

**Vereinfachungs- und Beschleunigungspotentiale
des Kommunalreferats im Bebauungsplanverfahren**

**Vereinfachung der Berechnungsverfahren der
Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)**
**Antrag Nr. 14-20 / A 00810 von Herrn StR Christian Amlong,
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser,
Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger
vom 24.03.2015**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05764

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 06.07.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00810
Inhalt	Vereinfachungs - und Beschleunigungspotentiale im Bebauungsplanverfahren im Zuständigkeitsbereich des Kommunalreferats
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Entscheidungs- vorschlag	Zustimmung zu Vereinfachungen bei der Sicherheitenbestimmung sowie der Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung und Freimachung; Kenntnisnahme der darüber hinausgehenden. Beschleunigungsvorschläge zur Grundstücksbewertung und bei Entschädigungszahlungen sowie dem Erwerb von Kindertagesstätten
Gesucht werden kann im RIS auch nach:	Städtebauliche Verträge, Baugesetzbuch, Wohnungsbauoffensive, Sozialgerechte Bodennutzung
Ortsangabe	./.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangspunkt	1
2. Aufgaben des Kommunalreferates im Bebauungsplanverfahren	2
3. Erarbeitete Beschleunigungsmaßnahmen des Kommunalreferates	3
3.1 Beschleunigung durch möglichst frühzeitige Verhandlungen zu den städtebaulichen Regelungen und Umlegungsverfahren	3
3.2 Weitere organisatorische Maßnahmen / Koordinierungsgruppe u.a.	4
3.3 Beschleunigung und Vereinfachung beim Erwerb von integrierten Kindertageseinrichtungen	4
3.3.1 Standardisierte Vertragsmuster	4
3.3.2 Änderung der Geschäftsordnung für den Erwerb von planerisch festgesetzten Kindertagesstätten	4
3.3.3 Bei Aufteilung der Bedarfe: Schaffung mehr voll ursächlicher Kindertagesstätten	6
3.4 Beschleunigungen durch Verschieben von Bewertungen in die Zeit nach Vertragsschluss	7
3.5 Beschleunigung bei den Regelungen zu Altlasten, Kampfmitteln und Freimachung	8
4. Einsparungen	9
5. Zusammenfassung	10
6. Abstimmungen	10
7. Entscheidungsvorschlag	10
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	10
10. Fristen und Termine	10
11. Beschlussvollzugskontrolle	10
II. Antrag des Referenten	11
III. Beschluss	12

**Vereinfachungs- und Beschleunigungspotentiale
des Kommunalreferats im Bebauungsplanverfahren**

**Vereinfachung der Berechnungsverfahren der
Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)**

**Antrag Nr. 14-20 / A 00810 von Herrn StR Christian Amlong,
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser,
Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger
vom 24.03.2015**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05764

Anlage:

Antrag Nr. 14-20 / A 00810 vom 24.03.2015

Beschluss des Kommunalausschusses vom 06.07.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangspunkt

Am 24.03.2015 haben Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan und Frau StRin Bettina Messinger folgenden Antrag gestellt (s. Anlage):

„Im Rahmen einer Überarbeitung des Regelwerks zur Sozialgerechten Bodennutzung sollen vor allem die Verfahren zur Berechnung von Grundstückswerten und Infrastrukturkosten vereinfacht werden.“

Zur Begründung wird ausgeführt:

„Das Instrument der SoBoN ist ein Erfolgsrezept für den geförderten Wohnungsbau. Ein über die Jahre hinweg angewachsenes Regelwerk mit schwierigen Berechnungsverfahren trägt aber mit zu langen Verfahrensdauern bei. Daher soll dieses Regelwerk vereinfacht werden, z.B. durch Einbeziehung von Pauschalen statt komplizierter Rechenverfahren.“

Dies war Ausgangspunkt für die unten dargestellten Beschleunigungsmaßnahmen des Kommunalreferats.

