

**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 28.04.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Vereinfachung und Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren
Anlass	Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00810
Inhalt	Vereinfachung und Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren
Entscheidungs- vorschlag	Zustimmung zu mehreren konkreten Vereinfachungen der Grundstücksbewertung bei städtebaulichen Verträgen, Zustimmung zu darüber hinausgehenden Verbesserungen im Verfahren
Gesucht werden kann auch nach:	Sozialgerechte Bodennutzung, Städtebauliche Verträge, Baugesetzbuch, Wohnungsbauoffensive

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangspunkt	1
2. Zur Antragsbearbeitung	2
3. Aufgaben des Kommunalreferates im Bebauungsplanverfahren	3
4. Externes Monitoring	4
5. Erarbeitete Beschleunigungsmaßnahmen des Kommunalreferates	5
5.1 Beschleunigung durch möglichst frühzeitige Verhandlungen zu den städtebaulichen Regelungen und Umlegungsverfahren	5
5.2 Weitere organisatorische Maßnahmen / Koordinierungsgruppe u.a.	5
5.3 Beschleunigung und Vereinfachung beim Erwerb von Kindertageseinrichtungen	6
5.3.1 Standardisierte Vertragsmuster	6
5.3.2 Änderung der Geschäftsordnung	6
5.4 Beschleunigungen und Vereinfachungen im Bereich der Grundstücksbewertungen	7
5.4.1 Sicherheiten	7
5.4.2 Anfangswerte	8
5.4.3 SoBoN-Berechnung	9
5.4.4 Untergeordnete Flächen in der SoBoN-Berechnung	10
5.4.5 Klein- und Splitterflächen	10
5.4.6 Abschluss vor Fertigstellung der Bewertung	11
5.5 Beschleunigung bei den Regelungen zu Altlasten und Kampfmitteln	13
6. Einsparungen	14
7. Zusammenfassung	14
8. Abstimmungen	14
9. Entscheidungsvorschlag	14
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	14
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	15
12. Fristen und Termine	15
13. Beschlussvollzugskontrolle	15
II. Antrag des Referenten	15
III. Beschluss	17

**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

1 Anlage (Stadtratsantrag vom 24.03.2015)

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung durch den Kommunalausschuss. Diese Sitzungsvorlage ist öffentlich zu behandeln. Auch wenn sie Verträge in Grundstücksangelegenheiten betrifft, geschieht dies in genereller Form. Gründe für eine nichtöffentliche Behandlung fehlen.

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:

„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 verein-

facht werden, z.B. durch Einbeziehung von Pauschalen statt komplizierter Rechenverfahren.“

Dies war Ausgangspunkt für die unter Ziff. 4. dargestellten Möglichkeiten für Beschleunigung und Vereinfachungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

Diese Beschlussvorlage ändert **nicht** die SoBoN-Grundsätze. Deren Optimierung erfolgt in einer referatsübergreifenden Beschlussvorlage, die federführend vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet wird und voraussichtlich im Herbst 2016 eingebracht wird. Voraussetzung dafür ist der erfolgreiche Abschluss der bereits begonnenen Bauträrgespräche.

2. Zur Antragsbearbeitung

Dieser Antrag betrifft auch den Themenkomplex der **Verwaltungsoptimierung**, wie sie Gegenstand des gleichnamigen Interfraktionellen Arbeitskreises ist, der bereits mehrfach unter Leitung des Herrn Oberbürgermeisters getagt hat. Hierzu gehören auch Stadtratsanträge und Überlegungen zu einer Weiterentwicklung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in München (SoBoN) um sie an die geänderten Verhältnisse anzupassen, wie dies zuletzt in den Jahren 2006 und 2012 geschehen ist. Unabhängig vom vermehrten Zustrom von Flüchtlingen ist es notwendig und dringend, dem Mangel an - insbesondere preisgünstigem - Wohnraum entgegenzusteuern und vermehrt Wohnbaurecht zu schaffen.

Die **Weiterentwicklung der SoBoN** und die Behandlung der einschlägigen Stadtratsanträge soll einem gesonderten Stadtratsbeschluss vorbehalten bleiben, der unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Baureferat vorbereitet wird. Er ist - nach Einschaltung der SoBoN-Kommission des Stadtrats und Beratungen mit der Münchner Bau- und Immobilienwirtschaft - voraussichtlich für den Herbst 2016 vorgesehen.

