Steckbriefen dargestellt.

Dabei folgt die vergleichende Darstellung den kooperativen Baulandmodellen und der Bodenbevorratung, wie sie zum Zeitpunkt der Bearbeitung auf den jeweiligen Internetauftritten der Vergleichsstädte dargestellt wurden. Da einige Vergleichsstädte darauf verzichten, Informationen zu ihrer kommunalen Bodenbevorratungspolitik zu veröffentlichen oder nicht über ein politisches Programm zur Bodenbevorratung verfügen, fehlt im Einzelfall eine entsprechende Darstellung.

Die Steckbriefe machen deutlich, dass beispielsweise die Schaffung von gefördertem und/oder preisgedämpftem Wohnraum, die Beteiligung an der ursächlichen sozialen und technischen Infrastruktur oder auch die Beteiligung an den Kosten der Planung mittlerweile fester Bestandteil nahezu aller Baulandmodellen geworden ist.

## **7. Das Baukastenmodell – die SoBoN-Grundsätze 2021**

### **a. Einführung**

Die Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt speziell für potentielle Wohnbauflächen verschärfen sich gerade in verdichteten Gebieten wie der Landeshauptstadt München weiter. Die Flächen für den Wohnungsbau werden immer knapper, gleichzeitig gibt es weiterhin ein starkes Bevölkerungswachstum verbunden mit einem erhöhten Bedarf an sozial-gebundenen Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommenschichten. Zusätzlich wird die Corona-Pandemie den städtischen Haushalt zumindest mittelfristig stark belasten.

Diesem Druck muss mit geeigneten Instrumenten innerhalb der gesetzlichen bzw. rechtlichen Rahmenvorgaben entgegengesteuert werden.

Im Auftrag des Oberbürgermeisters hat sich daher im Sommer 2020 eine Arbeitsgruppe aus Vertreter\*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, des Kommunalreferats und der Stadtkämmerei sowie themenbezogen zeitweise des Referats für Bildung und Sport gebildet und auf Basis des Koalitionsvertrags der beiden Regierungsparteien

Vorschläge zu einer Weiterentwicklung der Verfahrensgrundsätze zur SoBoN in München erarbeitet. Dabei wurde zunächst ein sog. Ankaufsmodell und ein sog. Bestandshaltermo-  
dell entworfen. Verkürzt und auf die Kernelemente heruntergebrochen stand beim  
Ankaufsmodell ein verpflichtender Verkauf von bis zu 50 % der Grundstücksflächen des  
privaten Investors im Vordergrund, das Bestandshaltermo-  
dell enthielt als Kernelement  
100 % Mietwohnungsbau.

Nach Vorstellung der von der Verwaltung erarbeiteten Modellvorschläge in der SoBoN-  
Kommission des Stadtrats am 30.10.2020 wurden die Modellvorschläge in mehreren  
Sitzungen mit einigen Vertretern aus der privaten Wohnungswirtschaft, die sich so  
zusammengesetzt haben, das möglichst alle Geschäftsmodelle von reinem Entwickler bis  
reinem Bestandshalter vertreten waren, diskutiert. Dieses Vorgehen der Abstimmung mit  
der privaten Wohnungswirtschaft hatte sich in der Vergangenheit beim Erlass der SoBoN-  
Grundsätze und bei den Fortschreibungen sehr bewährt und sollte das kooperative  
Vorgehen bei diesem sowohl für die Landeshauptstadt München als auch der privaten  
Wohnungswirtschaft wichtigen und bewährten Instrument der Baulandentwicklung unter-  
streichen.

In den Gesprächen und den Rückmeldungen wurde große Kritik an der deutlichen  
Verschärfung der Lasten in der SoBoN und insbesondere bei dem verpflichtenden Verkauf  
von Grundstücken geäußert. Auch die Tatsache, dass bereits nach vier Jahren die SoBoN  
erneut fortgeschrieben wird, wurde kritisiert. Zudem wurde deutlich, dass aufgrund der  
unterschiedlichen Geschäftsmodelle der privaten Wohnungsbauunternehmer und Grund-  
stücksentwickler sowie der politischen Vorstellungen die verschiedenen Wünsche nicht in  
ein einzelnes Modell gebracht werden können. Auch wurde gerade mit Hinweis auf bereits  
erfolgte Grundstücksankäufe, die auf der Basis der aktuellen SoBoN 2017 erfolgt sind, um  
eine deutliche längere Übergangsfrist, ggf. noch mit Zwischenmodellen, gebeten, da  
anderenfalls die Wirtschaftlichkeit der Projekte gefährdet wäre.

Um einerseits das kooperative Vorgehen mit der privaten Wohnungswirtschaft weiterhin  
gewährleisten zu können, gleichzeitig aber aufgrund der Herausforderungen für eine sozi-  
algerechte Bodennutzung und Stadtentwicklung eine notwendige Fortentwicklung der  
SoBoN-Grundsätze zeitnah zu erreichen, brauchte es das Eingehen von Kompromissen  
auf beiden Seiten.

Aus den unterschiedlichen Rückmeldungen der Vertreter der privaten Wohnungswirt-  
schaft, aber selbstverständlich auf Basis der politischen Vorstellungen aus den Stadt-  
ratsanträgen wurde daher ein **neues, innovatives und flexibles SoBoN-Modell**  
entwickelt:

### **Das 100-Punkte-Baukastenmodell**

Dieses neue Modell wurde der SoBoN-Kommission des Stadtrats am 07.07.2021 vorge-  
stellt.

## b. Vorstellung des 100-Punkte-Baukastenmodells

Das sog. **Baukastenmodell**, das neue SoBoN-Modell 2021 der Landeshauptstadt München, basiert auf der Idee einer Konzeptvergabe. Für verschiedene Bausteine bekommt die/der Planungsbegünstigte Punkte. Dabei muss sie/er immer aus den vier Grundbausteinen wählen, während sie/er die Sonderbausteine ergänzend wählen kann. Es müssen für jedes gültige SoBoN-Baukastenmodell mindestens **100 Punkte** erreicht werden.

Basis für das Modell und die Punktebewertung der Bausteine ist ein **Grundmodell**, das die notwendigen 100 Punkte erbringt und zudem Grundlage für die Angemessenheitsberechnung jedes Bebauungsplanverfahrens ist. Dieses Grundmodell sieht wie folgt aus:

- **60 % geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau**, aufgeteilt in 20 % EOF, 20 % München Modell-Miete (oder - Genossenschaften) und 20 % preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB)
- **80 % Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung**, d.h. 80 % müssen unaufgeteilte oder nur in Paketen aufgeteilte (gemeint ist WEG-Aufteilung, nicht Grundstücksaufteilung) Mietwohnungen sein. Dies setzt sich somit aus den 60 % geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen plus 20% freifinanzierten Mietwohnungen zusammen.
- **40 Jahre Bindungsdauer**: Diese Bindungsdauer umfasst die Bindungen der geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen sowie die freifinanzierten Mietwohnungen und damit das Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung.
- **175 € je m<sup>2</sup> neu geschaffener Geschossfläche Wohnen für den sozialen Infrastrukturkostenbeitrag**: davon werden die Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur i.d.R. anteilig bezahlt; zusätzlich muss weiterhin die unentgeltliche Abtretung der Flächen hierfür erfolgen
- **Ergänzend** zu den vier oben genannten Bausteinen muss bei jedem Modell die ursächliche **technische und grüne Infrastruktur** unentgeltlich hergestellt und die Flächen unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen werden. Auch die **sonstigen Lasten** wie Gutachterkosten, Wettbewerbskosten, Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahmen etc. ist bei dem Baukasten zusätzlich zu erbringen.

Dieses Grundmodell beinhaltet die für die Landeshauptstadt München wichtigen Belange eines bezahlbaren, länger gebundenen, Mietwohnungsbaus, zudem auch mehr freifinanzierter Mietwohnungsbau, aber auch die Erhöhung der Kostenbeteiligung bei der ursächlichen sozialen Infrastruktur.

Allerdings erkennt die Landeshauptstadt München an, dass dieses Grundmodell nicht für alle Geschäftsmodelle der privaten Wohnungswirtschaft passt. Um diesen unterschiedlichen Schwerpunkten in den Geschäftsmodellen Rechnung zu tragen, wurde mit dem 100-Punkte-Baukastenmodell ein SoBoN-System entwickelt, das eine gewisse Flexibilität in den einzelnen Bausteinen bietet und insbesondere durch sog. Sonder-Bausteine den Anreiz bietet, den individuellen Schwerpunkt im jeweiligen konkreten SoBoN-Modell durch die/den Planungsbegünstigte/-n selber zu bestimmen, dies jedoch durch einen freiwilligen

Verkauf insbesondere von Förderbindungen unterliegenden Flächen an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften.

Der Landeshauptstadt München ist bewusst, dass damit vom Grundmodell abgewichen werden kann. Diese Abweichungen erfolgen jedoch durch die notwendige Erreichung einer Mindestpunktzahl von 100 Punkte so, dass auch die vom Grundmodell abweichenden SoBoN-Modelle für die Landeshauptstadt München jeweils ein adäquates SoBoN-Modell darstellen. Somit entsteht jedoch ohne jeweils konkrete und ggf. langwierige Verhandlungen bei jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren eine individuelle Flexibilität und gleichzeitig Kalkulationssicherung und Transparenz für den/die Planungsbegünstigte/n.

In der Übersicht stellt sich das neue Baukasten-Modell wie folgt dar:

Punkte	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
<b>Grund-Bausteine</b>										
<b>Quote EOF/MM/PMB</b> in % des neu geschaffenen Wohnungsrechts	20/20/0  40% (nur, wenn 40% Verkauf an LHM)		20/20/5  45 %		20/20/10  50%		20/20/15  55%	20/20/20  60%		20/20/25  65%
<b>Schuldrechtl. Aufteilungsverbot bzw. Aufteilungsbeschränkung</b> in WEG-Pakete bei gemischten Vorhaben, in % des neu geschaffenen Wohnbaurechts, mind. in der Höhe der Förderquote	50-55 %	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
<b>Bindungsdauer</b>		40 Jahre								
<b>Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag</b> in Euro/qm GF (sofern ursächlich)	100 Euro (oder Spitz- abrechnung)	125 Euro	150 Euro	175 Euro	200 Euro	225 Euro	250 Euro			
<b>Sonder-Bausteine</b>										
<b>Verkauf an LHM</b> in % des neu geschaffenen Wohnbaurechts (EOF: 375 Euro/qm GF, MM: 675 Euro/qm GF, PMB- Stadt: 1200 Euro/qm GF), Mindestgröße 2500 qm	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
<b>Verkauf an Genossenschaften mit Konzeptvergabe,</b> in % des neu geschaffenen Wohnbaurechts	10%	20%	30%							
<b>Sonstige Lasten wie bisher ohne Bepunktung</b>										

Eine größere Darstellung der Punktetabelle befindet sich in der Anlage 6.

Mit diesem neuen Ansatz ist es möglich, dass sich jede/r Planungsbegünstigte individuell das für sein/ihr Geschäftsmodell passende SoBoN-Modell auswählt. Die einzelnen Punkte sind dabei aus Sicht der Landeshauptstadt München so gewählt, dass auch ohne den Verkauf an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften nur durch die Auswahl der 100 Punkte in den Grundbausteinen eine attraktive Fortschreibung des SoBoN-Modells entsteht, das den Schwerpunkt eindeutig auf bezahlbare Wohnungen und auf Mietwohnungen setzt und damit die für die Landeshauptstadt München so wichtigen Bereiche für die gering und normal verdienende Bevölkerung in den Vordergrund stellt.