Die der Beantwortung dieses Antrages dienenden Vorschläge zur Vereinfachung der Berechnungsverfahren wurden bereits in der Beschlussvorlage „Vereinfachung der Berechnungsverfahren der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05764“ am 28.04.2016 dem Kommunalausschuss zur Vorberatung vorgelegt. Die Stadtratsbefassung wurde bis zur Beschlussvorlage zur Novellierung der SoBoN vertagt. Dem damaligen Wunsch nach gemeinsamer Einbringung mit den Überarbeitungsvorschlägen zur SoBoN wird heute nachgekommen. Die Vorschläge des Kommunalreferats zur Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung, die die Verfahrensgrundsätze und Regularien der SoBoN betreffen, werden Teil der Beschlussvorlage „Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse vom 26.07.2006 (Sozialgerechte Bodennutzung) und 27.06.2012 (Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht)“, die am 19.07.2017 einem gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalausschuss, Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft sowie dem Finanzausschuss vorgelegt wird. Beschleunigungspotentiale, die im Zuständigkeitsbereich des Kommunalreferats gesehen werden, jedoch nicht die Regularien und Verfahrensgrundsätze der SoBoN betreffen, werden in dieser Vorlage dargestellt. Sowohl die vorliegende als auch die Beschlussvorlage zur Änderung der SoBoN-Grundsätze werden dann der Vollversammlung am 26.07.2017 zur „gemeinsamen“ Entscheidung vorgelegt.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung durch den Kommunalausschuss.

2. Aufgaben des Kommunalreferates im Bebauungsplanverfahren

- Das Kommunalreferat als Immobilienreferat der Landeshauptstadt München betreut **alle** Grundstücksangelegenheiten, die zur Realisierung des Bebauungsplanes notwendig sind. Dies sind insbesondere alle Grundstücksregelungen, die den Erwerb von Straßengrund, Grünflächen und Flächen für die soziale Infrastruktur betreffen.
- In Zusammenarbeit zwischen dem GeodatenService München und der Rechtsabteilung ist das Kommunalreferat ferner zuständig für das einvernehmliche gesetzliche **Umlegungsverfahren**, das dann Anwendung findet, wenn bei mehreren Grundstückseigentümern eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (Bodenordnung) nötig ist, um eine plankonforme Bebauung zu ermöglichen.
- Das dem Kommunalreferat angegliederte Bewertungsamt übernimmt auch im Rahmen städtebaulicher Verträge sämtliche **Grundstücksbewertungen**, der GeodatenService München erstellt die zur Abschätzung der gesetzlich vorgeschriebenen Angemessenheitsprüfung notwendigen SoBoN-Berechnungen.

Die Grundstücksregelungen bilden neben den Vereinbarungen zum **geförderten Wohnungsbau** einen wesentlichen Schwerpunkt der städtebaulichen Verträge.

Soweit **stadteigene**, vom Kommunalreferat betreute Grundstücke von der Bauleitplanung betroffen sind, werden diese nach den SoBoN-Grundsätzen grundsätzlich wie privater Grundbesitz behandelt. Das Kommunalreferat spielt auch durch die Entwicklung eigener Grundstücke eine zentrale Rolle im Planungsverfahren, wie z. B. im Fall des Bebauungsplans Nr. 2045 „Hochäckerstraße“ oder beim Bebauungsplan Nr. 2072a „E.ON-Gelände“. Die Stadt verwirklicht auf eigenen Wohngrundstücken in aller Regel einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau (Förderquote) von 50% und damit deutlich mehr als von Privateigentümern derzeit verlangt wird. In dem zuerst genannten Bebauungsplanverfahren hat das Kommunalreferat auf diese Weise 114 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau (50 EOF, 39 München Modell sowie 25 Kom/ProB) auf städtischen Flächen zur Realisierung bringen können.

Ohne die vom Stadtrat beschlossenen Grundsätze zur SoBoN wäre der notwendige Grunderwerb zur Schaffung von Wohnraum im Wege von langwierigen Grundstücksverhandlungen und Enteignungsverfahren erforderlich gewesen. Insgesamt ist die SoBoN rasch zu einem deutschlandweit anerkannten und oft nachgeahmten Vorzeigemodell geworden.

Das Kommunalreferat hat zur Überprüfung der Abläufe als externe Berater die Firma **Drees & Sommer** beauftragt. Untersucht wurde schwerpunktmäßig die Zusammenarbeit mit anderen Referaten, insbesondere dem Planungsreferat.