Dabei wird auch das im Antrag angesprochene Thema einer **vereinfachten Berechnung von Infrastrukturkosten** unter praktischem und rechtlichem Aspekt vertieft zu bearbeiten sein, unabhängig davon, dass bereits jetzt z.B. beim Finanzierungsbeitrag zur sozialen Infrastruktur (66,47 €/m² Geschossfläche neugeschaffenen Wohnbaurechts) oder bei den Herstellungskosten für Straßen und Grünflächen mit pauschalen Ansätzen gearbeitet wird.

Im Hinblick auf das konkrete Thema der **Grundstücksbewertung** wurde dem Kommunalreferat die Bearbeitung des Antrags Nr. 14-20/A 00810 unter Fristverlängerung übertragen. Dieses Thema wird unter Ziff. 5.4. im Zusammenhang mit anderen Beschleunigungsmaßnahmen bearbeitet.

Die Verwaltungsabläufe unterliegen im Kommunalreferat einer ständigen Kontrolle, dabei wird besonders darauf geachtet, ob eine **Beschleunigung** oder eine **Vereinfachung** erreicht werden kann. Dazu wurde im Kommunalreferat eine dienststellenübergreifende Ar-

beitsgruppe eingerichtet, deren Ergebnisse in ihrer Gesamtheit vorgestellt werden können.

Eine abschließende Behandlung des o.g. Antrags Nr. 14-20 / A 00810, der auch auf eine Vereinfachung der SoBoN-Grundsätze abzielt, wird nach den auch bisher bei Fortschreibungen üblichen Abstimmungen mit dem Stadtrat und der Immobilienwirtschaft erfolgen.

3. 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 mit dem GeodatenService München ist es 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 organisatorisch 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 Fall 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.

Seit Einführung der SoBoN 1994/1995 konnte das Kommunalreferat

- ca. **2,8 Mio. m² öffentliche Grünflächen**
- ca. **1,2 Mio. m² Verkehrsflächen** sowie
- ca. **377.000 m² Flächen** für die soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen und Grundschulen mit über **12.200 Krippen-, Kindergarten-, Schul- und Hortplätzen**)

unentgeltlich erwerben und für die jeweiligen Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

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.

4. Externes Monitoring

Das Kommunalreferat hat zur Überprüfung der Abläufe als externe Berater die Firma **Drees & Sommer** beauftragt. Untersucht wurden insbesondere die Zusammenarbeit mit anderen Referaten und die parallelen Abläufe zum Planungsreferat. Ein Ergebnis der Untersuchung und Analysen war die Feststellung, dass die Prozesse im Kommunalreferat in Relation zu den umfangreichen und komplexen Planungsprozessen insgesamt **sehr wenig** Zeit in Anspruch nehmen.

Ein Blick auf exemplarische Bebauungspläne neueren Datums zeigt folgendes Bild:

Bebauungsplan		Dauer des Planungsprozesses (Aufstellungsbeschluss bis Inkrafttreten des Bebauungsplans):	Davon Verhandlung und Abschluss des städtebaulichen Vertrags:
Nr. 2045	Hochäckerstraße	ca. 41 Monate (= 3 Jahre 5 Monate)	ca. 3 ½ Monate
Nr. 2073	Oberwiesenfeld	ca. 19 ½ Monate (= 1 Jahr 7 ½ Monate)	ca. 5 Monate
Nr. 2060	Freihamer Weg	ca. 53 ½ Monate (= 4 Jahre 5 ½ Monate)	ca. 12 ½ Monate
Nr. 2058 a	Paul-Gerhardt-Allee	ca. 44 Monate (= 3 Jahre 8 Monate)	ca. 11 Monate
Nr. 2976	Regerplatz/Paulanergelände	ca. 40 Monate (= 3 Jahre 4 Monate)	ca. 7 Monate
Nr. 2078	Freischützstraße	ca. 26 ½ Monate (= 2 Jahre 2 ½ Monate)	ca. 4 ½ Monate

Die Untersuchung der Planungsprozesse beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die ebenfalls durch Drees & Sommer durchgeführt wurde, ergab unter anderem die Notwendigkeit einer Personalzuschaltung. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat sich deshalb in einer eigenen Beschlussvorlage mit der Optimierung der Bebauungsplanverfahren, der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit befasst und mehrere einschlägige Stadtratsanträge behandelt (vgl. Beschluss des Stadtrats vom 16.03.2016, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04459); danach wurden dem Planungsreferat **39 VZÄ** zur Bearbeitung von Bebauungsplänen zugeschaltet.

