



**Robert Brannekämper**

**Josef Schmid**

---

MITGLIEDER DES STADTRATES DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Herrn  
Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Rathaus

80331 München

**Antrag**  
22.07.05

### **Aktualisierung der Beiträge zur Sozialgerechten Bodennutzung (SOBON)**

Der Stadtrat möge beschließen:

Die zuständigen Fachreferate (Planungs- und Kommunalreferat) werden aufgefordert dem Stadtrat Vorschläge zur Anpassung der Beiträge der sozialgerechten Bodennutzung an die deutlich verschlechterte Markt- und Wirtschaftssituation zu machen.

Dabei sollten folgende Überlegungen in eine Anpassung einbezogen werden:

1. Sicherstellung angemessener SOBON Abgaben durch Einschaltung mehrerer unabhängiger Gutachter zur Absicherung eines angemessenen Anfangs- und Endwertes bei der Bewertung der Grundstücke.
2. Verringerung der SOBON Lasten durch Anpassung der Sozialquote (bei der einkommensorientierten Förderung) von heute 30 auf 20 bzw. 15 % entsprechend der aktuellen Marktsituation.
- 3.1. Anrechnung der Abgabenlast „Flächenabzug für Erschließung / Grünflächen/ Gemeinbedarf“ wird bei der derzeitigen SOBON Berechnung nicht kostenneutral dargestellt, sondern muss als tatsächliche Abgabenlast in Anrechnung kommen.
- 3.2. Abzug der Wertdifferenz von Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen oder generelle Begrenzung des Flächenabzuges auf 30 Prozent der Bruttobaulandfläche.
4. Anpassung der Beiträge zur Sozialgerechten Bodennutzung an die insgesamt deutlich gestiegenen Verfahrens- und Realisierungszeiten durch Quotenminderung, um die Zinsbelastung mit einfließen zu lassen.

5. Verschiebung des Zahlungszeitpunktes für die Infrastrukturbeiträge bis zum tatsächlichen Beginn der Baumaßnahme.
6. Anpassung der SOBON Beiträge für das gesamte Bebauungsplangebiet durch einen einmaligen „Paketabschlag“, wie dies bei der Bewertung großer Grundstücke üblich ist.
7. Durch ein effizienteres Personalmanagement und neue Schwerpunktsetzung wird die Leistungsfähigkeit der Stadtplanung erhöht.

Begründung:

Seit über einem Jahr verhandelt die Immobilienwirtschaft mit den zuständigen Referaten. Auch im Rahmen der Veranstaltungen des „Bündnis für Wohnungsbau“ wurde die Problematik ausführlich diskutiert – allerdings ohne greifbare Ergebnisse.

So verharren die Fertigstellungszahlen am Münchner Wohnungsbau weit unter den vom Münchner Stadtrat festgelegten Fertigstellungszahlen von 7000 Wohneinheiten, da die durch die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung ausgelösten finanziellen Belastungen die notwendigen wirtschaftlichen Erträge nicht mehr erwarten lassen.

Um die Richtwerte von 7000 WE zu erreichen ist dringender Handlungsbedarf von Seiten des Stadtrates geboten.



Robert Brannekämper, Stadtrat

Josef Schmid, Stadtrat