

Telefon: 233 - 22077
Telefax: 233 - 27888

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN - S1Recht

Baulandmobilisierungsgesetz

- Verbändeanhörung -

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00726

§ 7 Abs. 1 Ziffer 11 GeschO

Anlagen:

1. Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 09.06.2020
2. Beschluss der Vollversammlung vom 02.10.2019 - Ergebnisse der Baulandkommission Forderungen der Landeshauptstadt München nebst Anlagen
3. Schreiben des Herrn Oberbürgermeister Reiter an Bundesinnenminister Seehofer vom 08.10.2019 nebst Anlage
4. Entwurf der Stellungnahme der Landeshauptstadt München an den Deutschen Städtetag
5. Stellungnahme des Kommunalreferats vom 22.06.2020
6. Stellungnahme des Sozialreferats vom 22.06.2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird dem Stadtrat der Entwurf der Stellungnahme der Landeshauptstadt München zum Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Zustimmung vorgelegt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung.

Mit Schreiben vom 10.06.2020 hat der Deutsche Städtetag seine Mitgliedsstädte um Stellungnahme im Rahmen der Verbändeanhörung zum vorliegenden Entwurf des sog. Baulandmobilisierungsgesetzes bis zum 25.06.2020 gebeten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat um Fristverlängerung beim Deutschen Städtetag bis 01.07.2020 gebeten, damit der Stadtrat mit dem Gesetzesentwurf befasst werden kann. Die erbetene Fristverlängerung wurde vom Deutschen Städtetag gewährt. Der Deutsche Städtetag muss bis zum 03.07.2020 die gemeinschaftliche Stellungnahme beim Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat einreichen.

1. Hintergrund

Bereits im September 2019 hat sich die Landeshauptstadt München zu den letztjährigen

Empfehlungen der Baulandkommission vom 02.07.2019 geäußert (Beschluss der Vollversammlung vom 02.10.2019 (VB), Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16067 in Anlage 2). Die Baulandkommission wurde damals von der Bundesregierung eingesetzt, um in einem Expertengremium Empfehlungen für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ ausarbeiten zu lassen. Die Hauptthemenfelder der Baulandkommission waren:

- Die aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen
- Die Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik
- Die Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung
- Die Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz

Zu bestimmten Themenbereichen wurden von der Baulandkommission bereits konkrete Änderungs- und Ergänzungsvorschläge ausgearbeitet; bei anderen Themen verblieb es bei allgemeinen Empfehlungen.

Mit o.g. Stadtratsbeschluss erfolgte die Kenntnisnahme des Stadtrates über die Empfehlungen der Baulandkommission und deren Bewertung aus Sicht der Landeshauptstadt München. Aus Sicht der Landeshauptstadt München brachten diese Empfehlungen gute Ansätze mit sich, die jedoch in einzelnen Teilbereichen noch hinter dem zurückblieben, was insbesondere in dicht besiedelten Ballungsräumen für eine nachhaltige und soziale Wohnraumschaffung notwendig ist. Unter anderem fanden sich in den Empfehlungen der Baulandkommission keine Vorschläge dazu, wie leistungslose Bodenwertsteigerungen künftig der Allgemeinheit zugute kommen können. Daneben wäre wünschenswert gewesen, direkt in § 34 BauGB eine Regelung zur anteiligen Beteiligung der privaten Bauherren an gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie an der sozialen Infrastruktur zu schaffen.

Auf Basis dieses Stadtratsbeschlusses hat die Landeshauptstadt München mit Schreiben des Herrn Oberbürgermeister Reiter an Bundesinnenminister Seehofer vom 08.10.2019 (Anlage 3) eigene Forderungen an den Gesetzgeber adressiert.