Diese Stellenmehrungen im Planungsreferat, um mehr und schneller Bebauungspläne bearbeiten zu können, machen zwangsläufig Stellenmehrungen auch im Kommunalreferat unausweichlich. So wird es zu einer deutlich erhöhten Anzahl von Ausfertigungsplä-

nen beim GeodatenService München, einem vermehrten Bewertungsaufwand und mehr - und möglicherweise auch komplizierten - planungsbegleitenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen und/oder in Umlegungsverfahren kommen. Ohne verbesserte Personalausstattung des Kommunalreferates in den befassen Abteilungen Recht und Verwaltung, dem GeodatenService München und dem Bewertungsamt bleiben Beschleunigungseffekte im Planungsreferat letztlich ohne entscheidende Wirkung. Hierzu wird das Kommunalreferat voraussichtlich im Juni 2016 eine eigene Beschlussvorlage einbringen.

5. Erarbeitete Beschleunigungsmaßnahmen des Kommunalreferates

5.1 Beschleunigung durch möglichst frühzeitige Verhandlungen zu den städtebaulichen Regelungen und Umlegungsverfahren

Künftig soll verstärkt darauf geachtet werden, dass 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 aktuelle Bebauungsplan Nr. 2061 zum „Werksviertel“ realisiert werden kann, hat das Kommunalreferat - dort obliegt ihm die Federführung für die städtebaulichen Regelungen (eilvernehmliche gesetzliche Umlegung) - 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 wäre, wenn sich aufgrund der Behördenbeteiligung die Planungsdaten noch einmal verändern würden. Das Kommunalreferat wird auch künftig so verfahren.

5.2 Weitere organisatorische Maßnahmen / Koordinierungsgruppe u.a.

Bestärkt durch die Beratung durch die Firma Drees & Sommer (siehe oben Nr. 4) 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.

5.3 Beschleunigung und Vereinfachung beim Erwerb von Kindertageseinrichtungen

Arbeitsaufwendig ist in der Regel der Erwerb baulich integrierter, also in größere Gebäude eingegliedelter Kindertageseinrichtungen (Kita), 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.

5.3.1 Standardisierte Vertragsmuster

Eine erste aktuelle Vereinfachung besteht darin, dass das Kommunalreferat in Rücksprache 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.

5.3.2 Änderung der Geschäftsordnung

Als zweite, bedeutsame Verbesserung soll alsbald eine **Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrats** auf den Weg gebracht werden. Wenn auch die SoBoN-Regularien verschiedene Möglichkeiten für Kita-Erwerbungen kennen, so kommt in der Praxis meistens nur der Fall vor, dass die Planungsbegünstigten den Weg des Finanzierungsbeitrags in Höhe von derzeit 66,47 € pro m² Geschossfläche des neu geschaffenen Wohnbaurechts wählen. Dann verbleibt es aber der Stadt, die (baulich integrierte) Einrichtung anzukaufen und hierfür auch ein Entgelt zu zahlen; dies richtet sich - wie für derartige Spezialimmobilien üblich - nach den **Baukosten** der Kita. Da hierfür in aller Regel Beträge in Millionenhöhe ausgegeben werden müssen, war in der Vergangenheit eine eigene Befassung des Stadtrats (Kommunalausschuss und Vollversammlung) 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 und 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.

Nicht selten decken Kindertageseinrichtungen mehr ab als den von einem Bebauungsplan direkt ausgelösten, 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 zum Erwerbspreis in Höhe der

Baukosten 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 Enteignungsentschädigungen 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 der Münchner Kindertageseinrichtungen im Zuge der Baurechtsschaffung unterrichtet wird. Allerdings befasst das Referat für Bildung und Sport seinen Fachausschuss als Senat mit den konkreten Planungen samt der jeweiligen Kosten.

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 sind es voraussichtlich sechs. Die Stadtratsgremien und die Verwaltung werden 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.

5.4 Beschleunigungen und Vereinfachungen im Bereich der Grundstücksbewertungen

Darin liegt das zentrale Anliegen des Stadtratsantrags Nr. 14-20 / A 00810.

