

**Beschluss** (gegen die Stimmen von CSU, ÖDP/München-Liste, FDP – BAYERNPARTei, DIE LINKE./Die PARTei, AfD und Freie Wähler):

1. Dem im Vortrag der Referentin 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 Referentin 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 Eigenbedarfskündigungwird 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/Birthälmer 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 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.

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 Referentin 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 Befreiungen 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 Erstvermietungsrenten 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 Erstvermietungsrenten 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