3. Erarbeitete Beschleunigungsmaßnahmen des Kommunalreferates

3.1 Beschleunigung durch möglichst **frühzeitige Verhandlungen** zu den städtebaulichen Regelungen und Umlegungsverfahren

Künftig soll verstärkt darauf geachtet werden, dass bei Verfahren, bei denen das Kommunalreferat die Federführung hat wie z.B. Umlegungsverfahren, zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit der Ermittlung des Regelungsbedarfs, den Verhandlungen und konkreten Abmachungen begonnen wird, auch wenn noch kein verlässlicher Planungsstand gegeben ist. So sollen die Gespräche mit den Beteiligten konkretisiert und intensiviert werden, noch ehe das Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB) abgeschlossen ist, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt nicht immer von einem hinreichend sicheren Planungsstand gesprochen werden kann, bzw. noch maßgebliche Änderungen der Planung möglich sind.

Damit z. B. der Bebauungsplan Nr. 2061 zum „Werksviertel“ realisiert werden konnte, hat das Kommunalreferat bereits in dieser Weise gehandelt und noch weit **vor** Abschluss der Behördenbeteiligung konkret über künftige Erschließungsflächen, die Kindertageseinrichtungen etc. verhandelt. Das Kommunalreferat hat dabei in Kauf genommen, dass zumindest teilweise vergeblich gearbeitet wird, wenn sich aufgrund der Behördenbeteiligung die Planungsdaten noch einmal verändern. Das Kommunalreferat wird auch künftig so verfahren.

3.2 Weitere **organisatorische Maßnahmen / Koordinierungsgruppe u.a.**

Bestärkt durch die o. g. Externe Beratung hat das Kommunalreferat im Herbst 2015 eine eigene „Koordinierungsgruppe“ für Planungsverfahren eingerichtet.

Die Koordinierungsgruppe erarbeitet zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung

- konkrete **Zeitpläne** für die planungsbegleitenden Regelungen
- legt **Prioritäten** fest und
- **überwacht** deren Einhaltung im Referat.

So können Verzögerungen vermieden oder gegebenenfalls kompensiert werden.

Ebenfalls im Herbst 2015 wurden innerhalb des Kommunalreferates die Zuständigkeiten mit dem Ziel der Vereinheitlichung der Ansprechpartner gestrafft.

3.3 Beschleunigung und Vereinfachung beim Erwerb von integrierten **Kindertageseinrichtungen**

Arbeitsaufwendig ist in der Regel der Erwerb baulich integrierter, also in größere Gebäude eingegliedelter Kindertageseinrichtungen, die in der Form des Teileigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ausgestaltet werden. Was an Eckdaten bekannt ist (Lage, Größe, Preisgestaltung, Anteilsverhältnisse etc.), wird sinnvollerweise bereits in die städtebaulichen Verträge aufgenommen. Dies erleichtert und beschleunigt insbesondere die Schaffung der sozialen Infrastruktur. Das Übrige wird von den Fachreferaten (Referat für Bildung und Sport, Kommunalreferat) in Ausführungsverträgen nach Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplans geregelt.

3.3.1 Standardisierte Vertragsmuster

Eine erste aktuelle Vereinfachung besteht darin, dass das Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport sowie dem Baureferat ein **standardisiertes Vertragsmuster** für künftige Erwerbsfälle erarbeitet hat. Abweichungen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, wodurch Arbeitskapazitäten und zeitliche Ressourcen für andere Planungsverfahren frei werden.

3.3.2 Änderung der Geschäftsordnung für den Erwerb von planerisch festgesetzten Kindertagesstätten

Als zweite, bedeutsame Vereinfachung soll alsbald eine **Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrats** auf den Weg gebracht werden. Bei Erwerben von integrierten Kindertageseinrichtungen ist derzeit immer dann eine Stadtratsbefassung erforderlich, wenn die Einrichtung oder zumindest ein Teil nicht ursächlich ist und die von der Stadt zu leistende Entschädigungszahlung bestimmte Wertgrenzen (ab 250.000 € Befassung des Kommunalausschusses, ab 1.000.000 € Befassung der Vollversammlung) überschreitet. Außerdem wählen die Planungsbegünstigten in aller Regel den Finanzierungsbeitrag in

Höhe von derzeit 66,47 €, künftig möglicherweise 100 € pro m² Geschossfläche des neu geschaffenen Wohnbaurechts und lösen damit den ursächlichen Anteil der Herstellungskosten ab. Dies hat zur Konsequenz, dass die Stadt ihren Vertragspartnern nicht nur die Herstellungskosten für eventuelle nicht ursächliche Anteile, sondern auch für die ursächlichen Anteile zu erstatten hat.. Da hierfür in aller Regel Beträge in Millionenhöhe ausgegeben werden müssen, war in der Vergangenheit eine eigene Befassung des Stadtrats (Kommunalausschuss und Vollversammlung) durch das Kommunalreferat unumgänglich.