Besondere Erwähnung fanden dabei die aus Sicht der Landeshauptstadt München erforderlichen Erleichterungen bei der Wertermittlung und der Vergabe kommunaler Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von gefördertem Wohnraum, sowie die aus Sicht der Landeshauptstadt München gebotenen Gesetzesänderungen in §§ 9, 11, 24 ff., 31, 34 und 35 BauGB. Des Weiteren wurde auf das Erfordernis einer Regelung für Lärmkonflikte durch Anpassung der TA-Lärm und des Bundesimmissionsschutzgesetzes hingewiesen. Letztlich wurde von der Landeshauptstadt München der Erlass einer Rechtsgrundlage für einen flächendeckenden Genehmigungsvorbehalt von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die Schaffung einer Rechtsgrundlage für ein flächendeckendes Vorkaufsrecht für Kommunen mit erhöhtem Wohnbedarf gefordert.

Seit 09.06.2020 liegt der Landeshauptstadt München nun ein Referentenentwurf zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurde daher eine entsprechende Stellungnahme zum vorliegenden Gesetzesentwurf gemeinsam mit den betroffenen Referaten erarbeitet (Anlage 4).

Neben der erforderlichen Beteiligung an der Verbändeanhörung sollte sich die Landes-

hauptstadt München auch unmittelbar durch Schreiben des Herrn Oberbürgermeister Reiter an Bundesinnenminister Seehofer wenden, um dort ihre Forderungen und Bewertungen zu dem Gesetzesentwurf zu platzieren.

2. Inhalt des Referentenentwurfs

Die wichtigsten geplanten Neuregelungen werden im Folgenden dargestellt. Eine Auseinandersetzung im Detail liefert die in der Anlage beigefügte umfangreiche Stellungnahme (Anlage 4).

a) Neuer § 9 Abs. 2d BauGB

Mit einem neuen § 9 Abs. 2d BauGB will der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit geben, in einfachen Bebauungsplänen Festsetzungen insbesondere zur geförderten Wohnraumversorgung zu treffen. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile besteht hier nach die Option, in einem Bebauungsplan zu regeln, dass auf diesen Flächen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten. Dabei können diese Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet oder nur für Teilgebiete vorgenommen werden. Ebenso können die Festsetzungen nur für einzelne Geschosse, Ebenen und Teile baulicher Anlagen erfolgen.

Diese Änderungen werden grundsätzlich begrüßt.

Dennoch hält die Landeshauptstadt München eine entsprechende neue Festsetzungsmöglichkeit von zwingend gefördertem Wohnraum allgemein für Bebauungspläne in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB oder einer neuen Nummer im Hinblick auf die Zielsetzung eines sozialen Bodenrechts für vorzugswürdiger, um sie für alle Bebauungspläne anwenden zu können.

Dem gegenüber hat § 9 Abs. 2d BauGB folgende Nachteile:

Die neue Regelung hat, insbesondere im Vergleich zu einer Änderung in § 34 BauGB (unbeplanten Innenbereich), einen erheblichen Mehraufwand für die Verwaltung zur Folge, da im gesamten Stadtgebiet eine Vielzahl von einfachen Bebauungsplänen zu erlassen wäre. Zum Vorteil einer Änderung des § 34 BauGB finden sich unter dem Punkt „3. Weitere Forderungen“ auf Seite 7 f. dieser Beschlussvorlage.

Außerdem fehlt nach wie vor eine gesetzliche Regelung, die privaten Bauherren an der Realisierung der sozialen und grünen Infrastruktur zu beteiligen. Zudem wirft die beabsichtigte Neuregelungen Fragen im Hinblick auf die Entschädigungsregelungen (§§ 42 ff. BauGB) und deren Anwendung auf. Aus Sicht der Landeshauptstadt München wäre es wünschenswert, dass bei der Festsetzung von gefördertem Wohnraum die §§ 42 BauGB keine Anwendung finden würden.