Gleichzeitig bietet es jedoch einen hohen Anreiz, Grundstücke insbesondere für den geförderten Wohnungsbau an die Landeshauptstadt München zu klar bestimmten Preisen zu verkaufen, so dass das Ziel des Erwerbs von Grundstücken dadurch auch erreicht werden kann und somit dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entweder durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder durch die Weitergabe in Erbpacht an Dritte mit langfristigen Bindungen entstehen kann.

Bei der Anwendung des 100-Punkte-Baukastenmodells gelten folgende Grundregeln:

- Es muss immer eine Auswahl aus den vier Grundbausteinen erfolgen.
- Die bislang festen Lasten wie die unentgeltliche Herstellung der ursächlichen technischen und grünen Infrastruktur inklusive unentgeltlicher Abtretung der ursächlichen Grundstücksflächen liegen jedem Modell zugrunde.
- Die Wahl der Bausteine obliegt dem Planungsbegünstigten. Beim Verkauf an die Landeshauptstadt München (Mindestgröße 2.500 m<sup>2</sup>/GF Wohnen) muss diese jedoch selbstverständlich zustimmen; zudem bedarf es entsprechender Kaufverträge. Sollte die Landeshauptstadt München allerdings einen Ankauf ausnahmsweise ablehnen, kommt in diesen Fällen ein Sonderverfahren zur Anwendung (Details siehe Baustein Ankauf LHM).
- Nach einem gewissen Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens kann an der Wahl der Bausteine keine Änderung mehr vorgenommen werden, weil sich dann auch die Parameter des Bebauungsplans (z.B. Bedarf an sozialer Infrastruktur) verändern. So löst beispielsweise der geförderte Wohnungsbau mehr soziale Infrastruktur als der preisgedämpfte Mietwohnungsbau und der wiederum mehr als der freifinanzierte Mietwohnungsbau und dieser wiederum mehr als der freifinanzierte Eigentumswohnungsbau aus. Somit würde eine Änderung dieser Quoten Neuberechnungen der ursächlichen sozialen Infrastruktur bedingen und beispielsweise zu mehr oder weniger ursächlichen Kita-Plätzen führen, die jedoch bei einem gewissen Planungsfortschritt nur noch mit Zeitverzug zu verändern wären.

Eine gewisse Dynamisierung ist somit möglich, erfährt aber dort Grenzen, wo es durch Änderungen des bislang gewählten SoBoN-Baukastens zu Anpassungen in der Planung kommen müsste, die zu einer zeitlichen Verzögerung führen würden.

- Bei mehreren Planungsbegünstigten kann jeder sein eigenes SoBoN-Modell wählen, sofern die jeweiligen Parameter noch sinnvoll darstellbar, die Modelle noch abwickelbar und durchführbar sind. Auch die Förderfähigkeit der Kitas und Grundschulen darf nicht gefährdet werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Bausteine näher vorgestellt:

### c. Grund-Baustein 1: (Förder-)Quote

#### Quote des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau:

EOF/ MM/ PMB in %

40%: 20 / 20 / 0 = 5 Punkte\*

45%: 20 / 20 / 5 = 15 Punkte

50%: 20 / 20 / 10 = 25 Punkte

55%: 20 / 20 / 15 = 35 Punkte

60%: 20 / 20 / 20 = 40 Punkte

65%: 20 / 20 / 25 = 50 Punkte

\* (Variante nur bei Verkauf von 40% der Flächen an LHM möglich)

Die Quote des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus umfasst die einkommensorientierte Förderung (EOF), das München-Modell (MM) Miete bzw. -Genossenschaften sowie den sog. Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB). Letzterer wurde durch die Fortschreibung der SoBoN 2017 erstmalig in die SoBoN-Grundsätze aufgenommen.

Aufgegeben wird die bisher geltende Variante, anstelle des München Modells auch förderfähigen Eigenwohnraum zum Verkauf an berechtigte Haushalte zur Selbstnutzung (Verkaufspreis 4.300 €/m<sup>2</sup> Wfl.) zuzulassen. Der festgelegte Verkaufspreis ist mittlerweile aufgrund der seit 2017 stark gestiegenen Baukosten nicht mehr kostendeckend, weshalb dieses Modell von den Planungsbegünstigten immer weniger gewählt wird. Eine notwendige, sehr deutliche Erhöhung des Verkaufspreises würde andererseits dazu führen, dass den berechtigten Haushalten immer häufiger nicht mehr der nach den staatlichen Förderbestimmungen erforderliche Mindestbetrag aus ihrem Einkommen nach Abzug der Belastungen aus dem Kauf der Immobilie verbleibt. Zudem ist die Differenz zu den freifinanzierten Eigentumsmaßnahmen seit 2017 nochmals deutlich gestiegen, so dass der Subventionsvorteil aus dem Kauf einer geförderten Immobilie im Vergleich zu einer geförderten Mietwohnung gerade in München über Gebühr hoch wäre. Auch die Landeshauptstadt München hat im Jahr 2020 beschlossen, auf ihren Grundstücken keine geförderten Eigentumsmaßnahmen (München Modell-Eigentum) mehr anzubieten, sondern nur noch München Modell-Miete bzw. -Genossenschaften.

Das städtische Modell des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) ist in seiner konkreten Ausgestaltung (siehe Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508) nicht sinnvoll für die SoBoN anwendbar, weil es sich bei dem KMB um ein Modell handelt, das mit dem Element des Bietens auf einen niedrigeren Anfangsmietzins als 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf die Ausschreibungspraxis der Landeshauptstadt München für ihre Grundstücke zugeschnitten ist. Nichtsdestotrotz ist der PMB bei einigen Bedingungen an den KMB anzupassen, um dem Modell eines langfristig (künftig 40 Jahre) preisgedämpften Mietwohnungsbaus noch gerechter als bislang zu werden.

Diese Anpassungen sind:

- Keine Erhöhung der Erstvermietungsmiete für 5 Jahre nach Erstbezug
- Mietanpassung frühestens ab dem 6. Jahr und dann nach Verbraucherpreisindex, höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- 40 Jahre Bindungsdauer ohne Möglichkeit einer vorzeitigen Eigenbedarfskündigung

Die entsprechende Synopse für die Bedingungen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus ist in der Anlage 7 beigefügt.

Die Grundstückswerte erhöhen sich

- bei der EOF auf 375 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) Wohnen und
  - beim MM auf 675 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen.
- Die letzte, allerdings nur sehr geringfügige Anpassung erfolgte 2017 im Rahmen der letzten SoBoN-Fortschreibung. Die Prüfung dieser Grundstückswerte erfolgt regelmäßig durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Hauptabteilung III/1 als staatliche Bewilligungsstelle im Rahmen der Aufwands- und Ertragsberechnungen, die nach Nr. 13 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) für jedes Vorhaben in der Sozialen Wohnraumförderung zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit durchzuführen sind. In diese Gesamtbetrachtung fließen die Grundstückskosten ebenso ein, wie die Baukosten sowie eine angemessene Verzinsung des einzusetzenden Eigenkapitals. Eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit ist dabei die Grundlage dafür, dass das städtebauliche Ziel und der Förderzweck, dem die vertragliche Bindung aus der SoBoN letztendlich dient, während der Bindungsdauer auch erreicht wird. Zudem wird dadurch auch sicher gestellt, dass die eingesetzten staatlichen, kommunalen aber auch privaten Mittel nicht gefährdet werden.
- Beim PMB wird der Grundstückswert wie bislang jeweils vom Bewertungsamt berechnet. Allerdings gilt dies nicht bei Ankauf von PMB-Flächen durch die Landeshauptstadt München, weil die Stadt auf diesen Flächen ihre KMB-Modelle verwirklichen wird, die strengere Voraussetzungen als der PMB vorsieht. Beim Ankauf der unbebauten Flächen wird daher ein Ankaufspreis von 1.200 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen zugrunde gelegt.

Zudem hält die Bewilligungsstelle eine Anpassung der Erstvermietungsmieten für EOF, MM und PMB für angezeigt. Die letzte Anpassung erfolgte bei der EOF 2017 und beim München Modell 2019. Die Festlegung der Miethöhe beim PMB erfolgte mit der Einführung 2017.

Die neuen Erstvermietungsmieten sind

- EOF: Anhebung von 9,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.
- MM: Anhebung von 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.<sup>2</sup>
- PMB: Anhebung von 13,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.

<sup>2</sup> Damit liegt die Erhöhung der MM-Erstvermietungsmiete noch innerhalb der im aktuell geltenden WIM-Programm vom Stadtrat beschlossenen Spanne. Eine neue Spanne wird erst mit dem nächsten WIM dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.



Diese Erhöhungen gelten nicht erst bei den Bebauungsplänen mit Anwendung der neuen SoBoN 2021, sondern bereits ab dem Zeitpunkt dieser Beschlussfassung bei der EOF und beim München Modell – entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis, wonach jeweils die Beschlusslage bzw. die geltenden Förderbestimmungen oder Programmrichtlinien zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung der gebundenen Wohnungen (=zeitnah zur Baueingabe) zu Grunde gelegt wird, auch für bereits geschlossene städtebauliche Verträge. Für den PMB darf die höhere Eingangsmiete für die Fälle zu Grunde gelegt werden, bei denen mit der Vermietung bis zur Beschlussfassung noch nicht begonnen wurde.

#### d. Grund-Baustein 2: Aufteilungsverbot bzw -beschränkung

##### **Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung:**

50-55%	= 5 Punkte
60 %	= 10 Punkte
65 %	= 15 Punkte
70 %	= 20 Punkte
75 %	= 25 Punkte
80 %	= 30 Punkte
85 %	= 35 Punkte
90 %	= 40 Punkte
95 %	= 45 Punkte
100%	= 50 Punkte

Das Aufteilungsverbot bzw. bei gemischten Vorhaben die Aufteilungsbeschränkung stellt den Anteil an Mietwohnungen dar und setzt sich aus der Quote des geförderten, preisgedämpften und freifinanzierten Mietwohnungsbaus zusammen. Die Wahl dieses Bausteins muss mindestens in der Höhe der (Förder-)Quote aus Baustein 1 erfolgen.

Mit einer seit Jahren unveränderten Quote von ca. 75 % Mietwohnungen ist München eine „Mieterstadt“. Sie ist, ungeachtet des derzeit pandemiebedingten Rückgangs der Zuzüge, auch weiterhin eine wachsende Stadt mit einem hohen Bedarf an geförderten, preisgedämpften aber auch freifinanzierten Mietwohnungen. Gerade aufgrund der in München extrem hohen Immobilienpreise, die es immer weniger Haushalten möglich machen, Eigentum zu erwerben, wird dem Mietwohnungsbau für die Zukunftsfähigkeit der Stadt in Zukunft eine noch größere Bedeutung zukommen. Es ist deshalb sinnvoll und notwendig, einen hohen Anteil an Mietwohnungsbau bei den Bausteinen mit einer hohen Punktzahl zu versehen. Dennoch bleibt der Bau von Eigentumswohnungen (von denen auch ein Teil vermietet wird, hier aber die Gefahr der Eigenbedarfskündigung drohen kann) im Rahmen des Baukasten-Modells auch weiterhin und auch in einem höherem Maß als dies das Grundmodell vorsieht, grundsätzlich möglich.