Der Zeitverbrauch für diesen Arbeitsschritt kann zu Schwierigkeiten insbesondere dann führen, wenn die unbedingt nötigen, wesentlichen Eckdaten für die KiTa (Lage, Größe) und die Vereinbarungen hierzu erst zu einem späten Zeitpunkt kurz vor Billigung des Bebauungsplans feststehen bzw. im Laufe des Planungsverfahrens (mehrfach) geändert werden.

Solche Verzögerungen konnte das Kommunalreferat bisher nur durch Verkürzung von Vorlagefristen und/oder unmittelbare Vorlage in der Vollversammlung des Stadtrats vermeiden.

Wie bereits angesprochen decken nicht selten Kindertageseinrichtungen mehr ab als den von einem Bebauungsplan direkt ausgelöst, also planungsursächlichen Bedarf. Sie versorgen ganz oder teilweise auch die Nachbarschaft eines Plangebiets. Bei solchen ganz oder teilweise **nicht-ursächlichen** Einrichtungen muss die Stadt zusätzlich zu den Herstellungskosten noch eine Entschädigung für den **Bodenwert** bezahlen, der auf eine nicht-ursächliche Einrichtung bzw. deren nicht-ursächlichen Teil entfällt. Diesen Wert ermittelt das städtische Bewertungsamt nach den Grundsätzen, wie sie für Enteignungsschädigungen gelten.

Das Kommunalreferat schlägt nunmehr vor, dass KiTa-Erwerbungen im Teileigentum künftig **nicht mehr stadtratspflichtig** sein sollen. Durch die Gemeinbedarfsfestsetzung einer KiTa im Satzungsbeschluss ist die Notwendigkeit festgelegt, sie auch zu erwerben. Die Baukosten als üblicher Erwerbspreis stellen eine objektive, nachprüfbare Größe dar. Gleiches gilt für den vom Bewertungsamt ermittelten Bodenwert, der bei ganz oder teilweise nicht-ursächlichen Einrichtungen hinzukommt. Ein größerer Spielraum für die Preisgestaltung besteht in der Praxis nicht, zumal die Planungsbegünstigten auf Gleichbehandlung bestehen.

Ein **Nachteil** liegt darin, dass das Stadtratsplenum künftig nicht mehr über die Kosten (zu entschädigender Bodenwert und voraussichtliche Herstellungskosten) von Kindertageseinrichtungen bei Bebauungsplanverfahren unterrichtet wird. Allerdings befasst das Referat für Bildung und Sport seinen Fachausschuss als Senat mit den konkreten Planungen samt der jeweiligen Herstellungskosten.

Das Kommunalreferat hält eine entsprechende Änderung der Geschäftsordnung für sinnvoll und sachgerecht. Sie führt in vielen Fällen dazu, dass ein Stadtratsbeschluss und die damit verbundenen Vorbereitungen wegfallen. So mussten im Jahr 2015 vier Beschlüsse für den Erwerb von KiTas erstellt werden, im Jahr 2016 waren es sechs. Die Stadtratsgremien und die Verwaltung werden also spürbar entlastet. Ferner beugt sie Verzögerungen

beispielsweise dann vor, wenn die abschließende Einigung der Beteiligten so spät zustande kommt, dass eine Stadtratsbefassung in den Bereich der Sitzungsferien fallen würde. Einbringen wird die Änderung der Geschäftsordnung zuständigkeitshalber das Direktorium.