Unabhängig davon, sollte die Regelung unbefristet gelten. Will der Gesetzgeber nicht von einer Befristung absehen, sollte diese auf mindestens 10 Jahre verlängert werden, da die

Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel lange Zeit in Anspruch nimmt und somit eine Befristung bis 2024 nur wenig Erfahrungswert – gerade auch im Hinblick auf die Anwendungsphase nach Satzungserlass – schaffen wird.

b) Zulassung von Befreiungen für den Wohnungsbau, § 31 Abs. 3 BauGB

Eine weitere Gesetzesänderung zur Wohnbauförderung stellt der neue § 31 Abs. 3 BauGB dar. Hiernach wird es Gemeinden ermöglicht, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen zu erteilen. Die Erleichterung zu den bisher geltenden Befreiungstatbeständen tritt dadurch ein, dass die Prüfung, ob die sog. Grundzüge der Planung berührt sind, hierbei nicht mehr zu erfolgen hat. Auch diese Regelung ist zunächst bis zum 31.12.2024 befristet.

Aufgrund der Erleichterungen, die die neue Regelung mit sich bringt, ist die Regelung sehr positiv zu bewerten. Lediglich eine Klarstellung des Gesetzestextes oder der Gesetzesbegründung, wonach eine Befreiung mit der Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem oder preisgedämpften Wohnraum unter Beteiligung an der sozialen Infrastruktur verknüpft werden kann, wäre wünschenswert. Wie bereits zu § 9 Abs. 2d (neu) BauGB ausgeführt, sollte auch im Falle der Neugestaltung des § 31 BauGB auf eine Befristung verzichtet werden. Sollte dies vom Gesetzgeber nicht gewünscht sein, sollte die Frist aber auch hier zumindest auf 10 Jahre ausgedehnt werden.

c) Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Baulandkommission nimmt sich der Referentenentwurf auch der Ausweitung der gemeindlichen Vorkaufsrechte an. Neben der grundsätzlichen Verlängerung der Ausübungsfrist von 2 auf 3 Monate nach Bekanntgabe des Vorkaufsfalls soll das gemeindliche Vorkaufsrecht auf sog. Schrottimmobilien ausgeweitet werden. Daneben wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, durch Satzung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken in Bebauungsplangebieten oder in Gebieten des § 34 BauGB zu begründen, wenn es sich um Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt.

Beide Änderungen werden grundsätzlich begrüßt, da sie den Zielen und Wünschen der Landeshauptstadt München beim gemeindlichen Vorkaufsrecht entgegenkommen. Ebenfalls positiv ist die Klarstellung, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohl sein kann, das die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

Leider lässt der Referentenentwurf nach wie vor eine Lösung für Umgehungsgeschäfte vermissen. Ohne weitere Regelungen wird es auch in Zukunft möglich sein, das gemeindliche Vorkaufsrecht auszuhebeln. Ein allgemeines, flächendeckendes Vorkaufsrecht der Gemeinde besteht nach dem Referentenentwurf ebenfalls nach wie vor nicht. Hierzu finden sich unter dem Punkt „3. Weitere Forderungen“ auf Seite 7f. der Beschlussvorlage nähere Ausführungen.

Die Stadtkämmerei weist daraufhin, dass letztlich damit zu rechnen ist, dass die Auswei-

tung der Vorkaufstatbestände auch Auswirkungen auf den städtischen Haushalt haben wird. Wie bereits im Referentenentwurf zur Änderung des BauGB ausgeführt, können durch den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand (für den Ankauf der Immobilien bzw. Grundstücke) entstehen könnte. Daher ist es angesichts der coronabedingten Belastungen zumindest vorübergehend erforderlich, dass von staatlicher Seite höhere staatliche Zuschüsse oder sonstigen Ausgleichsleistungen von Bund und/ oder Ländern den Kommunen für den Flächenerwerb zur Verfügung gestellt werden