Grundstücksbewertungen haben im SoBoN-Verfahren an verschiedenen Stellen ihren Platz.

5.4.1 Sicherheiten

Zeitraubend in der Vergangenheit war die Bewertung von Grundstücken, die Planungsbegünstigte als **Sicherheit** für vereinbarte Geldleistungen angeboten hatten. Im Beschluss vom 26.07.2006 (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08351) war der Stadtrat ausdrücklich damit einverstanden, dass Sicherheiten nicht nur durch Bürgschaften, sondern auch durch Grundpfandrechte (Grundschulden, Hypotheken) erbracht werden können. Er kam damit Forderungen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft nach. In der Vertragspraxis haben Planungsbegünstigte diese Alternative auch in Anspruch genommen. Dies bedeutete, dass das städtische Bewertungsamt die Werthaltigkeit der zu belastenden Grundstücke vor Vertragsschluss ermitteln musste, was sich manchmal, etwa bei bebauten

und/oder vermieteten Flächen, unübersichtlicher Ertragssituation sowie schwierig zu beurteilenden Baurechts als komplex und zeitraubend erwies; bei dem aktuellen Bebauungsplanverfahren zur Paul-Gerhardt-Allee war das Bewertungsamt beispielsweise mehrere Wochen beschäftigt, unter anderem weil die andere Seite die Sicherungsobjekte mehrfach auswechselte, und mehr Grundstücke als eigentlich nötig bewertet werden mussten. Angesichts der Arbeitsbelastung im Bewertungsamt soll hier Entlastung geschaffen und vermieden werden, dass Vertragsverhandlungen länger als unbedingt nötig andauern.

Zur Beschleunigung hält es das Kommunalreferat daher für sachgerecht, dieser Form der Besicherung insofern entgegenzuwirken, als den Bauträgern zu Beginn der Verhandlungen **nahe gelegt wird, zunächst nur Bürgschaften** oder andere vergleichbare Sicherheiten (z.B. Hinterlegung von Bargeld) anzubieten und ihnen gegenüber zu erläutern, dass dies der Beschleunigung der Schaffung des Baurechtes dient. Die Planungsbegünstigten erhalten jedoch in jedem Fall die Möglichkeit, **nach Vertragsschluss** diese Sicherheiten **gegen Grundpfandrechte auszutauschen**. Die notwendigen Wertermittlungen und die weiteren Vereinbarungen können danach etwa durch den Gutachterausschuss erfolgen, ohne dass das Inkrafttreten eines Bebauungsplans verschoben werden müsste. Der Nachteil, dass die Planungsbegünstigten für eine Übergangszeit beispielsweise Bürgschaftskosten zu tragen haben, erscheint angesichts der schnelleren Schaffung des Baurechtes hinnehmbar.

Vor der endgültigen Klärung dieses Themas in einem künftigen Beschluss zur Weiterentwicklung der SoBoN bittet das Kommunalreferat um die Zustimmung des Stadtrats, bereits in den aktuellen Verhandlungen von den Planungsbegünstigten gegebenenfalls den vorübergehenden Verzicht auf eine Sicherung durch Grundpfandrechte anzuraten.

5.4.2 Anfangswerte

In den derzeit geltenden SoBoN-Regularien ist vorgesehen, dass die **Anfangswerte** für ein Plangebiet in einem frühen Stadium ermittelt und in die sogenannte Grundzustimmung aufgenommen werden, in der sich Planungsbegünstigte im Wesentlichen den Regeln der SoBoN unterwerfen.

Dabei werden Flächen mit Baurecht nach dem baurechtlichen Status quo bewertet. Die Bewertung setzt nicht selten umfangreiche bau- und planungsrechtliche Untersuchungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung voraus, beispielsweise über das „Sich-Einfügen“ von Bauwerken in den planungsrechtlichen Innenbereich (vgl. § 34 BauGB) oder die Bedeutung von Baulinienfragmenten.