3.3.3 Bei Aufteilung der Bedarfe: Schaffung mehr voll ursächlicher Kindertagesstätten

Da die Landeshauptstadt München bei voll ursächlichen Kindertagesstätten (KiTas) die benötigte Fläche entschädigungslos übertragen bekommt, findet in diesen Fällen keine genaue Bewertung dieser Fläche statt. Dem gegenüber muss die Fläche bei ganz oder teilweise nicht ursächlichen KiTas (anteilig) entschädigt werden. In diesen Fällen findet also eine genaue Bewertung der Fläche statt.

Wird also ein Gebiet überplant, welches so groß ist, dass mehrere KiTas entstehen sollen, macht eine Prüfung Sinn, ob die Verteilung der ursächlichen und der nicht ursächlichen KiTa-Plätze für die Planung so vorgenommen werden könnte, dass möglichst viele voll ursächliche KiTas geschaffen werden. Anstatt beispielsweise also drei teilursächliche KiTas zu schaffen, wäre es möglicherweise sinnvoller eine voll ursächliche, und zwei nicht-ursächliche zu planen. Denn so könnte zumindest für eine voll ursächliche KiTa die Bewertung entfallen.

Da allerdings eine Zuordnung des ursächlichen Bedarfs zu beispielsweise einer konkreten Einrichtung nicht getroffen werden kann, sondern vielmehr alle Einrichtungen Kinder aus dem Planungsumgriff aufnehmen, müsste - um eine Benachteiligung der Bauträger auszuschließen - darauf geachtet werden, dass die von der LHM zu entschädigenden **ganz oder teilweise ursächlichen KiTas** in den Gebieten liegen, die von allen KiTa-Standorten im Planungsgebiet den höchsten **Bodenwert** aufweisen.

In der Folge würde das jedoch bedeuten, dass durch die Entschädigung von KiTa-Flächen in den höherwertigeren Lagen des Planungsgebietes gegebenenfalls **höhere Entschädigungsleistungen für die LHM** anfallen. Um das Beispiel von zuvor aufzugreifen würde das bedeuten, dass gegebenenfalls die dreimalige anteilige Entschädigung von teilursächlichen KiTa-Flächen niedriger ist als die Entschädigung einer nicht ursächlichen und einer teilursächlichen KiTa. Insbesondere bei Überplanungen von Gebieten, auf denen zuvor bereits Baurecht bestand, kann dies eine erhebliche Kostensteigerung bedeuten.

Zur Veranschaulichung soll folgende vereinfachte Beispielrechnung dienen: Ein Bebauungsplangebiet weist drei integrierte Einrichtungen aus. Diese sind mit einer Geschossfläche von je 1000 m² gleich groß. Weiterhin sind die Einrichtungen - wenn man den ursächlichen Bedarf auf alle drei Einrichtungen verteilt - je zu 1/3 nicht ursächlich. Komprimiert man den nicht ursächlichen Bedarf, ist also eine Einrichtung nicht ursächlich, zwei sind ursächlich. Der Wertunterschied zwischen den KiTa-Standorten beträgt 1000 €/m² Geschossfläche (1.500 €/m² einerseits und 500 €/m² andererseits). Liegt nun eine der Einrichtungen im Gebiet mit dem höheren Bodenwert und die beiden anderen im Gebiet mit dem geringeren Bodenwert, so ergäbe sich - bei Komprimierung des nicht-ursächlichen Bedarfs in einer Einrichtung und zwar in der mit dem höheren Bodenwert - ein fi-

nanzieller Nachteil in Höhe von 667.000 €. Dieser entsteht dadurch, dass nicht dreimal ein Drittel des jeweiligen Bodenwerts als nicht ursächlich entschädigt werden würde ($1500 \text{ €} \times 1000 \text{ m}^2 \times 1/3 + 2 \times 500 \text{ €} \times 1000 \text{ m}^2 \times 1/3 = 500.000 \text{ €} \times 2 \times 166.667 \text{ €} = \text{rd. } 833.000 \text{ €}$), sondern einmal der volle Bodenwert der KiTa mit dem höheren Bodenwert ($1500 \text{ €} \times 1000 \text{ m}^2 = 1.500.000 \text{ €}$).

Aufgrund inzwischen immer noch weiter fortschreitender Bodenwertentwicklungen sind somit die **finanziellen Auswirkungen als sehr hoch** einzuschätzen. Zudem kommen derart große Baugebiete mit mehreren KiTas seltener vor. Aus diesen Gründen wurde von diesem Beschleunigungsvorschlag **Abstand genommen**.