Aus der Sicht der Verwaltung erscheint bei Vorhaben, die verschiedene Wohnbauarten (geförderte, preisgedämpfte, freifinanzierte Mietwohnungen und/oder Eigentums-

wohnungen) oder andere Nutzungen wie Kindertageseinrichtungen oder Gewerbenutzungen wie z.B. einen Supermarkt in einem Gebäude enthalten, ein striktes Aufteilungsverbot unangemessen und auch unpraktikabel. Dies liegt daran, dass für die unterschiedlichen Wohnbauarten, aber auch andere Nutzungen sehr unterschiedliche Grundbucheintragungen notwendig werden können. So gelten etwa beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die Wohnungsbelegungsrechte absichern, nur für die geförderten bzw. preisgedämpften Wohnbauarten. Die Grundschulden, die zugunsten des Fördermittelgebers zur Absicherung der Förderdarlehen einzutragen sind, besichern nur die Darlehen für den geförderten, nicht jedoch für den freifinanzierten Wohnungsbau. Zudem ist bei Gebäuden mit einer integrierten Kindertageseinrichtung, die von der Stadt im Teileigentum erworben wird, eine Aufteilung zwingend erforderlich.

Der Umfang des Belastungsgegenstands, d.h. ob es sich um ein Grundstück mit striktem Aufteilungsverbot oder um ein abgegrenztes Teil- oder Wohnungsgrundbuch handelt und die Anzahl und Art der Belastungen, die im jeweiligen Grundbuchblatt konkurrieren, haben maßgeblichen Einfluss darauf, wie und in welcher Höhe ein Objekt mit Grundschulden für Bankdarlehen besichert bzw. belastet werden kann. Ein Aufteilungsverbot sollte deshalb nur soweit reichen, wie es erforderlich ist, um die damit verfolgten Zwecke zu sichern, nämlich die Nutzung als Mietwohnungen sicherzustellen und gleichzeitig die geringstmöglichen Folgekosten für die Planungsbegünstigten durch die Besicherung notwendiger Darlehen zu generieren.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, in Fällen mit gemischt genutzten Gebäuden eine Teilung grundsätzlich zuzulassen, allerdings nicht in einzelne abgeschlossene Einheiten, sondern in Pakete, die die unterschiedlichen Nutzungen bzw. Wohnbauarten abbilden. Beispiel: In einem Gebäude befindet sich eine Kita, 4 EOF-Wohnungen und sonst nur freifinanzierte Mietwohnungen. Hier wäre eine WEG-Teilung zwar zulässig, aber nur in drei Grundbuchblätter: eines für die Kita, eines für das Paket EOF-Wohnungen und eines für das Paket freifinanzierte Mietwohnungen. Mehrere in sich abgeschlossene Wohnungen sind also je nach Nutzungsmodell (EOF bzw. freifinanzierte Mietwohnungen) zu einer Sondereigentumseinheit im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne zusammenzufassen. Diese Aufteilungsbeschränkung verfolgt neben der Sicherung eines Angebots von Mietwohnraum insbesondere das städtebauliche Ziel der Verhinderung von Eigenbedarfskündigungen. Letzteres Ziel kommt im Baugesetzbuch u. a. auch bei dem Instrument der Erhaltungssatzungen sowie bei der durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu aufgenommenen Regelung des Umwandlungsverbots des § 250 BauGB zum Ausdruck.

Eine weitergehende Aufteilung, d.h. die Aufteilung in einzelne Sondereigentumseinheiten je abgeschlossener Wohnung, ist beim geförderten Wohnungsbau zudem auch aus folgenden Gründen nicht sinnvoll bzw. möglich:

- Nach Ziffer 9 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) des Freistaats Bayern für die EOF, an die sich die Landeshauptstadt München auch bei ihrem München Modell anlehnt, ist eine Aufteilung der EOF-Wohnungen in einzelne Sondereigentumseinheiten nicht zulässig, so dass die BayernLABO (Kreditinstitut und Fördermittelgeber des Freistaats Bayern) im Falle einer Aufteilung nach WEG nur die Zusammenfassung der EOF-Wohnungen in ein Paket akzeptiert.

- In den Grundbuchblätter werden in der Regel mehrere unterschiedliche Belastungen eingetragen, um die jeweiligen Verpflichtungen und Bindungen für die Wohnungen zu besichern. Im Rahmen des Vertragscontrollings oder auch der Darlehensverwaltung bei geförderten Wohnungen wäre eine Aufteilung in einzelne Wohnungen einer Wohnbauart und damit in einzelne Grundbuchblätter – je Wohnung ein Grundbuchblatt – für jede einzelnen Wohnung für die Verwaltung mit einem sehr großen Verwaltungsaufwand verbunden, der aufgrund der Vielzahl nicht mehr zu handhaben wäre.

Das Aufteilungsverbot bzw. die Aufteilungsbeschränkung kann nach den gesetzlichen Bestimmungen nur schuldrechtlich – d.h. gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner verbunden mit einer Rechtsnachfolgeklausel – im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, jedoch nicht explizit als solches dinglich – d. h. mit Wirkung gegenüber Jedermann – im Grundbuch gesichert werden. Daher ist es wichtig, wie diese Vertragsregelung gegen mögliche Vertragsverstöße abgesichert wird.

Hierbei kommen verschiedene Sicherungsmittel grundsätzlich in Betracht:

- Belegungsrecht gesichert durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch
- Auflassungsvormerkung zur Sicherung eines Ankaufsrechts der Landeshauptstadt München im Grundbuch
- Schuldrechtlich vereinbarte Vertragsstrafe mit dinglicher Sicherung der maximalen Höhe der Vertragsstrafe durch Buchgrundschuld

Das Belegungsrecht, gesichert durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, wird bislang bereits bei der Sicherung des geförderten Wohnungsbaus und des preisgedämpften Mietwohnungsbaus angewendet. Bei diesen Modellen ist jedoch auch der Mieter\*innenkreis durch bestimmte Kriterien klar beschränkt, was beim freifinanzierten Wohnungsbau nicht der Fall wäre. Begünstigte der bereits angewandten Belegungsrechte der Stadt sind Inhaber\*innen eines Wohnberechtigungsscheins (EOF), eines Berechtigungsscheins für das München Modell oder solche, die die Kriterien der Mietberechtigung im preisgedämpften Mietwohnungsbaus erfüllen. Ob jedoch ein Belegungsrecht, gesichert durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, im freifinanzierten Mietwohnungsbaus rechtssicher zulässig wäre, ist ungewiss angesichts der Tatsache, dass der Berechtigtenkreis hier kaum beschränkt wäre: Es gälte für sämtliche existierende Personen als potentielle Mieter\*innen außer dem/der Eigentümer\*in und eben nicht nur solche, die durch ein Programm der Stadt berechtigt sind. Erfahrungen in der Praxis liegen bislang hierzu nicht vor. Daher spricht sich die Verwaltung beim freifinanzierten Mietwohnungsbaus gegen eine Sicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit aus. Bei den EOF-, MM- und PMB-Paketen wird die Sicherung per beschränkter persönlicher Dienstbarkeit für ausreichend angesehen. Hier gelten zudem weitergehende Sicherungen der jeweiligen Modelle.

Die im Grundbuch einzutragende Auflassungsvormerkung zur Absicherung eines Ankaufsrechts der Landeshauptstadt München für den Fall eines Verstoßes gegen das Aufteilungsverbot / die Aufteilungsbeschränkung ist ein gegenüber Jedermann wirkendes insolvenzsicheres Recht, das die Durchsetzung des Ankaufsrechts bei einem Weiterverkauf absichert. Eine solche wird bislang beim geförderten Wohnungsbau für die Sicherung

der Errichtung und richtigen Erstbelegung der Förderquote angewendet. Sie ist nach ständiger Verwaltungspraxis an erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen, d. h. ihr dürfen nur Rechte zugunsten der Stadt oder Stadtwerke im Rang vorgehen. Anschließend, wenn der Sicherungszweck erfüllt wurde, wird diese gelöscht. Eine an ranghöchster Stelle eingetragene Auflassungsvormerkung auch für nicht geförderte Vorhaben würde jedoch eine deutliche Einschränkung für den Planungsbegünstigten bei der Bankfinanzierung darstellen bzw. diese undurchführbar machen. Um die Durchführung von Bebauungsplänen nicht zu gefährden, schlägt die Verwaltung vor, in diesem besonderen Ausnahmefall auf die erstrangige Eintragung der Auflassungsvormerkung zu verzichten und Finanzierungsgrundschulden für Grundstücksgeschäfte im Rang vorgehen zu lassen. Dies beinhaltet allerdings u. a. das Risiko, dass die nachrangige Auflassungsvormerkung bei einer Zwangsvollstreckung aus einer im Rang vorgehenden Finanzierungsgrundschuld untergehen würde.

Eine weitere Option für eine Sicherung des Aufteilungsverbots bzw. der Aufteilungsbeschränkung ist eine – soweit rechtlich möglich – hohe Vertragsstrafe mit entsprechender Grundschuldbestellung in Höhe der Sicherungssumme. Auch hier wäre – wie bei dem Ankaufsrecht mit Auflassungsvormerkung (s. o.) – den Banken aus den oben genannten Gründen für Finanzierungsgrundschulden für Grundstücksgeschäfte der Rangvorrang zu gewähren. Im Falle der Betreibung der Zwangsvollstreckung durch eine Bank als vorrangige Grundschuldgläubigerin könnte sich die Stadt der Versteigerung anschließen und würde im Rahmen der Auszahlung nach Rangstelle befriedigt. Letzteres setzt allerdings voraus, dass nach der Befriedigung der vorrangigen Grundschuldgläubigerin noch ein Versteigerungserlös verbleibt. Hier besteht das Risiko, dass dies nur teilweise oder gar nicht mehr der Fall ist. Ferner wäre auch die selbstständige Betreibung des Zwangsvollstreckungsverfahrens (aber mit dem Nachteil der Übernahme der vorrangigen Finanzierungsgrundschuld) möglich.

Trotz der dargelegten Risiken schlägt die Verwaltung vor, die Aufteilungsbeschränkung mit dem durch eine nachrangige Auflassungsvormerkung abgesicherten Ankaufsrecht bzw. der durch eine nachrangige Sicherungsgrundschuld abgesicherten Vertragsstrafe abzusichern. Ohne das Entgegenkommen bei der Rangstelle würde eine Projektfinanzierung erheblich erschwert bzw. unmöglich gemacht werden. Um auch bei weiteren Projekten die Beleihbarkeit der Grundstücke sicherzustellen, schlägt die Verwaltung auf expliziten Wunsch der Bestandhalter und Bauträger unter Hinweis auf die dargestellten Risiken vor, generell Finanzierungsgrundschulden für Grundstücksgeschäfte der Auflassungsvormerkung bzw. der Sicherungsgrundschuld bei der Vertragsstrafe im Rang vorgehen zu lassen. Die Planungsbegünstigten sollen zudem zwischen den Sicherungsmitteln des Ankaufsrechts mit Auflassungsvormerkung und der Vertragsstrafe mit Sicherungsgrundschuld frei wählen dürfen.

Durch dieses Vorgehen laufen die vereinbarten Sicherungsmittel auch nicht leer. Das Ankaufsrecht und die Vertragsstrafe erstarken im Falle der Zuwiderhandlung zu einklagbaren Ansprüchen der LHM. Diese können grundsätzlich unabhängig von ihrer weiteren grundbuchrechtlichen Sicherung eingeklagt werden und müssen vom jeweiligen Schuldner befriedigt werden. Eine Vollstreckung aus einem Zahlungsurteil ist ebenfalls weiterhin möglich. Eine im Rang vorgehende Sicherheit einer Bank spielt im Falle der

Zahlungsfähigkeit des Schuldners keine Rolle. Da ein Verstoß gegen das Aufteilungsverbot meist mit der Veräußerung der hierdurch gebildeten Eigentumswohnungen einhergehen wird, ist das Ausfallrisiko beispielsweise bei Verwirklichung einer Vertragsstrafe als gering anzusehen. Gleiches gilt für das Ankaufsrecht, zumal das Insolvenzrisiko von Bauträgern und Bestandshaltern aktuell eher gering einzustufen ist.