Nichtbaulandflächen sollen nach Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland bewertet werden. Die Festlegung einheitlicher Erfahrungswerte - wie noch im Beschluss von 2006 angesprochen - stößt beim derzeitigen Zustand des Immobilienmarkts zunehmend auf Schwierigkeiten. Sofern Anfangswerte im *Residualverfahren* ermittelt werden sollen, mit anderen Worten zurückrechnend von einem endgültigen Planungsstand auf einen angemessenen Bauerwartungslandpreis, erweist es sich als problematisch, wenn die Planungsstrukturen und -ziele noch nicht genau genug erkennbar

sind - etwa in frühen Verfahrensstadien vor einem ersten Eckdatenbeschluss. Auch eine *Vergleichswertermittlung* in Erfahrungswerten scheitert bei Nichtbaulandflächen regelmäßig: Bauerwartungsland wird kaum mehr als solches verkauft sondern zum Baulandpreis mit einem Rücktrittsrecht für den Fall, dass sich die Fläche nicht zu Bauland entwickelt. Somit fehlt es schon an Kaufpreisen, die als Vergleichswert herangezogen werden können.

So liegt es nahe, auf eine **frühe Anfangswertermittlung zu verzichten**. Das Kommunalreferat hält es für vertretbar und insbesondere zur Entlastung des Bewertungsamts auch für angebracht, künftig **in der Regel** auf die **frühzeitige Feststellung von Anfangswerten** und damit ihre Aufnahme in die Grundzustimmung zu **verzichten**. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass schon in der Vergangenheit gelegentlich und mit Zustimmung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe SoBoN Grundzustimmungen ohne Anfangswerte zugelassen wurden.

Vor einer endgültigen Regelung auch dieses Themas im Rahmen der erwähnten Weiterentwicklung der SoBoN bittet das Kommunalreferat um Zustimmung des Stadtrats, dass bereits jetzt von einer frühzeitigen Ermittlung der Anfangswerte abgesehen wird und deren Aufnahme in die Grundzustimmung bis auf Weiteres nicht nötig ist.

Ein grundsätzlicher Verzicht auf die Ermittlung von Anfangswerten und die üblichen **SoBoN-Berechnungen** ist damit **nicht** verbunden. Mit der Gegenüberstellung von Anfangs- und Endwerten, der Angabe des Brutto-Wertzuwachses, dem Abzug planungsbedingter Kosten, Lasten und kostenrelevanter Bindungen sowie der Feststellung, dass den Planungsbegünstigten ein Netto-Wertzuwachs von mindestens einem Drittel verbleibt, ist sie ein entscheidendes Mittel, die Angemessenheit vereinbarter Leistungen der Planungsbegünstigten im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB zu belegen. In der Regel wird vor Abschluss der städtebaulichen Verträge eine solche SoBoN-Berechnung vorliegen müssen, will man nicht Gefahr laufen, dass sie etwa in späteren Gerichtsverfahren als nichtig oder unwirksam beurteilt werden.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass es dem jeweiligen Planungsbegünstigten, sollte das besagte „SoBoN-Drittel“ nicht erreicht werden, weiterhin unbenommen möglich bleibt darzulegen, dass seine Leistungen dennoch angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB sind. Da sie sich meistens aktiv in den Planungsprozess einbringen, wird dies in aller Regel gelingen. Eine Stadtratsbefassung in solchen Fällen ist weiterhin zu empfehlen.

5.4.3 SoBoN-Berechnung

Wie oben angesprochen, ist wegen der zentralen Bedeutung der SoBoN-Berechnungen derzeit an eine Abschaffung oder einen Ersatz durch ein anderes Modell **nicht** gedacht, zumal die SoBoN gerade wegen ihrer klaren Strukturen und ihrer Transparenz allgemein als vorbildlich angesehen wird. Es ist also Wert darauf zu legen, dass auch vor den künftigen Vertragsabschlüssen eine zeitnahe SoBoN-Berechnung erstellt wird, die es erlaubt, anhand möglichst objektiver, detaillierter und überzeugender Daten die Angemessenheit geforderter Leistungen zu belegen.

In der Vergangenheit hat sich die Praxis herausgebildet, dass der GeodatenService München (GSM) auf Wunsch des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu verschiedenen Planungsständen und -varianten eigene SoBoN-Berechnungen erstellt, die ggf. auch neue Grundstücksbewertungen durch das städtische Bewertungsamt nötig machten. Für den Fall, dass neue Grundstücksbewertungen erforderlich sind, sollen auch künftig nach besonderem Auftrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung **und nach Rücksprache in der AG SoBoN** unter Klarstellung der möglichen zeitlichen Auswirkungen mehrere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vom GSM erstellt werden.