3.4 Beschleunigungen durch **Verschieben von Bewertungen** in die Zeit nach Vertragschluss.

Die Erfahrung zeigt, dass gerade in der letzten Phase vor Abschluss städtebaulicher Verträge die Einigungsbereitschaft oft hoch und allseits die Einsicht vorhanden ist, dass für erkannte Regelungsfragen sinnvollerweise rasch abschließende Lösungen gefunden werden sollten, damit nicht zu viel ungelöste Streit- oder Zweifelsfragen in die Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, mit anderen Worten in die Vollzugsphase, verschoben werden. Diese ist für die Beteiligten zumeist arbeitsintensiv genug, nicht zuletzt wegen der Ausführungsverträge zur Erschließung oder den Kindertagesstätten. Aus diesem Grund ist es grundsätzlich sinnvoll, die Bewertungen noch vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages abzuschließen.

Dennoch kann es ausnahmsweise im Einzelfall geboten sein, die Bewertung von Flächen, die die Stadt erwerben will (nicht planungsursächliche Flächen) oder für die sie ein Bereitstellungsentgelt verlangen muss (ursächliche Flächen) oder auch für eigene Flächen, die die Stadt an die Planungsbegünstigten zur Arrondierung verkaufen will, **in die Zukunft zu verschieben**.

Dies ist allerdings **nur vertretbar**, wenn auf der anderen Seite ein Wille zum Konsens vorhanden ist, besondere Konfliktlagen fehlen und nicht die Sorge besteht, dass sich langwierige, möglicherweise auch gerichtliche Auseinandersetzungen anschließen. Bereits im städtebaulichen Vertrag müssen die **Eckpunkte** einer zukünftigen Bewertung genau fixiert werden. Es ist also die bau- und planungsrechtliche Qualität der Flächen (Ermittlung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung) zu einem bestimmten Stichtag präzise festzuschreiben, desgleichen auch der Stichtag für die Ermittlung der Preis- und Währungsverhältnisse. Zuletzt muss die andere Seite das Votum des Bewertungsamts im Sinne eines Leistungsbestimmungsrechtes akzeptieren. Hilfsweise kommt auch die zusätzliche Einschaltung des Gutachterausschusses in Betracht, dessen Kosten sich die Vertragspartner gegebenenfalls teilen müssen, und zwar gemäß prozessrechtlicher Grundsätze in dem Verhältnis, in dem die Parteien mit ihren Ausgangsvorstellungen unterliegen bzw. sich durchsetzen.

Ein solches Hinausschieben von Bewertungen wird in der Regel mit Mehrarbeit verbunden sein und kann langwierige Streitigkeiten um die Werthaltigkeit von Flächen provozieren. Eine Verschiebung oder anders ausgedrückt ein Auseinanderreißen des Regelungs-

zusammenhangs von Erwerb und Preisfindung ist deshalb nur dann ausnahmsweise sinnvoll, wenn **andernfalls eine signifikante Verzögerung** des gesamten Verfahrens für zwei Monate und mehr eintreten würde.

Nachteilig bei **Erwerbsfällen** ist, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine **endgültige** Klarheit darüber besteht, in welcher Höhe Zahlungen auf die Stadt zukommen. Allerdings ist mit der Festlegung der Eckpunkte und der Bewertung durch qualifizierte Fachstellen (Planungsreferat, Bewertungsamt, Gutachterausschuss) die Gewähr gegeben, dass die Stadt letztlich nur richtige, angemessene Beträge zahlen müssen. Jedoch kommen die zuständigen Dienstkräfte nicht umhin, die Ausgaben vor Vertragsschluss abzuschätzen. Sollten die Wertgrenzen der Geschäftsordnung des Stadtrat tangiert sein, muss eine Beschlussvorlage eingebracht werden.

Für den Fall des Verschiebens einer Bewertung steht bei der **entgeltlichen Bereitstellung** städtischer Flächen die konkrete Zahlungspflicht der Planungsbegünstigten bei Vertragsschluss zunächst nicht fest, jedoch müssen diese eine **Sicherheit** leisten, auf die die Stadt zugreifen kann, wenn die - später bezifferten - Verpflichtungen nicht erfüllt werden. Die Planungsbegünstigten müssen der Stadt eine auskömmliche Sicherheit anbieten.