### e. Grund-Baustein 3: Bindungsdauer

**Bindungsdauer (für EOF, MM, PMB, Aufteilungsverbot):**

40 Jahre = 10 Punkte

Die Bindungsdauer bezieht sich sowohl auf die Belegungsbindung des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus als auch auf die Dauer des Aufteilungsverbots bzw. der Aufteilungsbeschränkung.

Bei diesem Grundbaustein ist keine Auswahl möglich. Hintergrund hierfür ist, dass eine über 40 Jahre hinausgehende Bindungsdauer bei den den Planungsbegünstigten verbleibenden Flächen in einen rechtlichen Graubereich gerät, der nach Ansicht der Verwaltung mit einem Prozessrisiko verbunden ist. Angesichts möglicher weitreichender Rechtsfolgen bzw. finanzieller Folgen bei einem Unterliegen in einem Gerichtsverfahren empfiehlt die Verwaltung zum derzeitigen Zeitpunkt, keine höhere Bindungsdauer vorzusehen. Eine Rechtsprechung zu dieser konkreten Fallkonstellation liegt hierzu nicht vor, auch die Gesetzeslage schweigt sich zu der Frage der Bindungsdauer aus. Die Verwaltung wird diese Rechtsfrage daher weiter im Blick behalten.

Die Bindungsdauer von 40 Jahren stellt eine deutliche Steigerung zur bisherigen Regelung in der SoBoN dar, die zudem nicht einheitlich bei den verschiedenen Modellen war. So lag im PMB eine Bindungsdauer von 30 Jahren vor, allerdings mit der Möglichkeit, bereits nach 20 Jahren eine Eigenbedarfskündigung auszusprechen. Dies soll mit der Änderung der Parameter des PMB geändert werden (s.o.). Beim MM war die Bindungsdauer bislang ebenfalls 30 Jahre, bei der EOF 25 Jahre (wobei die/der Förderempfänger\*in unabhängig von der SoBoN-Regelung ein freiwilliges Wahlrecht auf 40 Jahre Bindung aus den staatlichen EOF-Förderbestimmungen hat). Im bundesweiten Vergleich der Städte mit Baulandmodellen wie der SoBoN stellen die 40 Jahre bislang noch einen Ausnahmefall dar.

Da die Bindungsdauer sehr wichtig ist, ist hier eine Wahl einer geringeren Dauer nicht möglich. Sie ist somit Grundvoraussetzung für jeden SoBoN-Baukasten.

#### f. Grund-Baustein 4: Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag

**Sozialer Infrastrukturbeitrag:**  
(sofern volle Höhe ursächlich)

Spitzabrechnung oder 100 Euro	= 5 Punkte
125 Euro	= 10 Punkte
150 Euro	= 15 Punkte
175 Euro	= 20 Punkte
200 Euro	= 25 Punkte
225 Euro	= 30 Punkte
250 Euro	= 35 Punkte

Der Grundbaustein des sozialen Infrastrukturkostenbeitrags beinhaltet den Beitrag für die Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur. Die Geschossflächenabtretungen für die jeweiligen Einrichtungen, unentgeltlich sofern ursächlich, bleiben weiterhin eine SoBoN-Last, wie auch bisher. Lediglich bei Bestandshalter\*innen gilt die Ausnahmeregelung, dass auf die Übertragung des Teileigentums bei integrierten Kita-Einrichtungen verzichtet werden kann und stattdessen ein sog. dingliches Dauernutzungsrecht entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 24.03.2021 (Vorlagen-Nr. 20-26 / V 02624) greift.

Die Wahl des Bausteins steht unter dem Vorbehalt, dass die gewählte Höhe auch ursächlich im konkreten Bebauungsplanverfahren ist. Dies muss nicht immer in voller Höhe der Fall sein. Bislang war der Beitrag für die Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur für Kinder von 0-10 Jahren 100 €/m<sup>2</sup> der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen. Bei diesem Betrag waren bereits die immer anfallenden ursächlichen Kita-Einrichtungen in der Regel nicht vollständig durch diesen Beitrag finanziert. Alternativ konnte der/die Planungsbegünstigte auch die sog. Spitzabrechnung wählen. Diese Spitzabrechnung wird auch weiterhin angeboten und so bepunktet, als hätte der/die Planungsbegünstigte/r den Baustein „100 €“ gewählt.

Durch die Möglichkeit, im Baustein bis zu 250 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen zu zahlen, muss jeweils geprüft werden, welche soziale Infrastruktur im konkreten Bebauungsplanverfahren ursächlich notwendig ist. Zu der sozialen Infrastruktur zählen nicht nur die Einrichtungen für Kinder bis 10 Jahren (Kita und Grundschule), sondern ggf. auch weitere ursächliche soziale Einrichtungen. Entscheidend hierfür ist jedoch nach der Rechtsprechung eine klare Zuordnung der Einrichtungen zum konkreten Bebauungsplangebiet, um die Ursächlichkeit, ggf. auch nur anteilig begründen zu können. Dies ist bei Kitas und durch die sog. Transparenzbeschlüsse bei Grundschulen möglich. Bei weitergehenden Schulen ist diese Teilursächlichkeit nicht rechtssicher zu belegen.

Weitere ursächliche soziale Einrichtungen können auch **Nachbarschaftstreffe**s sein. Der hohe Bedarf an Wohnraum führt dazu, dass die Wohnungszuschnitte in den vergangenen Jahren sehr kompakt und flächensparend entwickelt wurden. Im Bereich der EOF-geförderten Wohnungen wird bei der Vergabe der Wohnungen sehr genau darauf geachtet, dass die Vorgaben zu den Haushaltsgößen eingehalten werden. In Neubaugebieten ziehen viele Menschen gleichzeitig in ein Quartier, das ihnen unbekannt ist und dem in

aller Regel gewachsene Strukturen fehlen. Der Bedarf an Orientierung in der neuen Wohnumgebung, Informationen zu Schule und Freizeit sowie Kennenlernen der Nachbarschaft sind bei allen Zuziehenden sehr hoch. Dazu kommt eine Erwartungshaltung an das Umfeld zur Nutzung der öffentlichen Flächen, Grünanlagen, Gemeinschaftsflächen, Ruhezeiten usw. die je nach Alter, kulturellem und finanziellem Hintergrund sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Nachbarschaftstreffs bieten Räume und Gelegenheit sich kennen zu lernen, Vorurteile abzubauen und Gleichgesinnte für Themen zu finden, die sie betreffen, die sie gestalten und auf die sie Einfluss nehmen wollen. Der Nachbarschaftstreff bietet eine Orientierungshilfe, um sich bei Bedarf in einem neuen Lebensumfeld zurecht zu finden. Er hat die Aufgabe Menschen vor Ort dabei zu unterstützen, sich selbst für ihre Interessen und Ideen einzusetzen und entsprechende Aktivitäten selbst durchzuführen.

Der von professionellen und ehrenamtlichen Kräften betriebene Nachbarschaftstreff verfolgt die Entwicklung der Bedarfe im Quartier kontinuierlich und entwickelt Maßnahmen zur Aktivierung der Quartiersbewohner\*innen. Durch die Aktivierung werden die Anwohner\*innen ermutigt, ihre Bedarfe und Ideen zu äußern und bekommen Möglichkeiten, bei der Gestaltung der Maßnahmen mitzuwirken. Dies fördert Teilhabe, Vernetzung, Integration und Solidarität im Quartier und unterstützt die Einbringung der persönlichen Ressourcen der Anwohner\*innen. Die Räume des Nachbarschaftstreffs stehen den Anwohner\*innen auch für private Feiern und Veranstaltungen zur Verfügung. Der Nachbarschaftstreff ist daher eine wichtige soziale Einrichtung für die Quartiersentwicklung in Neubaugebieten. Er wird als Gemeinbedarfseinrichtung im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Nachbarschaftstreff ist mit ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen. Dies beinhaltet einen größeren teilbaren Gruppenraum mit integrierter Küche mit ca. 70 m<sup>2</sup>, der für Veranstaltungen genutzt werden kann, einen Vorrats- und Lagerraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>, einen weiteren kleineren Gruppenraum mit ca. 30 m<sup>2</sup>, ein Büro mit ca. 25 m<sup>2</sup> und barrierefreie, behindertengerechte sanitäre Anlagen mit insgesamt ca. 12 m<sup>2</sup> sowie eine separate Putzkammer mit ca. 8 m<sup>2</sup>. Das Sozialreferat entscheidet anhand der Bedarfslage und bereits vorhandener oder geplanter sozialer Einrichtungen über den Bedarf zur Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs.

Nachbarschaftstreffs werden grundsätzlich als ursächlicher Bedarf berücksichtigt in Neubaugebieten mit mindestens

- 200 EOF-geförderten Wohnungen  
oder
- 800 Wohnungen (unabhängig der Förderungs-, Finanzierungsart).

Das Sozialreferat überprüft im jeweiligen konkreten Fall jedoch die konkrete Bedarfslage auch im Hinblick von ggf. bereits in der Umgebung vorhandenen oder geplanten sozialen Einrichtungen.

Da eine Wahl von einem hohen Betrag mit einer hohen Punktzahl dann nicht erfolgen kann, wenn der Betrag dann womöglich teilweise mangels Ursächlichkeit zurückgezahlt werden müsste, muss diese Beurteilung somit möglichst am Anfang des Bebauungsplanverfahrens durch die Verwaltung überschlägig geprüft werden, damit die/der Planungsbegünstigte Kalkulationssicherheit hat. Änderungen im Bebauungsplanverfahren, die später zu geringeren ursächlichen Kosten führen, gehen daher zu Lasten der Landeshauptstadt München und müssen nach der konkreten Abrechnung zurück gezahlt werden.

#### g. Sonder-Baustein 5: Verkauf an LHM

<b>Verkauf an LHM:</b> (% des neu geschaffenen Wohnbaurechts)	
5%	= 5 Punkte
10%	= 10 Punkte
15%	= 15 Punkte
20%	= 20 Punkte
25%	= 25 Punkte
30%	= 30 Punkte
35%	= 35 Punkte
40%	= 40 Punkte
45%	= 45 Punkte
50%	= 50 Punkte

Der Sonderbaustein des anteiligen Verkaufs von Geschossfläche Wohnen soll grundsätzlich durch überplante, aber noch **unbebaute** Grundstücke im Planungsgebiet erfolgen, wobei zunächst EOF- und München Modell-Flächen gekauft werden und erst bei einem vollständigen Verkauf der jeweiligen Förderquote von EOF und MM zusätzlich auch noch Flächen des PMB erworben werden können. Die Möglichkeit, die Förderquote (und seit 2017 auch den PMB) ganz oder anteilig an die Landeshauptstadt München oder einen von der Stadt benannten Dritten zu den bekannten Grundstückswertansätzen bzw. zum PMB-Wert zu verkaufen und sich damit der vertraglichen „Verpflichtungen zur Förderung des Wohnungsbaus“ zu entledigen, ist im übrigen bereits seit langem eine – allerdings bislang kaum in Anspruch genommene – Wahl-Variante für die Planungsbegünstigten in den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen. Über die Punktezuordnung im Sonderbaustein wird der Verkauf nun jedoch – soweit sich das heute beurteilen lässt – erheblich an Attraktivität gewinnen.