d) Ergänzungen im Baugebotsverfahren, §§ 175, 176 BauGB

Auch die Änderungen im Baugebotsverfahren wollen dem Ziel der Baulandmobilisierung Rechnung tragen. So wird durch § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 die Möglichkeit geschaffen, Betroffene durch das Baugebotsverfahren dazu zu bewegen, ihr Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Die Regelung zielt also nicht nur darauf ab, dass überhaupt gebaut wird, sondern auch, was die Betroffenen zu errichten haben. Weitere Erleichterung soll § 176 Abs. 4 S. 2 BauGB für den Fall schaffen, in dem die Betroffenen die Übernahme des Grundstückes durch die Gemeinde verlangen (§ 176 Abs. 4 S. 1 BauGB). Nach der Neuregelung kann die Gemeinde das Grundstück in diesem Fall beispielsweise zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage ist, das Baugebot zu erfüllen und sich zur Erfüllung verpflichtet. Zusätzlich wurde mit § 176 Abs. 3 Nr. 2 BauGB eine weitere – wenn auch befristete – Möglichkeit für die Betroffenen geschaffen, dass Baugebot abzuwenden. Danach können die Betroffenen das Baugebot abwenden, wenn diese glaubhaft machen, dass die Umsetzung des Baugebots mit Blick auf das zukünftige Verfügungsrecht des engsten Familienkreises unzumutbar ist.

Die Ergänzungen des Baugebots werden von der Landeshauptstadt München sehr begrüßt. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob diese guten Ansätze durch die erleichterte Abwendungsbefugnis aus § 176 Abs. 3 Nr. 2 BauGB nicht zu stark eingeschränkt werden. Aus diesem Grund ist es auch zu begrüßen, dass der neue § 176 Abs. 3 Nr. 2 BauGB zunächst auf 5 Jahre befristet wurde.

Derzeit nimmt die Landeshauptstadt München unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung an einem sog. „Praxis-Check Baugebote“ teil. Dieses Planspiel wird vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durchgeführt und soll in Kooperation mit weiteren Städten Empfehlungen ausarbeiten, wie Baugebote in der städtebaulichen Praxis verstärkt eingesetzt werden können.

e) Das städtebauliche Entwicklungskonzept, § 176a BauGB (neu)

Durch die Schaffung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in § 176a BauGB soll insbesondere die Innenentwicklung in den Städten gestärkt werden. Die Maßnahme zielt darauf ab, die Schließung im Gemeindegebiet verstreuter Baulücken zu erleichtern und eine effizientere bauliche Nutzung und Entwicklung ungenutzter Grundstücke zu ermöglichen.

Die Einführung des § 176a BauGB wird unterstützt. Angesichts der Herausforderungen, die sich aus einer nachhaltigen und (klima-)gerechten Stadtentwicklung ergeben, müssen auch die Reserven der Innenentwicklung mobilisiert werden. Instrumente, die daran ansetzen, ungenutztes Potential zu aktivieren, sind daher zu begrüßen. Positiv ist auch die Tatsache, dass das städtebauliche Entwicklungskonzept die Ausübung von Vorkaufsrechten und die Einleitung von Baugeboten rechtfertigen kann. Dies ergibt sich aus der aktuellen Fassung der Gesetzesbegründung.

f) § 135d BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 S. 6 BauGB Ersatzgeld

Im Zusammenspiel mit § 1a Absatz 3 S. 6 BauGB regelt der neue § 135d BauGB die Leistung eines Ersatzgeldes. Nach der neuen Regelung ist ein Ersatzgeld von den Vorhabenträgern zu entrichten, wenn tatsächliche Ausgleichsmaßnahmen für Umwelteingriffe nicht möglich sind.

Diese Neuregelung wird von der Landeshauptstadt München kritisch gesehen.

Aufgrund der Tatsache, dass in dicht bebauten Städten, wie der Landeshauptstadt München, die Ressource Boden nicht nur in Bezug zur Wohnraumschaffung sondern auch in Bezug zur Schaffung benötigter Grün- und Freiflächen an ihre Grenzen stößt, sollte darauf verzichtet werden, diese erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch bloßes Freikaufen zu umgehen. Sollte der Gesetzgeber dennoch an einer solchen Regelung festhalten wollen, muss die Entscheidung, ob und wann Ersatzzahlungen zu leisten sind, aber unbedingt in der Entscheidung der jeweiligen Gemeinde liegen.