Entsprechendes gilt für den Fall des Verschiebens einer Bewertung beim Verkauf: Für den **Verkauf von Arrondierungsflächen** gilt das zu den Erwerbsfällen Gesagte. Es ist zu erwarten, dass die Stadt letztlich ohne Rechtsverstoß einen marktüblichen Preis erzielen können. Eine Stadtratsbefassung wird - wenn überhaupt - nur in Ausnahmefällen erforderlich werden.

Nach allem ist ein Verschieben von Grundstücksbewertungen auf die Zeit nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags in geeigneten Fällen akzeptabel, wenn die genannten Voraussetzungen (Grundstücksqualitäten und Stichtage sind fixiert, Bewertung durch Bewertungsamt oder Gutachterausschuss anerkannt) erfüllt sind.

3.5 Beschleunigung bei den Regelungen zu **Altlasten, Kampfmitteln und Freimachung**

Wegen der Sachnähe zu Grundstücksfragen wird das Thema an dieser Stelle behandelt:

Die Kosten für die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln (Bombenreste, Kriegsmunition etc.) und für die Freimachung (z.B. Abriss von Gebäuden) auf den Flächen in Bebauungsplangebieten, die die Stadt als planungsursächliche Flächen erhält (Gemeinbedarfs-, Straßen-, Grün- und Ausgleichsflächen), werden üblicherweise durch Fachgutachten ermittelt, die die Planungsbegünstigten nach allgemeingültigen Standards in Auftrag geben. Die Stadt besteht darauf, solche Flächen nur ins Eigentum zu übernehmen, wenn sie ausreichend - bezogen auf die geplanten Nutzungen - freigemacht und saniert sind. Sie verlangt auch **Sicherheit** in Höhe der erwarteten Freimachungs- und Sanierungskosten.

Künftig sollen die Fälle so abgewickelt werden: Die Planungsbegünstigten werden gebeten, die genannten Gutachten auszuhändigen. Was die Altlasten angeht, so wird das Re-

ferat für Gesundheit und Umwelt auf Bitte des Kommunalreferats die darin enthaltenen Kostenschätzungen auf Plausibilität überprüfen. Bei den Kampfmitteln und der Freimachung geschieht dies durch das Kommunalreferat in der Abteilung Immobilienservice, wo aufgrund der Sanierung zahlreicher städtischer Flächen Sachverstand und viel Erfahrung vorhanden ist. Die Höhe der Sicherheit soll sich nach den auf Plausibilität geprüften Kostenschätzungen richten.

Diese Regelung ist praktikabel und dient einer raschen Abwicklung. Das Risiko, dass eine zu geringe Sicherheit eingefordert wird, wenn die Schätzung zu niedrig ausgefallen ist, kann hingenommen werden. Es handelt sich allein um die Frage der Besicherung. Die Stadt kann selbstverständlich die volle Freimachung- und Sanierung auf Kosten der Planungsbegünstigten beanspruchen. Sie trägt das „Ausfallrisiko“, wenn die andere Seite ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und die Stadt dann mehr aufwenden muss, als ursprünglich veranschlagt und abgesichert wurde. Eine höhere Richtigkeitsgewähr könnte unter Umständen ein Fachgutachten bringen, das das Kommunalreferat selbst in Auftrag gibt. Ein solches Zweitgutachten würde aber zu beträchtlichen Verzögerungen und Mehrkosten führen, die wohl nicht auf die Planungsbegünstigten abgewälzt werden können, die auf ein erstes Fachgutachten verweisen werden. Weiter könnten im Einzelfall Verzögerungen dann eintreten, wenn sich das Kommunalreferat gehalten sehen würde, wegen Risikoübernahmen im Einzelfall die Stadtratsgremien zu befassen. Durch die erbetene generelle Zustimmung würde dies vermieden.

Das Kommunalreferat bittet um die generelle Zustimmung des Stadtrats dazu, die Sicherheit für die Freimachung und die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln nach den - auf Plausibilität überprüften - Kostenschätzungen zu bemessen, die in den Fachgutachten enthalten sind, die die Planungsbegünstigten beibringen.