Für die EOF und MM gelten für unbebaute Grundstücke die bereits oben genannten Preise von 375 €/m<sup>2</sup> bzw. 675 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen, für die unbebauten PMB-Flächen die o.g. 1200 €/m<sup>2</sup> Geschossflächen Wohnen. Der Ankauf erfolgt erschließungsbeitragsfrei (die Preise für EOF und MM waren immer schon erschließungsbeitragsfrei), d.h. die Landeshauptstadt München beteiligt sich nicht anteilig an der sozialen,



technischen oder grünen Infrastruktur. Auch muss das Grundstück wie üblich altlastenfrei, kampfmittelfrei und rechtlich lastenfrei sein.

Da es im Einzelfall sinnvoll sein kann, dass die/der Planungsbegünstigte selber baut und bezugsfertigen Wohnungen an die Landeshauptstadt München veräußert, wird den Planungsbegünstigten die Möglichkeit eingeräumt, hierüber mit der Landeshauptstadt München in Verhandlungen zu treten. In solchen Fällen muss der Kaufpreis verhandelt werden, wobei die o.g. Grundstückswerte im unbebauten Zustand als Teil des Kaufpreises Grundlage der Verhandlungen sein müssen. Führen diese Verhandlungen zu keiner Einigung, muss der Verkauf der Geschossfläche Wohnen dementsprechend auf unbebauten Grundstücken nachgewiesen werden, damit die Punktzahl für diesen Baustein erhalten bleibt. Ein Verkauf bezugsfertiger Wohnungen führt nicht zu einer höheren Bepunktung.

Grundsätzlich entscheidet die/der Verkäufer\*in, welches Grundstück sie/er der Landeshauptstadt München zum Ankauf anbietet, allerdings muss die Landeshauptstadt München diesem Verkauf zustimmen. Die Verwendung des Grundstücks muss zweckbestimmt zur Umsetzung des jeweiligen (Förder-)Modells, das Gegenstand des Verkaufes war, erfolgen. Die Landeshauptstadt München kann aber entscheiden, ob sie das Grundstück den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG oder GEWOFAG zur Bebauung überlässt (in diesem Fall soll der Ankauf gleich direkt durch die jeweilige städtische Wohnungsbaugesellschaft und nicht durch das Kommunalreferat erfolgen) oder ob sie es durch eine Konzeptvergabe an Dritte in Erbpacht durch eine Ausschreibung vergibt. Bei Erbpachtverträgen sind langfristige Bindungen weit über 40 Jahre rechtlich zulässig. Dabei wird die Landeshauptstadt München sowohl bei einem Direktankauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch bei einer Ausschreibung der angekauften Grundstücke anstelle des PMB die Erwerbenden auf den KMB verpflichten.

Da aber sowohl die Bebauung durch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch die Vergabe an Dritte mit zusätzlichem Aufwand für die Landeshauptstadt München verbunden ist, bedarf es einer **Mindestankaufsgröße von 2500 m<sup>2</sup>** Geschossfläche Wohnen. Dabei muss diese Größe als eine Einheit auf einem Grundstück oder zusammenhängenden Grundstücken erreicht werden. Sofern mehrere Grundstücke, die nicht als Einheit bebaubar sind, verkauft werden, muss jede Einheit für sich mindestens 2500 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen aufweisen.

Bei jedem Bebauungsplan werden in der Regel Bauverpflichtungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart, damit es zu einer zeitnahen Umsetzung kommt. Im Einzelfall kann es aufgrund von Lärmschutzanforderungen auch zu einer im Bebauungsplan vorgegebenen Reihenfolge bei der Errichtung der Wohngebäude kommen, da diese Lärmschutz für die dahinterliegende Wohngebäude sind. Die Landeshauptstadt München (sowie im Baustein 6 die Genossenschaften) muss im Fall eines Ankaufs sich ebenfalls zu diesen Bauverpflichtungen und Zeitabläufen verpflichten.

Im Hinblick auf die Finanzierung dieser Ankäufe wird zunächst vorgeschlagen, einen Finanzmitteltopf im wohnungspolitischen Handlungsprogramm WIM VII einzurichten bzw. den schon bisher bestehenden Haushaltsansatz in Wohnen in München (z.B. 50 Mio. € in WIM VI) für den Ankauf von Grundstücken zu erhöhen.

Sollte die Landeshauptstadt München aus welchen Gründen auch immer den angebotenen Ankauf ganz oder teilweise ablehnen, gilt in diesen Ausnahmefällen folgendes Sonderverfahren:

Lehnt die Landeshauptstadt München in Ausnahmefällen einen Ankauf der unbebauten Flächen ab, hat sie diesen Umstand den Planungsbegünstigten so früh wie möglich mitzuteilen. In diesen Fällen sind die Planungsbegünstigten verpflichtet, mit Genossenschaften über den Ankauf der in Rede stehenden Anteile zu verhandeln.

Für den Fall, dass sich eine oder mehrere Genossenschaften gefunden haben, die Anteile anzukaufen, müssen diese die Voraussetzungen erfüllen, die auch für Genossenschaften aus Baustein 6 gelten. Die Voraussetzungen sind der Landeshauptstadt München nachzuweisen.

Kommt ein Ankauf im Falle einer vorherigen Ablehnung der Landeshauptstadt München mit einer oder mehreren Genossenschaften zustande, erhalten die Planungsbegünstigten diejenige Punktzahl, die sie auch erhalten hätten, wenn sie den Anteil direkt an die Landeshauptstadt München veräußert hätten. Die Punktwerte aus Baukasten 6 finden in diesen Fällen ausnahmsweise keine Anwendung.

Kommt trotz ernsthafter Verkaufsbemühungen, die der Landeshauptstadt München nachzuweisen sind, keine Einigung mit einer oder mehrerer Genossenschaften über den Ankauf des von der Landeshauptstadt München zuvor abgelehnten Anteils zustande, werden den Planungsbegünstigten die Punkte aus dem gewählten Sonderbaustein aus Gründen der Kalkulationssicherheit und Verlässlichkeit der SoBoN trotzdem zugerechnet.

Dieses Sonderverfahren bei Ablehnung eines Ankaufs durch die Landeshauptstadt München gilt für einen Ankauf durch Mietshäuser-Syndikate entsprechend.

Bietet die/der Planungsbegünstigte bezugsfertige Wohnungen zum Ankauf an, hat die Landeshauptstadt München die alleinige Entscheidung, ob sie das unbebaute Grundstück oder bezugsfertige Wohnungen ankauft. Sollte die/der Planungsbegünstigte nur bezugsfertige Wohnungen anbieten und die Landeshauptstadt München diese ablehnen, greift das oben dargestellte Sonderverfahren nicht.

#### **h. Baustein 6: Verkauf an Genossenschaften**

**Verkauf an Genossenschaften:**  
direkt mit Konzept“vergabe“  
(% des neu geschaffenen Wohnbaurechts)

10% = 5 Punkte  
20% = 10 Punkte  
30% = 15 Punkte

Im Sonderbaustein 6 ist auch ein Direktverkauf an Genossenschaften möglich. Darunter fallen auch Mietshäuser-Syndikate i.s.d. Stadtratsbeschlusses vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241). Der Umfang des möglichen Ankaufs ist jedoch etwas geringer, da weiterhin eine gute Durchmischung im Gebiet möglich sein muss und z.B. der Zugang zu einer Mietwohnung im München Modell in einem Planungsgebiet nicht nur auf Mitglieder von Genossenschaften beschränkt sein soll.

Diese Sonderstellung der Genossenschaften verfolgt die Landeshauptstadt München bereits seit Jahren in ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ und bei ihrer Grundstücksvergabe. Genossenschaften stehen in der Regel für langfristig bezahlbaren Wohnraum, ein sehr geringes Insolvenzrisiko, stabile Mieten und tragen insbesondere zu einer guten Gemeinschaft im Quartier bei. Durch ihre speziellen Zielsetzungen eignen sie sich besonders für integrative soziale, über die eigenen Hausgemeinschaft hinausgehende gemeinschaftsfördernde Ansätze und können damit einen wichtigen Beitrag für die soziale Durchmischung (auch kleinteilig in Gebäuden und zum Teil mit inklusiven Ansätzen) und den Aufbau nachhaltig sozial stabiler neuer Stadtquartiere leisten.

Wichtig für diesen Ankauf ist daher, dass Genossenschaften zusätzlich eine quartiersfördernde Maßnahme erbringen müssen, was bei den städtischen Ausschreibungen für Genossenschaften und Mietshäuser-Syndikate bereits Standard ist. Das kann beispielsweise ein Quartierscafe oder eine Quartierswerkstatt sein. Da der Verkauf direkt von der/dem Planungsbegünstigten erfolgt und somit die Landeshauptstadt München nicht selbst erwirbt und das Grundstück in Erbpacht mit weit über 40 Jahre hinausgehenden, noch langfristigeren Bindungen und über eine Konzeptvergabe weitergeben kann, ist dieser Sonderbaustein aus Sicht der Landeshauptstadt München weniger attraktiv als der Verkauf an die Stadt selbst. Daher rechtfertigt sich die geringere Punktebewertung als beim Sonderbaustein 5.

Die Genossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate müssen sich ebenfalls den entsprechenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag (z.B. Bauverpflichtungen) als Rechtsnachfolger\*innen unterwerfen.

Die Auswahl der Genossenschaft bzw. des Mietshäuser-Syndikats erfolgt durch den/die Verkäufer\*in, allerdings sind die Vereinbarung und die Erfüllung der Voraussetzungen gegenüber der Landeshauptstadt München nachzuweisen.

## **8. Die Angemessenheitsberechnung der neuen SoBoN**

Die Landeshauptstadt München wird weiterhin für die Ermittlung der Kosten und Lasten, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entstehen, eine Angemessenheitsberechnung nach dem Grundmodell (siehe 7b) anfertigen. Wie in der bisherigen SoBoN (Stand 26.07.2017) wird von der Angemessenheit der geforderten Leistungen immer dann ausgegangen, wenn den Planungsbegünstigten vom planungsbedingten Bruttowertzuwachs (d. h. der Differenz des Bodenwertes der Grundstücke vor der Überplanung („Anfangswert“) und nach der Überplanung („Endwert“) nach Abzug der Kosten und Lasten

**mindestens ein Drittel** verbleibt.

Bei der bisherigen Berechnungsmethode bezüglich des geförderten und des preisgedämpften Wohnungsbaus wurde die gesamte Geschossfläche Wohnen bei der Bestimmung des Endwerts so berücksichtigt, als ob zu 100 % freifinanzierter Eigentumswohnungsbau verwirklicht werden würde. Die Differenz zwischen dem Wert für die Geschossflächen für Mietwohnungen der einkommensorientierten Förderung (EOF), München Modell (MM) sowie preisgedämpftem Mietwohnungsbau (PMB) zum Wert für freifinanzierten Wohnungsbau wurde dann als Wertminderung in den Lasten angesetzt.

In der neuen SoBoN ändert sich die Berechnungsmethode dahingehend, dass von vornherein der Endwert so bestimmt wird, wie er sich mit den Bindungen aus dem städtebaulichen Vertrag (u.a. für den geförderten Wohnungsbau, den preisgedämpften Mietwohnungsbau etc.) auf einem Teil der Flächen auch tatsächlich darstellt. EOF und MM werden mit den pauschalen Grundstückswertansätzen in der neu festgelegten Höhe von 375,- und 675,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche eingestellt, der freifinanzierte Eigentumswohnungsbau, der freifinanzierte Mietwohnungsbau und der PMB jeweils mit einem vom Bewertungsamt ermittelten Wert. Dadurch ergibt sich im Ergebnis ein niedrigerer Endwert als bei der bisherigen Berechnungsmethode, die für das gesamte Gebiet 100 % freifinanzierten Wohnungsbau unterstellt hatte. Da künftig neben dem Wert für Geschossflächen für freifinanzierten Eigentumswohnungsbau alle anderen Geschossflächen mit dem reduzierten Wert in den Gesamtwert einfließen, wird in der Berechnung dafür – anders als nach der bisherigen Berechnungsmethode – keine Wertminderung mehr als Last angesetzt (siehe auch Abb. 2). Die neue Berechnungsmethode lehnt sich an das neue Baulandmodell der Stadt Frankfurt am Main an.