Zur Entlastung wird jedoch vorgeschlagen, dass in der Regel möglichst **nur eine SoBoN-Berechnung** erstellt wird. So kann das städtische Bewertungsamt entlastet werden. Diese SoBoN-Berechnung muss auf einem verlässlichen Planungsstand aufbauen. Das Kommunalreferat bittet um zustimmende Kenntnisnahme und wird diesen Vorschlag in die derzeit laufenden Bauträgersgespräche einbringen.

5.4.4 Untergeordnete Flächen in der SoBoN-Berechnung

Eine **verkürzte Berechnung** in Verbindung mit **eingeschränkten Ermittlungen der Anfangs- und Endwerte** kommt bei quantitativ untergeordneten Flächen, etwa bei kleinen Splitterflächen, in Betracht.

Dieses Vorgehen kann sowohl bei quantitativ untergeordneten Flächen angewandt werden als auch dann, wenn sich aufgrund der Qualität der Fläche eine untergeordnete Rolle ergibt. Etwa dann, wenn ein Bauvorhaben ganz offensichtlich angemessen ist und sich abzeichnet, dass dem Planungsbegünstigten weit mehr als das SoBoN-Drittel als Planungsgewinn verbleiben wird.

5.4.5 Klein- und Splitterflächen

Wie bereits angesprochen, erfordert die klassische Bewertung von **Klein- und Splitterflächen** trotz geringer wirtschaftlicher Bedeutung manchmal einen unverhältnismäßig großen Zeit- und Personaleinsatz. Die Werte solcher Flächen müssen gleichwohl konkret beziffert werden, wenn sie als nicht planungsursächliche Flächen von der Stadt entgeltlich **zu erwerben** sind, oder den Planungsbegünstigten als ursächliche Flächen gegen eine Ausgleichszahlung entgeltlich **bereitgestellt** werden müssen.

Als Klein- und Splitterflächen in diesem Sinne gelten Flächen, die eigenständig nicht nutzbar und von untergeordneter Bedeutung sind, typischerweise die Grün-, Straßen- und/oder Gemeinbedarfsflächen abrunden und **50 m²** nicht übersteigen.

Künftig soll auf eine Bewertung solcher Flächen im Einzelfall verzichtet werden, wenn sich dadurch eine nennenswerte Zeitersparnis erreichen lässt. Sie werden künftig soweit plausibel als **Annexflächen** des benachbarten größeren Grundbesitzes behandelt, für den bereits Bewertungen vorliegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Planungsbegünstigten keinen Nachteil haben und rechtliche Risiken möglichst vermieden werden.

Das Kommunalreferat bittet daher vorsorglich um die Zustimmung des Stadtrats zu dieser Verfahrensvereinfachung. Nach den Wertgrenzen der Geschäftsordnung des Stadtrats ist in keinem der denkbaren Einzelfälle ein Beschluss nötig.

Was die **finanzielle Dimension** dieses Vorschlags angeht, so haben Vereinfachung und Risikovermeidung freilich zur Folge, dass die Stadt in der Regel voraussichtlich etwas mehr als unbedingt erforderlich ausgibt bzw. weniger einnimmt. Diese Vermögenseinbußen erscheinen allerdings überschaubar und mit Blick auf die Beschleunigungseffekte akzeptabel. Hat man etwa im Erwerbsfall statt eines geringen landwirtschaftlichen Werts von 10 €/m² einen Bauerwartungslandwert von 250 € angesetzt, liegt die möglicherweise überhöhte Ausgabe bei maximal 12.000 €, bei einem sehr hohen Bauerwartungslandwert von 400 € bei 19.500 €. Selbstverständlich muss aber bedacht werden, dass zumindest nicht ausgeschlossen ist, dass die Preise für Bauerwartungsland noch weiter steigen. Entsprechendes gilt für Mindereinnahmen beim Bereitstellungsentgelt. Die Eignung für die beschriebene, vereinfachte Form der Wertfindung muss in jedem Einzelfall festgestellt werden, um finanzielle Risiken zu begrenzen. So sollen beispielsweise bei besonders hohen Bauerwartungslandwerten auch Klein- und Splitterflächen im Einzelnen begutachtet werden. Auch soll die Vereinfachung nur dann zum Tragen kommen, wenn die Zeiterparnis beim gesamten Planungsverfahren insgesamt mindestens zwei Monate beträgt.