Desweiteren wurde vom Kommunalreferat gemeinsam mit Teilen der die Bauträgerschaft vertretenden Anwaltschaft ein Muster für eine Regelung zur Freimachung und Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln entwickelt und abgestimmt. Die Verhandlungen dazu hatten in der Vergangenheit jeweils viel Zeit in Anspruch genommen, die nunmehr eingespart werden kann.

4. Einsparungen

Bei den unter 3.3.2. und unter 3.5. beschriebenen Maßnahmen kann durch die Einsparung des Zeitaufwandes zur Erstellung einer Beschlussvorlage und den Entfall des gerade in den sitzungsfreien Zeiträumen notwendigen Abwartens eines nächsten Sitzungstermins mit einer Beschleunigung von bis zu zweieinhalb Monaten gerechnet werden. Hinsichtlich der übrigen Maßnahmen ist eine verlässliche Aussage zum Ausmaß der Zeiterparnis nicht möglich. Die konkrete Zeiterparnis wird insbesondere von der Größe und Komplexität des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens sowie dem Verhalten der Planungsbegünstigten abhängen und wird damit von Bebauungsplanverfahren zu Bebauungsplanverfahren variieren.

5. Zusammenfassung

Das Kommunalreferat hat den Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00810 aufgegriffen und Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Vorschläge sollen insbesondere das Bewertungsamt entlasten, zur rascheren Erledigung seiner Aufgaben beitragen, zu einer Konzentration der Kräfte führen und eine bessere Disposition über zeitliche und personelle Ressourcen erlauben.

6. Abstimmungen

Die Beschlussvorlage wurde - vor der ersten, letztlich vertagten - Einbringung am 13.04.2016 in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe SoBoN und den dort vertretenen Referaten vorgestellt.

7. Entscheidungsvorschlag

Der Stadtrat stimmt den vorgeschlagenen Verfahrensvereinfachungen zur Beschleunigung der Baurechtsschaffung zu.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit bestehen keine Informations- und Anhörungsrechte von Bezirksausschüssen.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Fristen und Termine

Die üblichen Vorlauffristen konnten nicht eingehalten werden, da bei der letzten Einbringung der Sitzungsvorlage eine Vertagung auf den Zeitpunkt gewünscht war, in dem die Beschlussvorlage zur Überarbeitung der SoBoN eingebracht wird. Der Termin für den gemeinsamen Ausschuss, in dem letztere Beschlussvorlage eingebracht wird (19.07.2017) steht erst seit Kurzem fest.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Stadtratsentscheidungen sofort und in einer Vielzahl von Einzelfällen umgesetzt werden.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat stimmt grundsätzlich folgenden Maßnahmen zu:
 - Die Sicherheiten für die Verpflichtung zur Freimachung von Abtretungsflächen und deren Sanierung von **Altlasten und Kampfmitteln** (Gemeinbedarfs-, Straßen-, Grün- und Ausgleichsflächen) werden auf Grundlage der von den Planungsbegeistigten beigebrachten Fachgutachten bemessen (siehe Nr. 3.5 des Referentenvortrags).
 - Ein **Verschieben** von Grundstücksbewertungen auf einen Zeitpunkt nach Vertragsschluss kommt im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht: Einigungsbereitschaft, Fixierung von Grundstücksqualität und Bewertungsstichtagen, Anerkennung der Gutachten des Bewertungsamts oder des Gutachterausschusses sowie eine sonst prognostizierte erhebliche Zeitverzögerung (siehe Nr. 3.4 des Referentenvortrags).
2. Das Direktorium wird gebeten, die aufgrund Nr. 3.3.2 des Referentenantrages erforderliche Änderung der GeschO zu veranlassen.
3. Der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00810 vom 24.03.2015 ist damit aufgegriffen. Seine abschließende Behandlung soll er in der Beschlussvorlage zu einer Weiterentwicklung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in München (SoBoN) und ihrer Regularien erfahren, die unter der Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat sowie der Stadtkämmerei und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft erarbeitet wurde und am 19.07.2017 einem gemeinsamen Ausschuss vorgelegt wird.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II-Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An die Stadtkämmerei
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
an das Baureferat
z.K.

Am