Inhaltlich sollte der Gesetzgeber den in § 135d BauGB verwendeten Begriff „nicht möglich“ weiter konkretisieren, damit kein Raum für langwierige Verhandlungen und Diskussionen um Auslegungsfragen besteht und Vorhaben hierdurch nicht verzögert werden. Da in München aber bereits schon jetzt die Möglichkeit besteht, Ausgleichsflächen über sog. Ökokonten nachzuweisen, wird von Seiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Anwendungsbereich ohnehin als äußerst eng eingestuft.

g) § 250 BauGB Umwandlungsverbot

Die Änderungen zum Baugesetzbuch schließen mit der Einfügung eines generellen Umwandlungsverbots von Miet- in Eigentumswohnungen. Nach dem neuen § 250 BauGB kann der Landesgesetzgeber für 5 Jahre Gebiete bestimmen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Bestand unter Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde steht. Diese Gebiete können das gesamte Gemeindegebiet oder einzelne Teile davon umfassen. Ohne diese Regelung wäre es nach wie vor nur in Sanierungsgebieten möglich, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern. Die neue Regelung erweitert den Anwendungsbereich daher erheblich. In der Gesetzesbegründung werden Neubauten vom Anwendungsbereich der Norm jedoch ausdrücklich ausgenommen.

Die Einführung dieser Regelung wird sehr begrüßt, finden sich in ihr doch jene Anregungen der Landeshauptstadt München wieder, die bereits im Herbst letzten Jahres an den Gesetzgeber adressiert wurden. Es bleibt nur zu hoffen, dass der Landesgesetzgeber sei-

ner Kompetenz zum Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 2 BauGB nachkommt und es den Gemeinden hierdurch ermöglicht, vom erweiterten Umwandlungsgebot Gebrauch machen zu können.

Da das erweiterte Umwandlungsverbot also zunächst ein Tätigwerden des Landesgesetzgebers voraussetzt, sollte ein Schreiben der Landeshauptstadt München an den Landesgesetzgeber adressiert werden, in welchem dieser gebeten wird, rechtzeitig die erforderliche Rechtsverordnung zu erlassen. Um das Instrument des Umwandlungsverbots in vollem Umfang ausnutzen zu können, sollte die Rechtsverordnung für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt München gelten.

h) § 5a und § 17 BauNVO

Neben der Novellierung des Baugesetzbuches nimmt sich der Gesetzgeber auch Änderungen der Baunutzungsverordnung an.

Die wichtigsten Neuregelungen sind hier die Einfügung des „Dörflichen Wohngebiets“ als weitere Gebietskategorie in § 5a BauNVO und die Änderungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO. Die im aktuellen § 17 BauNVO festgehaltenen Maßobergrenzen für die Baudichte werden in der neuen Fassung zu Orientierungswerten umgestaltet. Diese Änderung wird positiv gesehen, da durch die flexiblere Ausgestaltung der Baudichte die Schaffung von Wohnraum weiter erleichtert wird.

Kritisch ist jedoch die Streichung des aktuellen § 17 Abs. 2 BauNVO zu sehen. Mit der Streichung sind kompensatorische Ergänzungen im Umfeld nicht mehr auf dieser Grundlage möglich. Vorschläge, wie eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gewährleistet werden kann (so bereits im Positionspapier des Deutschen Städtetages „Grün in der Stadt“ entwickelt), wurden nicht aufgegriffen, obwohl dies angesichts der weiteren Möglichkeit zur Verdichtung geboten wäre.

Der Gebietstyp des „Dörflichen Wohngebiets“ wird – wie bereits in der Stellungnahme zu den Ergebnissen der Baulandkommission ausgeführt – in München keine Bedeutung haben.

3. Weitergehende Forderungen

Auch wenn der Entwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz grundsätzlich begrüßt wird, verbleiben aus Sicht der Landeshauptstadt München weitere Forderungen. Wegen der weiteren Einzelheiten zu den verbleibenden Forderungen der Landeshauptstadt München sei erneut auf die umfangreiche Stellungnahme in der Anlage (Anlage 3) verwiesen.