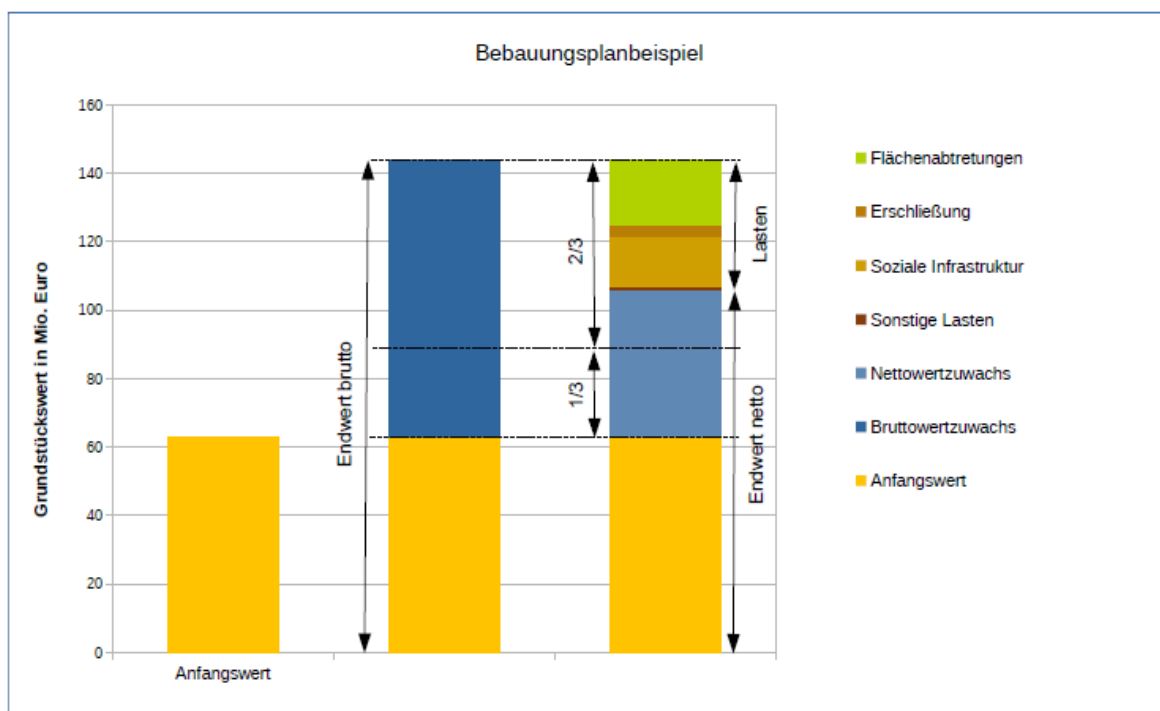


Abb.2 Quelle: Kommunalreferat, LHM

Selbstverständlich gilt auch weiterhin die Regelung, dass bei einer negativen SoBoN-Berechnung, die somit nicht den Drittel-Wertzuwachs ergibt, die/der Planungsbegünstigte darlegen kann, dass für sie/ihn die SoBoN-Lasten dennoch angemessen sind. Dies könnte beispielsweise bei Umstrukturierungsfällen der Fall sein, wo das Bestandsgewerbebaurecht durch stark steigende Gewerbebaulandpreise einen hohen Anfangswert für die SoBoN-Berechnung bedeutet.

Aber auch der umgekehrte Fall ist weiterhin nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN möglich. Sofern die/der Planungsbegünstigte trotz positiver SoBoN-Berechnung der Auffassung ist, dass die Lastentragung für sie/ihn unangemessen ist, kann sie/er dies durch konkrete Darlegung beanstanden.

Der Stadtrat muss dann über das konkrete weitere Vorgehen in diesem Bebauungsplanverfahren entscheiden.

## **9. Anpassung der SoBoN-Verfahrensregelungen**

Derzeit finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 auf der Grundlage des Beschlusses der Vollversammlung vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 09249, vgl. insbesondere die dortige Antragsziffer 2 im Vortrag der Referent\*innen) Anwendung. Die in Kapitel 7 und 8 im Vortrag dargestellten Änderungen machen es notwendig, auch die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung anzupassen.

Dieser Prozess hat zwar bereits begonnen, benötigt aber zum Abschluss sowohl die mit dieser Vorlage vorgesehenen beschlossenen Änderungen als auch weitere Überlegungen zu den zukünftigen Verfahrensabläufen.

Die Verwaltung wird daher die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung auf der Grundlage dieses Stadtratsbeschlusses überarbeiten und neu fassen („SoBoN 2021“). Eine Befassung des Stadtrats mit den neu gefassten Verfahrensgrundsätzen ist nur notwendig, wenn im weiteren Bearbeitungsprozess erkennbar wird, dass stadtratspflichtige Änderungen, die über die in dieser Vorlage dargestellten Änderungen hinausgehen, notwendig sind.

## **10. Personalbedarf**

Das neue Baukastenmodell wird auch im Vollzug zu Änderungen in den bisherigen Verwaltungsabläufen und -vorgaben führen, die es nun im Anschluss an die Änderung des Modells zu erarbeiten und anzupassen gilt (siehe vorheriges Kapitel).

Damit verbunden sind auch teils neue Aufgaben und Mehrarbeit für die Verwaltung: Dies resultiert etwa daraus, dass die Prozesse im Zusammenspiel zwischen Planung und Verhandlung des städtebaulichen Vertrags angepasst, sowie die Verträge und einzelne

rechtliche Regelungen überarbeitet werden müssen. Ferner ist die Vertragsvollzugskontrolle auf neue Aspekte wie das Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung auszuweiten und das neue Ankaufsrecht muss inklusive der Konzeptvergabe an Dritte in Erbpacht durch eine Ausschreibung bzw. im Falle des Ankaufs durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Letztere umgesetzt werden.

Eine seriöse Einschätzung hinsichtlich der Anzahl zusätzlichen Personals bzw. Sachmitteln genau für diese Aspekte ist derzeit noch nicht möglich. Hilfreich wäre bereits eine höhere Besetzungsquote als derzeit aufgrund der Haushaltskonsolidierung möglich. Nach vertiefter Prüfung des Prozesses und dem damit verbundenen Aufwand für die einzelnen Fachbereiche im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Kommunalreferats wird ggf. 2022 eine Anmeldung von Personal und Finanzmitteln notwendig werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat behalten sich daher vor, die entsprechenden Personal- und Sachbedarfe zum nächsten Eckdatenbeschluss anzumelden.

Die ausgeführten Gründe für Mehraufwände betreffen auch das Bewertungsamt, das ebenso wenig heute den Umfang und den Zeitpunkt der Mehraufwände durch die SoBoN-Novellierung abschätzen kann und daher diesen zu gegebener Zeit anmelden wird. Das Bewertungsamt weist gleichwohl darauf hin, dass seine Spielräume für eine Aufgabenpriorisierung aktuell eingeschränkt sind.

## 11. Zeitpunkt der Anwendung des neuen SoBoN-Modells / Übergangsfälle

Das vorgesehene neue SoBoN-Modell für München belastet die Planungsbegünstigten stärker als nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN in der Fassung vom 26.07.2017. Daher war die Frage des Anwendungszeitpunkts und der Wunsch nach einer möglichst langen Übergangszeit ein sehr wichtiges Thema in den Gesprächen mit den Vertretungen der privaten Wohnungswirtschaft, da bereits zahlreiche Grundstücksankäufe bei der privaten Wohnungswirtschaft auf der Basis der SoBoN 2017 erfolgt sind.

Bei den bisherigen Fortschreibungen der SoBoN galt bislang folgende **Stichtagsregelung**, die auch bei der Novelle grundsätzlich zur Anwendung kommt:

Das neue Münchner SoBoN-Modell gilt grundsätzlich für alle neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss) ab dem Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung.

Soweit in einem Bebauungsplanverfahren bereits zum Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung ein Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat der Landeshauptstadt München gefasst worden ist, gilt die Fassung der Verfahrensgrundsätze zur SoBoN, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses galt, wenn zudem die entsprechenden Grundzustimmungen zur Anwendung der entsprechenden Verfahrensgrundsätze der SoBoN von allen Planungsbegünstigten vorliegen.

Da es sich bei dieser SoBoN-Novelle jedoch um eine weitreichendere Änderung handelt, ist es aus Sicht der Landeshauptstadt München gerechtfertigt, von der bisherigen Praxis ausnahmsweise und nur für diese SoBoN-Novelle eine erweiterte Übergangsfrist vorzusehen, die jedoch nur durch eine Erweiterung der SoBoN 2017 möglich ist.

### **Übergangsfälle:**

In Bebauungsplanverfahren, in denen zum Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung noch kein Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München vorliegt, aber von **allen** Planungsbegünstigten eine Grundzustimmung bis zum Mai 2020 (Kenntnis der Änderung der SoBoN durch Koalitionsvertrag) abgegeben wurde, findet eine **SoBoN 2017 Plus** statt. Dabei ist wichtig, dass diese Voraussetzung nun nicht dadurch hergestellt werden kann, dass bislang nicht mitwirkungsbereite Eigentümer\*innen aus dem Planungsumgriff einfach herausgenommen werden.

Diese SoBoN 2017 Plus hat zu der SoBoN 2017 folgende Erweiterungen:

- Bindungen 40 Jahre
- Erhöhung des preisgedämpften Wohnungsbaus auf 20 % und damit folgender Aufteilung der (Förder-)Quote:  
20 % EOF, 10 % MM, 20 % PMB (aber mit den bereits durch diese Vorlage geänderten Bedingungen; zudem wird auch hier das Modell Eigenwohnraum aufgegeben)

Damit sind die Fälle bereits zum derzeitigen Zeitpunkt bestimmbar. Es handelt sich bei diesen Übergangsfällen um die Bebauungsplanverfahren

- Rappenweg
- Dreilingsweg
- Heltauer Str./Birthälmer Str.,

für die bereits die Aufstellungsbeschlüsse in der Erarbeitung sind und möglichst noch 2021 in den Stadtrat eingebracht werden sollen. Sollten sich jedoch bei diesen Verfahren deutliche Verzögerungen ergeben, die nicht von der Landeshauptstadt München zu vertreten sind, behält sich die Landeshauptstadt München vor, auch hier die neue SoBoN 2021 zur Anwendung zu bringen.

Die Verwaltung wird die für die SoBoN 2017 Plus zu ändernden Verfahrensgrundsätze entsprechend anpassen. Eine Vorlage im Stadtrat ist dafür nicht notwendig.

## **12. Anwendung gesetzlicher Vorkaufsrechte bei SoBoN-Fällen**

Aufgrund der weitreichenden neuen Bindungen der SoBoN – insbesondere für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau – und der städtischerseits erwünschten Umsetzung des Bebauungsplans nach diesen Kriterien besteht ab Abschluss des städtebaulichen Vertrags keine Veranlassung mehr, weitergehende Bindungen zu verlangen. Mit den in der neuen SoBoN enthaltenen Bindungen – insbesondere auch der Ankaufsmöglichkeit von geförderten / preisgedämpften Wohnbauflächen (Sonderbaustein) –

bzw. der auf ihrer Grundlage erfolgenden Lastentragung durch die Planungsbegünstigten sind zentralen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt bereits hinreichend Rechnung getragen. Im Grundsatzbeschluss des Stadtrats zu den Bindungen bei unbebauten Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) wurde festgelegt, dass keine zusätzliche Bindung in einer Abwendungserklärung erfolgt, wenn die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, geregelt ist.