Hierbei ist noch das Risiko zu bedenken, dass überhöhte Erwerbspreise in die **Kaufpreissammlung** eingehen könnten, die vom fachlich unabhängigen, weisungsfreien Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München eigenverantwortlich geführt wird. Um das Risiko, dass hierdurch Vergleichspreise/Verkehrswerte entstehen, weitestmöglich zu verringern, wird in jedem Erwerbsvertrag zur Herausstellung des Sonderfalles nach § 7 ImmoWertV vermerkt werden, dass der Preis allein zur Verfahrensbeschleunigung akzeptiert und vereinbart wurde. Indem das Atypische der Preisfindung, mit anderen Worten der „Beschleunigungsbonus“ offengelegt wird, ist deutlich gemacht, dass es sich um keinen „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im Sinne der gängigen Definition des Verkehrswerts/Marktwerts handelt.

5.4.6 Abschluss vor Fertigstellung der Bewertung

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 einer Schiedsvereinbarung 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 Regelungszusammenhangs 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.

Im Fall der **entgeltlichen Bereitstellung** städtischer Flächen steht 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.

Für den **Verkauf von Arrondierungsflächen** gilt das zu den Erwerbsfällen Gesagte entsprechend. 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. Das Kommunalreferat bittet daher um zustimmende Kenntnisnahme und wird das Thema in die laufenden Bauträgersgespräche einbringen.

5.5 Beschleunigung bei den Regelungen zu Altlasten und Kampfmitteln

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

Die Kosten für die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln (Bombenreste, Kriegsmunition etc.) 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 - saniert sind. Sie verlangt auch **Sicherheit** in Höhe der erwarteten Sanierungskosten.

Künftig sollen die Fälle so abgewickelt werden: Die Planungsbegünstigten werden gebeten, die genannten Gutachten auszuhändigen. Was die Altlasten angeht, so wird das Referat für Gesundheit und Umwelt auf Bitte des Kommunalreferats die darin enthaltenen Kostenschätzungen auf Plausibilität überprüfen. Bei den Kampfmitteln 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 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 Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln nach den - auf Plausibilität über-

prüfen - Kostenschätzungen zu bemessen, die in den Fachgutachten enthalten sind, die die Planungsbegünstigten beibringen.

6. Einsparungen

Bei den unter 5.3.2. und unter 5.5. beschriebenen Maßnahmen kann durch die Einsparung des Zeitaufwandes zur Erstellung einer Beschlussvorlage und das gerade in den sitzungsfreien Zeiträumen notwendige Abwarten eines nächsten Sitzungstermins mit einer Beschleunigung von bis zu zweieinhalb Monaten gerechnet werden. Hinsichtlich der übrigen Maßnahmen ist eine verlässliche Aussage zum Ausmaß der Zeitersparnis nicht möglich. Die konkrete Zeitersparnis wird insbesondere von der Größe und Komplexität des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens abhängen und wird damit von Bebauungsplanverfahren zu Bebauungsplanverfahren variieren.

7. Zusammenfassung

Das Kommunalreferat hat den Stadtratsantrag Nr. 14-20/A 00810 aufgegriffen und Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten aufgezeigt. Sie werden als **Entscheidungsvorschläge** im Referentenantrag nochmals wiederholt. 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.

Parallel zu den verabschiedeten Stellenmehrungen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird darüber hinaus eine quantitativ und qualitativ entsprechende Personalmehrung unumgänglich sein. Ansonsten droht das Kommunalreferat, das zeitlich kurz vor Abschluss der Planungen die städtebaulichen Verträge bearbeitet, zum Flaschenhals zu werden.

8. Abstimmungen

Die Beschlussvorlage wurde am 13.04.2016 in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe SoBoN und den dort vertretenen Referaten vorgestellt.

9. Entscheidungsvorschlag

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

10. Beteiligung der Bezirksausschüsse

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

11. 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 zu-geleitet.

12. Fristen und Termine

Die verspätete Zuleitung erfolgt, da der Beschlussentwurf referatsübergreifend in der AG SoBoN vorgestellt werden sollte. Deren letzte Sitzung fand am 13.04.2016 statt. Nach Abstimmung und Einarbeitung der angeregten Änderungen war eine fristgerechte Zuleitung nicht möglich.