Die wichtigsten Punkte werden im Folgenden kurz dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass aktuell keine Möglichkeit besteht, Planungsbegünstigte bzw. private Bauherren im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB an der Errichtung von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum oder an den Kosten für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur zu beteiligen, wäre hier weiterhin eine Ergänzung wünschenswert. Mit der Einführung eines neuen Satz 3 in § 34 BauGB könnte eine sinnvolle Möglichkeit geschaffen werden, die Planungsbegünstigten in diesen Gebieten an der Realisierung

von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum sowie an der Realisierung der sozialen Infrastruktur zu beteiligen.

Auf diesem Wege würde zumindest zum Teil der ursprünglichen Forderung, leistungslose Bodenwertsteigerungen durch Beteiligung der Planungsbegünstigten der Allgemeinheit zuzugute kommen zu lassen, gefolgt werden.

Letzteres wird aus Sicht der Landeshauptstadt München nach wie vor nicht in angemessenem Umfang bei der Gesetzesnovellierung berücksichtigt.

Bereits zuvor wurde dargestellt, dass im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach wie vor Umgehungsgeschäfte möglich sind, die das Vorkaufsrecht aushebeln können. Die Stellungnahme des Kommunalreferats aufgreifend soll an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass hier weiterhin Regelungsbedarf besteht.

So werden im bisherigen Referentenentwurf die von der Landeshauptstadt München bereits im letzten Jahr vorgeschlagenen Regelungen, durch welche die bestehenden Lücken geschlossen bzw. die Umgehungsmöglichkeiten des gemeindlichen Vorkaufsrechts ausgeräumt werden, weiterhin vermisst.

Dies gilt zum Beispiel für den Fall der sog. Portfolioverkäufe, d.h. wenn das Vorkaufsrecht nur bei einem Teil der in einem Portfolioverkauf verkauften Grundstücke zur Anwendung kommt (hier z.B. das Problem einer vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftung in Höhe des Gesamtwerts des Portfolios). Auch im Hinblick auf eine Aufteilung eines Wohnhauses in Wohnungseigentum und auf die Begründung von Erbbaurechten, die jeweils einen Ausschlussbestand für das gesetzliche Vorkaufsrecht begründen, bestehen Umgehungsmöglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Ferner sollte in Anlehnung an die Empfehlung der Baulandkommission, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu schaffen, auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten eine entsprechende gesetzliche Regelung geschaffen werden, die einer „Umgehung“ der Vorkaufsrechte mangels Vorliegens eines Kaufvertrages (vgl. § 24 BauGB) entgegenwirkt.

Neben den Änderungen im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung ist nach Auffassung der Landeshauptstadt München erforderlich, gleichzeitig in anderen Gesetzen Regelungen zu erlassen, die im Zusammenwirken mit den neuen Regelungen aus Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung die Baulandmobilisierung weiter vorantreiben.

Aufrechterhalten wird daher die Forderung, neben den Änderungen in Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung Anpassungen in den Haushalts- und Gemeindeordnungen vorzunehmen, sodass Kommunen befähigt werden, städtische Grundstücke vordergründig für den sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau zu fairen Preisen zu vergeben. Hier fehlt nach wie vor die Möglichkeit, eine Veräußerung oder Bereitstellung von kommunalen Grundstücken unter Marktwert zuzulassen.

4. Zusammenfassung

Positiv an dem neuen Gesetzesentwurf ist im Ergebnis festzuhalten:

- das neue Umwandlungsverbot;
- die Ausweitung des Vorkaufsrechts, insbesondere die Verlängerung der Ausübungsfrist;

- das Bestreben, den Gemeinden zu ermöglichen, geförderten Wohnraum verpflichtend festsetzen zu können;
- Sämtliche Erleichterungen für den Wohnungsbau;
- die Stärkung des Baugebots;
- das neue Instrument des städtebaulichen Entwicklungskonzepts.N

In diesen Änderungen sieht die Landeshauptstadt München sehr gute Ansätze, wobei hierüber hinausgehende Verbesserungswünsche bestehen:

- Ergänzung des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), sodass Private an der Realisierung von geförderten Wohnraum sowie der erforderlichen sozialen Infrastruktur beteiligt werden können;
- Statt der Einführung des sektoralen Bebauungsplanes sollte für alle Bebauungspläne die Möglichkeit geschaffen werden, geförderten oder preisgedämpften Wohnraum verpflichtend festzusetzen
- Bestehende Möglichkeiten zur Umgehung des Vorkaufsrechts abschaffen;
- Es sollte die Möglichkeit geschaffen werden, dass eine Veräußerung oder Bereitstellung von kommunalen Grundstücken in bestimmten Fällen unter Marktwert erfolgen kann;
- Auseinandersetzung des Gesetzgebers mit dem Thema „leistungslose Bodenwertsteigerung“ und deren Abschöpfung zugunsten des Allgemeinwohls

5. Weiteres Vorgehen

Die Landeshauptstadt München wird das Gesetzgebungsverfahren weiterhin eng verfolgen und versuchen, ihre Interessen bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens einzubringen. Sobald die Gesetzesänderungen erlassen sind, wird eine umfangreiche Auswertung durch die Verwaltung erfolgen. Die beschlossenen Vorschriften und deren Auswirkung auf die städtebauliche Praxis werden im Anschluss dem Stadtrat der Landeshauptstadt München vorgestellt.

6. Beteiligung anderer Referate und der Bezirksausschüsse

In die städtische Stellungnahme sind die Stellungnahmen des Baureferats, des Sozialreferats, der Stadtkämmerei und des Kommunalreferats eingeflossen.

Diese Referate sowie das RGU haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Das Kommunalreferat hat sich in seiner Stellungnahme insbesondere mit den gemeindlichen Vorkaufsrechten auseinandergesetzt. Diese Überlegungen wurden in die Stellungnahme der Landeshauptstadt München an den Deutschen Städtetag eingearbeitet. Der Vollständigkeit halber fügen wir die Stellungnahme dieser Beschlussvorlage als Anlage 5 bei.

Die Anmerkungen des Sozialreferats betreffen generelle Fragen der städtischen Bodenpolitik. Die Stellungnahme ist daher als Anlage 6 beigelegt.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Alle Bezirksausschüsse haben jedoch einen Abdruck dieser Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgte erst am 10.06.2020. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Belange der Landeshauptstadt München in die entsprechenden Gremien sowie in laufende Gesetzgebungsprozesse nur erfolgreich eingebracht werden können, solange die entsprechenden Prozesse auf Bundes- und Landesebene noch nicht abgeschlossen sind. Eine Adressierung an diese Stellen muss daher umgehend erfolgen.

Dem Korreferenten, Herr Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Mirlach, Frau Stadträtin Kainz und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Müller, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Prof. Dr. Hoffmann ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Referentin zu dem Referentenentwurf des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 09.06.2020 werden zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf der Stellungnahme der Landeshauptstadt München an den Deutschen Städtetag in Anlage 4 wird zugestimmt.
3. Der Oberbürgermeister wird gebeten, die Einschätzung der Landeshauptstadt München zum Referentenentwurf des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 09.06.2020 und die weiteren Forderungen der Landeshauptstadt München an den Bundesgesetzgeber und den Deutschen Städtetag heranzutragen und auf die Berücksichtigung dieser Anregungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren hinzuwirken
4. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich an den Landesgesetzgeber zu wenden und diesen um Unterstützung bei der Berücksichtigung der Forderungen der Landeshauptstadt München im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu bitten. Zudem wird der Oberbürgermeister gebeten, an den Landesgesetzgeber zu appellieren, zeitnah nach in Krafttreten der Regelung des § 250 BauGB (Umwandlungsverbot) die erforderliche Rechtsverordnung für das gesamte Stadtgebiete der Landeshauptstadt München zu erlassen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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 das Direktorium HA II – BA (1)
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Bewertungsamt
6. An die Stadtkämmerei
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung – S1Recht
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