### **13. Ausblick Gewerbe-SoBoN**

Der Verwaltung liegen neben den bereits genannten Stadtratsanträgen zur Fortschreibung der SoBoN (siehe Behandlung der Anträge unter B) auch Anträge für eine sog. „Gewerbe-SoBoN“ vor. Hierbei steht insbesondere die Frage der Schaffung von Werkwohnungsbauplänen im Vordergrund.

Grundsätzlich gelten die Verfahrensgrundsätze der SoBoN auch für Gewerbebaupläne. Allerdings finden hier die Regeln zum geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau keine Anwendung, da bei Gewerbebauplänen in der Regel kein Wohnbaurecht im Planungsgebiet geschaffen wird.

Nichtsdestotrotz führt die Schaffung oder Erhöhung von Gewerbebaurecht dazu, dass Arbeitsplätze geschaffen werden und somit auch für die Arbeitnehmenden Wohnbedarf entsteht. Die Verwaltung wird diese Anträge in der Folge weiter vertieft bearbeiten und dem Stadtrat 2022 eine Stadtratsvorlage hierzu vorlegen.

### **14. Weitere wichtige Aspekte in der Bauleitplanung**

Die SoBoN-Verfahrensgrundsätze sind äußerst wichtige Parameter, die jeder Bauleitplanung zugrunde gelegt werden. Neben diesen SoBoN-Grundsätzen sind jedoch selbstverständlich zahlreiche weitere Belange bei einer guten Planung zu berücksichtigen. Dies wird durch § 1 Abs. 5 BauGB in folgender Weise dargestellt:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

Auch der nicht abschließende Katalog der zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zeigt diese Vielfalt an unterschiedlichen Aspekten in der Bauleitplanung.



Parallel zur Überarbeitung der SoBoN-Verfahrensgrundsätze wird das Ziel, Klimaneutralität der Gesamtstadt bis 2035 zu erreichen – bei gleichzeitiger Anpassung an die zum Teil nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels auch in der Bauleitplanung immer stärker gewichtet. Das Erfordernis einer Nachhaltigen Bauleitplanung ergibt sich bereits aus § 1 Abs. 5 BauGB. Die Landeshauptstadt München erkennt die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität an und ist sich bewusst, dass die bisherigen Maßnahmen und Planungen nicht ausreichen, um die Erderwärmung bis 2050 bzw. nach aktuellem Klimaschutzgesetz bis 2045 auf die angestrebten 1,5 Grad Celsius zu begrenzen (siehe auch der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 „Klimaneutralitätsbeschluss“, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16525). Danach berücksichtigt die Landeshauptstadt München ab sofort die Auswirkungen auf das Klima bei jeglichen Entscheidungen.

Aufgrund dieser Zielrichtung wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München am 07.07.2021 ein Grundsatzbeschluss mit mehreren Maßnahmevorschlägen zum Thema „Klimaneutrales München bis 2035“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03873) zur Vorberatung vorgelegt. Diese Vorlage wurde in den Planungsausschuss im September 2021 vertagt. Hierin wird umfassend der zukünftige Umgang mit Klimaschutz und Klimaanpassung in der kommunalen Bauleitplanung anhand eines Klimafahrplans für die Bebauungsplanung vorgestellt.

Mit diesem Klimafahrplan für die Bauleitplanung sollen allgemeingültige Grundlagen und ein wesentlicher Beitrag geschaffen werden, um das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität zu unterstützen. Es werden die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen dargestellt, die entweder den Energiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen der entstehenden Bebauung reduzieren oder die die Umsetzung von bestimmten Konzepten beispielsweise zur Energieversorgung (u.a. Solaranlagen) vorbereiten. Die möglichen Handlungsschritte und Regelungsmöglichkeiten werden in den jeweiligen Verfahrensschritt der Bauleitplanung und das passende Instrument (Satzung, städtebaulicher Vertrag bzw. sonstige Vereinbarung) eingeordnet. Ziel ist es ferner, aufbauend auf diesem Klimafahrplan einen Klimaschutzleitfaden als Handlungsanweisung zu erarbeiten.

## **15. Anpassungen infolge der neuen SoBoN 2021**

### **a. 40 %-Beschluss**

Zusätzliches Wohnbaurecht entsteht neben der SoBoN auch in den Fällen, bei denen im Rahmen von Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren in Bereichen, für die bereits ein Bebauungsplan gilt, zusätzliches Wohnbaurecht entsteht. Hier gilt eine Förderquote (grundsätzlich EOF bzw. bei größeren Befreiungen EOF und MM) von 40 % - daher auch der Name „40 %-Beschluss“ (als Teil des Wohnungspolitischen Handlungsprogrammes „Wohnen in München“). Die Grundstückswertansätze, Bindungsdauern und Erstvermietungen für die Förderquote liegen dabei bisher in gleicher Höhe wie bei der EOF und beim MM in der SoBoN. Sie sind deshalb entsprechend diesem Beschluss anzupassen. Die Anwendung der Grundstückswertansätze und Bindungsdauern dieses Beschlusses

gilt für alle ab dem Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung neu einzureichenden Bauanträge und Vorbescheidsanträge, auf die der 40%-Beschluss für Befreiungen Anwendung findet. Hinsichtlich der Anwendung der Erstvermietungsmloten gelten die Ausführungen unter Ziffer 7c des Vortrags.

## **b. Grundstückswertansätze bei Vergaben städtischer Grundstücke**

Auch bei der Vergabe städtischer Grundstücke gab es bisher den Gleichklang bei den Grundstückswertansätzen mit der SoBoN (Ausnahme MM mit mehr als 40-jähriger Bindung bzw. Erbbaurecht). Da nunmehr jedoch die Vergaben nur noch in Erbpacht erfolgen bzw. als Sacheinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, zudem mit deutlich längeren Bindungen sowie mit weiteren zahlreichen Voraussetzungen wie den Energiestandard nach EH 40, der über die derzeitigen gesetzlichen Anforderungen hinausgeht, sieht die Verwaltung hier noch weiteren Prüfungsbedarf, bevor hierzu eine Entscheidung getroffen werden kann.

In Abhängigkeit der neuen SoBoN 2021 und im Vorgriff auf „Wohnen in München VII“ wird die Verwaltung daher prüfen, ob entsprechende Anpassungen auch bei den städtischen Grundstückswertansätzen erfolgen müssen und den Stadtrat im Herbst damit befassen. Um in der Zwischenzeit die Vergabe städtischer Grundstücke, bei denen die Grundstückswertansätze beziffert werden müssen, nicht aufzuhalten, wird vorgeschlagen, bis zur Beschlussfassung im Herbst bei den Vergaben die bisherigen Grundstückswertansätze zu Grunde zu legen.

## **B. Anträge (in chronologischer Reihenfolge)**

### **1. Den Horizont erweitern – Sozialgerechte Bodennutzung und Bodenvorratspolitik anderer Städte vorstellen**

#### **Antrag Nr. 14-20 / A 04310 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.07.2018**

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE hat am 20.07.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04310 („Den Horizont erweitern - Sozialgerechte Bodennutzung und Bodenvorratspolitik anderer Städte vorstellen“) gestellt. Darin wird die Verwaltung gebeten, dem Stadtrat die Praxis einer „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) und Liegenschaftsverwaltung anderer Städte vorzustellen. Ziel sei es zu sehen, wie andere Kommunen Flächen für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sichern. Durch eine Baulandentwicklung auf eigenen Flächen könnten städtebauliche und soziale Ziele am effizientesten verfolgt werden. Deshalb sei eine langfristig ausgerichtete Bodenvorratspolitik von zentraler Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen im Kapitel A. 6 im Vortrag der Referent\*innen sowie auf die Anlage 5 wird verwiesen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04310 wird damit entsprochen.

**2. Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum III:  
Mit der neuen SoBoN mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dauerhaft sichern  
Antrag Nr. 14-20 / A 06746 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom  
11.02.2020**

Mit dem Antrag Nr. 14-20/ A 06746 „Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum III: Mit der neuen SoBoN mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dauerhaft sichern“ der Fraktion DIE GRÜNEN/ROSA Liste vom 11.02.2020 wird die Verwaltung aufgefordert, die Verfahrensregeln der sozialgerechten Bodennutzung mit folgenden Zielvorgaben zur überarbeiten: Erwerb von 50% der in Bebauungsplänen neu geschaffenen Wohnungsbau-Flächen durch die LH München zu möglichst planungsunbeeinflussten Preisen und die Dynamisierung der Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur. Für alle laufenden Bebauungspläne ohne Billigungsbeschluss seien die Verfahrensregeln im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nachzuverhandeln.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Mit dem neuen SoBoN-Baukastenmodell wird das Baulandmodell der Landeshauptstadt novelliert werden. Dabei beinhaltet der Sonderbaustein 5 auch eine Ankaufsmöglichkeit bis zu 50% für die Landeshauptstadt München. Dieser Baustein ist allerdings nicht verpflichtend, sondern soll als Anreiz für den Planungsbegünstigten angeboten werden. Da aber auch die Grundbausteine ohne Verkauf an die Landeshauptstadt München ein klares Signal für bezahlbaren Mietwohnungsbau setzen, ist dieser Kompromiss im Sinne eines kooperativen Vorgehens mit der privaten Wohnungswirtschaft gerechtfertigt.

Ein Ankauf zu planungsunbeeinflussten Preisen ist rechtlich in der im Antrag geforderten Form nicht möglich, allerdings soll der Ankauf vorrangig im geförderten Bereich erfolgen, wo bereits deutlich reduzierte Ankaufpreise gelten.

Im Grundbaustein Nr. 4 wird zudem der Finanzierungsbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur in Abhängigkeit der unterschiedlichen Bepunktung erhöht.

Eine Nachverhandlung in allen Bebauungsplanverfahren, bei denen bislang kein Billigungsbeschluss vorliegt, könnte allenfalls freiwillig erfolgen. Gerade bei weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahren sind Verhandlungen nicht ohne Zeitverzug mehr möglich, so dass im Sinne einer zeitnahen Baurechtsschaffung dies nicht für sinnvoll erachtet wird. In den Fällen, wo erst dieses Jahr die Aufstellungsbeschlüsse vom Stadtrat beschlossen wurden, sind bereits konkrete Nachverhandlungsaufträge an die Verwaltung ergangen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06746 kann nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

### **3. Mehr dauerhaft bezahlbares Wohnen**

#### **Antrag Nr. 14–20 / A 06968 von der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.03.2020**

Die Stadtratsfraktion SPD hat am 10.03.2020 den Antrag mit der Nummer 14-20 / A 06968 („Mehr dauerhaft bezahlbares Wohnen“) eingereicht. Darin wird die Verwaltung beauftragt, den Stadtrat in einer vergleichenden Darstellung über „SoBoN-Modelle“ anderer Kommunen (bspw. Hamburg, Münster, Ulm, Frankfurt und neuerdings Rosenheim) zu informieren. Insbesondere solle dem Stadtrat dabei eine Einschätzung gegeben werden, wie und zu welchen Bedingungen es auch in München möglich werde, im Rahmen der Baurechtsschaffung für Wohnungsbau den Begünstigten zu verpflichten, einen Grundstücksanteil zum planungsunbeeinflussten Marktpreis an die Kommune zu verkaufen. Bezahlbares Wohnen könne dann auf neuer städtischer Fläche nicht nur über zeitlich befristete Bindungen von Förderprogrammen, sondern dauerhaft ermöglicht werden.