Eine Befassung des Kommunalausschusses erfolgt, da diese Beschlussvorlage unter anderem Themen der Grundstücksbewertung und der vom GeodatenService München geleisteten SoBoN-Berechnung behandelt.

13. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Stadtratsentscheidungen sofort und in einer Vielzahl von Einzelfällen umgesetzt werden. Sie erschöpfen sich nicht in einer oder wenigen Aktionen, über die sinnvoll berichtet werden könnte. Der Aufbau eines Kontrollmanagements würde den Rahmen sprengen.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat stimmt folgenden Vereinfachungs- und Beschleunigungsmaßnahmen im Verfahren der Sozialgerechten Bodennutzung grundsätzlich zu:
 - Es wird dem Planungsbegünstigten nahegelegt, im Regelfall von der bislang gegebene Möglichkeit, **Sicherheit** in Form von Grundpfandrechten leisten zu können, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Abstand zu nehmen. Es sollen zunächst Bürgschaften oder vergleichbare Sicherheiten (z.B. Hinterlegung von Bargeld) gestellt werden, die später nach Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplans gegen geeignete Grundpfandrechte ausgetauscht werden können (siehe Nr. 5.4.1 des Referentenvortrags).
 - Bis auf Weiteres wird in der Regel von einer **frühzeitigen Ermittlung der Anfangswerte** durch das städtische Bewertungsamt **abgesehen** und eine Aufnahme in die Grundzustimmung entfällt (siehe Nr. 5.4.2 des Referentenvortrags).
 - **Untergeordnete Flächen** werden bei der SoBoN-Berechnung mit einer verkürzten Berechnungsweise angesetzt (siehe Nr. 5.4.4 des Referentenvortrags).

Die hier genannten Vorschläge werden in die Gespräche, die unter anderem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat über eine Weiterentwicklung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) führt, eingebracht .

2. Der Stadtrat stimmt grundsätzlich ferner folgenden Maßnahmen zu:

- In SoBoN-Verfahren werden **Klein- und Splitterflächen** (Teile von nicht planungsursächlichen Gemeinbedarfs-, Straßen-, Grün-, und Ausgleichsflächen) **bis zu 50 m²** grundsätzlich zum Wert der am höchsten bewerteten Nachbarfläche erworben, Bereitstellungsentgelte (ursächliche Flächen) richten sich grundsätzlich nach dem Wert der am niedrigsten bewerteten Nachbarfläche (siehe Nr. 5.4.5 des Referentenvortrags), wenn sonst eine erhebliche Zeitverzögerung droht.
- Die Sicherheiten für Grundstückssanierungen wegen **Altlasten** und Kampfmitteln (Gemeinbedarfs-, Straßen-, Grün- und Ausgleichsflächen) werden auf Grundlage der von den Planungsbegünstigten beigebrachten Fachgutachten bemessen (siehe Nr. 5.5 des Referentenvortrags).

3. Der Stadtrat nimmt zustimmend Kenntnis vom Vortrag des Referenten, insbesondere von folgenden Beschleunigungsmaßnahmen:

- Das Kommunalreferat nimmt in seinem Zuständigkeitsbereich zum **frühestmöglichen Zeitpunkt** die konkreten **Verhandlungen** zu städtebaulichen Regelungen auf (siehe Nr. 5.1 des Referentenvortrags).
- Im Kommunalreferat ist eine eigene **Koordinierungsgruppe** eingerichtet und **sind die Kompetenzzuschnitte gestrafft worden** (siehe Nr. 5.2. des Referentenvortrags).
- Für den Erwerb integrierter **Kindertageseinrichtungen** gilt ein standardisiertes Vertragsmuster. Ferner wird zur Vereinfachung und Beschleunigung eine Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrats angestrebt (siehe Nr. 5.3.2. des Referentenvortrags).
- Künftig bleibt es grundsätzlich bei **einer SoBoN-Berechnung** pro Bebauungsplanverfahren (siehe Nr. 5.4.3. 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. 5.4.6. des Referentenvortrags).

4. Der Stadtratsantrag Nr. 14-20/A 00810 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 Bau- und Kommunalreferat sowie der Stadtkämmerei und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft voraussichtlich bis Herbst 2016 erarbeitet wird.

5. 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 den Stenographischen Sitzungsdienst
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