Um bezahlbaren Wohnungsbau dauerhaft zur Verfügung zu stellen, wurde die Stadtverwaltung außerdem beauftragt, einen Vorschlag zu unterbreiten, wie im Rahmen einer Neufassung der SoBoN neu entstehender Wohnraum zu 60 % als gefördert oder preisgedämpft gesichert werden könne, davon ein großer Teil dauerhaft auf dann kommunalen Flächen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Hinblick auf die Darstellung der Baulandmodelle anderer Städte wird auf die Ausführungen unter A.6 sowie die Anlage 5 verwiesen.

Grundsätzlich wäre ein sog. Ankaufsmodell, das die/den Planungsbegünstigte/n in einem SoBoN-Modell verpflichtet, Grundstücke an die Landeshauptstadt München zu verkaufen, möglich. Dabei müsste der Kaufpreis jedoch durch das Bewertungsamt ermittelt werden; ein planungsunbeeinflusster Marktpreis ist rechtlich dabei nicht möglich.

Durch das neue Baukastenmodell wird jedoch ein neuer, innovativer und flexibler Weg beschritten, der im Grundmodell zudem die im Antrag formulierten 60% im geförderten und preisgedämpften Segment vorsieht.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06968 kann nur unter Maßgabe der oben genannten Darstellungen entsprochen werden.

### **4. SoBoN-Novelle 2020/2021: München braucht mehr geförderten Wohnraum**

#### **Antrag Nr. 20-26 / A 00707 von der Fraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 18.11.2020**

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI begehrt mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 00707 vom 18.11.2020 „ SoBoN-Novelle 2020/2021: München braucht mehr geförderten Wohnraum“ Folgendes:

- Künftig sollen vor jedem Billigungsbeschluss 65% des neu geschaffenen Wohnbaurechts für geförderten Wohnungsbau zu erwerben sein.

- Auf diesen erworbenen Flächen wird geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau mit folgenden Flächenanteilen realisiert: 25 % EOF (Einkommensorientierte Förderung), 20 % München Modell Miete bzw. Genossenschaften, 20% Konzeptioneller Mietwohnungsbau. Der Ankaufpreis wird entsprechend auf 300.- € / 600.- € / 1.050.- € pro Quadratmeter festgesetzt.
- Teile dieser Fläche können mit entsprechenden Bindungen im Erbbaurecht auf 80 Jahre an Dritte (Genossenschaften, Mietshäusersyndikate, Bestandhalter) zur Bebauung vergeben werden.
- Damit die städtischen Wohnbaugesellschaften auch in künftigen Jahren ihr Neubauprogramm fortsetzen und ggf. beschleunigen können, werden ausreichend Flächen an sie übertragen .
- Auf den verbleibenden 35 % der Wohnbauflächen dürfen nur Mietwohnungen realisiert werden. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ist nicht zulässig.
- Der Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur für das neu geschaffene Wohnbaurecht wird auf 250.- € pro Quadratmeter erhöht.
- Als ausreichender Planungsgewinn soll den Planungsbegünstigten maximal 1/5 (d.h. 20 %) des Wertzuwachses verbleiben.
- Für alle Gebäude gilt eine Solaranlagenpflicht (Photovoltaik oder Solarthermie).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Wie unter Ziffer A. 7 ausgeführt, wurde in den letzten Monaten ein neues, innovatives und flexibles SoBoN-Modell in Form eines 100-Punkte-Baukastens entwickelt, das durchaus in den Bausteinen einige der im Antrag genannten Aspekte ermöglicht, allerdings nicht in der im Antrag genannten Kombination. Die Lasten, die im Antrag verlangt werden, würden zu einer nochmals deutlich höheren Belastung der Planungsbegünstigten führen. Auch die Reduzierung des verbleibenden Wertzuwachses auf maximal 20 % findet keine klare Grundlage im Gesetz, so dass hier Rechtsrisiken entstehen würden.

Die SoBoN war von Anfang an ein kooperatives Baulandmodell, das stets in Abstimmung mit der privaten Wohnungswirtschaft entwickelt wurde. Dieses Vorgehen war zwar somit immer mit Kompromissen auf beiden Seiten verbunden, hatte dafür aber eine Sicherheit für beide Seiten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00707 kann nur nach Maßgabe der o.g. Ausführungen entsprochen werden.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschusssatzung sieht in dieser Angelegenheit eine Beteiligung der Bezirksausschüsse nicht vor. Die Bezirksausschüsse 1 – 25 haben aber einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

### **Beteiligung betroffener Referate**

Die Vorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Referat für Bildung und Sport und dem Sozialreferat abgestimmt. Das Kommunalreferat führt in ihrer Mitzeichnung vom 12.07.2021 Folgendes aus: „Die Zustimmung wird auf die Zuständigkeit des KR beschränkt.“

Die vorgenannten Referate, das Baureferat sowie die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, und die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Frau Stadträtin Heike Kainz, Herr Stadtrat Christian Müller, Herr Stadtrat Dirk Höpner, Herr Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann und Frau Stadträtin Veronika Mirlach, und der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Stadtrat Dr. Florian Roth und die zuständige Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Anne Hübner, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin und des Referenten**

Wir beantragen Folgendes:

1. Dem im Vortrag der Referentinnen und des Referenten in Kapitel 7 und Anlage 6 dargestellten 100-Punkte-Baukastenmodell mit seinen Bausteinen und in Kapitel 7 dargestellten Ausgestaltung als neuem SoBoN-Modellsystem der Landeshauptstadt München wird zugestimmt.
2. Der in Kapitel 8 im Vortrag der Referentinnen und des Referenten dargestellten Änderung der Angemessenheitsberechnung der SoBoN wird zugestimmt.
3. Den Änderungen der Regularien des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (siehe Anlage 7)
  - Keine Erhöhung der Erstvermietungsmiete für 5 Jahre nach Erstbezug
  - Mietanpassung frühestens ab dem 6. Jahr und dann nach Verbraucherpreisindex, höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie
  - der Erhöhung der Bindungsdauer auf 40 Jahre ohne Möglichkeit einer vorzeitigen Eigenbedarfskündigung
 wird zugestimmt. Soweit in dieser Beschlussvorlage keine neuen Regelungen getroffen werden, gilt im Übrigen die bisherige Beschlusslage (SoBoN 2017) weiter (z.B. zu den Wohnungsgrößen).
4. Für die Anwendung des neuen 100-Punkte-Baukastenmodells gilt folgende Stichtagsregelung: Das neue Münchner SoBoN-Modell gilt grundsätzlich für alle neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss) ab dem Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung.

5. Von Antragsziffer 4 gilt ausnahmsweise folgende Übergangsregelung für Bebauungsplanverfahren, in denen zwar zum Zeitpunkt dieser Beschlussfassung noch kein Aufstellungsbeschluss vorliegt, aber von **allen** Planungsbegünstigten eine Grundzustimmung bis zum Mai 2020 abgegeben wurde. Dabei handelt es sich um die Bebauungsplanverfahren Rappenweg, Dreilingsweg und HeltauerStr/Birrhälmer Str.. Für diese drei Fälle gilt ein **SoBoN 2017 Plus** Modell, das zur SoBoN 2017 folgende Erweiterungen beinhaltet:

- 40 Jahre Bindungen für alle (Förder-) modelle
- Erhöhung des preisgedämpften Wohnungsbaus auf 20 % und damit folgender Aufteilung der (Förder-)Quote:  
20 % EOF, 10 % MM (die Alternative Eigenwohnraum entfällt) , 20 % PMB (aber mit den durch Antragsziffer 3 geänderten Bedingungen)

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechend notwendigen Änderungen der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung SoBoN 2017 Plus vorzunehmen.

6. Der Stadtrat begrüßt (hinsichtlich EOF und München Modell) bzw. beschließt (hinsichtlich PMB) den Vorschlag der Bewilligungsstelle bzw. der Verwaltung zu den neuen Erstvermietungsrenten bei

- EOF: Anhebung von 9,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.
- München Modell: Anhebung von 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.
- PMB: Anhebung von 13,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.

und beschließt bei den festen Grundstückswertansätzen für

- EOF: Anhebung von 300 € auf 375 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen
- MM: Anhebung von 600 € auf 675 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen
- für den Ankauf der Landeshauptstadt München von PMB-Flächen 1200 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen  
jeweils erschließungsbeitragsfrei.

Die Erhöhung hinsichtlich der Eingangsmieten und Grundstückswertansätze gilt nicht erst bei den Bebauungsplänen mit Anwendung der neuen SoBoN 2021, sondern bereits ab dem Zeitpunkt dieser Beschlussfassung bei der EOF und beim München Modell – entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis, wonach jeweils die Beschlusslage bzw. die geltenden Förderbestimmungen oder Programmrichtlinien zum Zeitpunkt der förderrechtlichen Prüfung der gebundenen Wohnungen (=zeitnah zur Baueingabe) zu Grunde gelegt wird, auch für bereits geschlossene städtebauliche Verträge. Für den PMB darf die höhere Eingangsmiete für die Fälle zu Grunde gelegt werden, bei denen mit der Vermietung bis zur Beschlussfassung noch nicht begonnen wurde.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung 2021 auf der Grundlage dieses Beschlusses zu erarbeiten, diese an die in Kapitel 7 und 8 dargestellten Änderungen anzupassen und neu zu fassen. Eine Vorlage der neu gefassten Verfahrensgrundsätze im Stadtrat ist nur notwendig, wenn über den vorliegenden Beschluss hinaus stadtratspflichtige Anpassungen notwendig werden.

8. Die im Vortrag der Referentinnen und des Referenten unter Punkt 7 dargestellten Grundstückswertansätze, Bindungsdauern und Erstvermietungsrenten zur EOF und zum München Modell sind auf den Anwendungsbereich des 40 %-Beschlusses für Be-

freiungen zu übertragen. Für die Anwendung gilt folgende Stichtagsregelung: Die Grundstückswertansätze und Bindungsdauern gelten für alle ab dem Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung neu einzureichenden Bauanträge und Vorbescheidsanträge, auf die der 40 %-Beschluss für Befreiungen Anwendung findet. Hinsichtlich der Erstvermietungsmieten gelten die Ausführungen in Beschlussziffer 6.

9. Die Verwaltung wird beauftragt, den Stadtrat noch im Jahr 2021 zu unterrichten, ob eine Anpassung der Grundstückswertansätze für die EOF und das München Modell auf städtischen Grundstücken erforderlich ist und ggf. entsprechende Vorschläge für eine Anpassung vorzulegen. Bis dahin gelten die derzeitigen Grundstückswertansätze weiter. Die unter Antragsziffer 6 genannten Erstvermietungsmieten zur EOF und zum München Modell sind programmbezogen. Sie gelten damit auch für städtische Grundstücke ab dieser Beschlussfassung in gleicher Höhe.
10. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat inklusive des Bewertungsamts nach genauerer Prüfung ggf. durch die Änderung der SoBoN ausgelöste Personal- und/oder Finanzmittelbedarfe zum nächsten Eckdatenbeschluss anmelden werden.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04310 der Fraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom 20.07.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 14-20/ A 06746 der Fraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom 11.02.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06968 der Stadtratsfraktion SPD vom 10.03.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00707 der Stadtratsfraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 18.11.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Reiter  
Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

Der Referent

Christoph Frey  
Stadtkämmerer

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Direktorium HA II V/1
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat RV
7. An das Kommunalreferat GSM
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An die Stadtkämmerei
11. An die Stadtkämmerei HA II
12. An das Personal- und Organisationsreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2, SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/1  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3