



## Die Sozialgerechte Bodennutzung

Der Münchner Weg

**Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom  
26.07.2017**



### Weitere Informationen

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 28b  
80331 München

Stadtplanung HA II/1  
Tel.: (089) 233-24169  
Fax: (089) 233-24238  
E-Mail: [plan.ha2-11@muenchen.de](mailto:plan.ha2-11@muenchen.de)

Stand: Oktober 2017

## **Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017**

### **Ausgangslage, Stadtratsbeschlüsse vom 23.03.1994, vom 26.07.1995, vom 10.12.1997, vom 21.03.2001 und vom 26.07.2006**

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar. Nur so können die Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnungen - insbesondere auch für untere und mittlere Einkommensschichten geschaffen werden, nicht zuletzt, um die Abwanderungen ins Umland zu vermeiden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige wirtschaftliche Aktivitäten, die für eine florierende Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Städtebauliche Planungen sind in der Regel allerdings auch mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinden verbunden. München hat sich entschlossen, von der durch § 11 BauGB eingeräumten Möglichkeit, im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen Verträge mit den Planungsbegünstigten insbesondere hinsichtlich der Tragung von ursächlichen Kosten und Lasten abzuschließen und Aufnahme, Durchführung und Abschluss seiner verbindlichen Bauleitplanungen von der Bereitschaft der Planungsbegünstigten, denen primär die Vorteile in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zufließen, zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt abhängig zu machen.

Bereits im Jahre 1989 hat der Stadtrat im Beschluss "Wohnen in München" entschieden, dass sich künftig die Planungsbegünstigten anteilig am geförderten Wohnungsbau beteiligen müssen. Danach sollten sie 40% des neugeschaffenen Baurechts für geförderten Wohnungsbau nutzen oder Belegungsbindungen für von der Stadt unterzubringende Personen bis zur Höhe von 20% des neuen Baurechts eingehen.

Der Bundesgesetzgeber hatte es mit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, Lasten städtebaulicher Planungen von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen. Dies gilt ab 01.01.1998 als Dauerrecht.

Der seinerzeitige Staatsminister des Innern, Dr. Stoiber, hat nach Erlass des Gesetzes an die Gemeinden appelliert, das verbesserte städtebauliche Instrumentarium konsequent und verantwortungsvoll zu nutzen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in der Folge mit Beschluss vom 23.03.1994 "Sozialgerechte Bodennutzung" die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung der neuen gesetzlichen Instrumente in München festgelegt und mit Beschluss vom 26.07.1995 fortgeschrieben. Mit Beschluss vom 10.12.1997 erfolgte eine textliche Anpassung.

Die Umstellung der Fördersystematik vom 1. Förderweg des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) auf die Einkommensorientierte Förderung der Sozialen Wohnraumförderung veranlasste den Stadtrat am 21.03.2001, zusammen mit dem sozialen Wohnungsbauprogramm 2001/2002, eine Anpassung der Verfahrensgrundsätze hinsichtlich der Realisierung der Bindungen für den geförderten Wohnungsbau zu verabschieden.

Nachdem die Stadt mit der „Sozialgerechten Bodennutzung“ über ein Jahrzehnt erfolgreich Baurechte schaffen, gemeinsam mit den Planungsbegünstigten die Folgekosten tragen und somit die Stabilität des Wirtschaftsstandortes München stärken konnte, gebot die wirtschaftliche Lage eine differenzierte Situationsanalyse, die mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2006 zugunsten der Planungsbegünstigten zu einzelnen Änderungen und Ergänzungen der Verfahrensgrundsätze führte.

Der Stadtratsbeschluss zur Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ erhielt eine neue Fassung mit dem Datum vom 26.07.2006 und lautete seitdem:

„1.....

2.

3. *Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll Verfahren zur Aufstellung und Durchführung von Bauleitplanungen und anderen städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, nur dann zur Aufstellung bzw. Verfahrenseinleitung und zur Entscheidung im Stadtrat bringen, wenn sich die Planungsbegünstigten zuvor*

*a) zur Bebauung entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums,*

*b) zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere der sozialen Wohnraumförderung, und/oder zu Maßnahmen zur Sicherung einer gemischten Wirtschaftsstruktur und*

*c) zur Übernahme der von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten*

*gemäß den Festlegungen in den Verfahrensgrundsätzen verpflichtet haben.*

4. *Der Stadtrat entscheidet über das weitere Vorgehen, wenn ein vom Stadtrat eingeleitetes Planungsvorhaben wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht fortschreitet oder wenn hinsichtlich Umfang und Art der Verpflichtungen von den Verfahrensgrundsätzen abgewichen werden soll.*

*Andere Planungsvorhaben werden der Bauleitplankommission vorgelegt, wenn diese wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht fortschreiten.*

5. *Den in der Anlage zu vorliegendem Beschluss im einzelnen dargestellten Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung wird zugestimmt. Sie sind Bestandteil dieses Beschlusses.*

6. *Über die städtische Kostenbeteiligung bei Planungsvorhaben nach Ziffer 2 der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung wird die Stadtkämmerei jeweils zeitgerecht eine Entscheidung über die Finanzierung des städtischen Kostenanteils (Aufnahme in Investitionsliste 1 des jeweiligen Mehrjahresinvestitionsprogramms) veranlassen.*

Allerdings hat sich die damalige Ausgangslage für die Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ verändert. Im Bereich der Landeshauptstadt München gehen die frei verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau langsam dem Ende zu. Gleichzeitig nimmt mit steigendem Bevölkerungswachstum der Druck auf den Wohnungsmarkt stetig zu. Mit Ausnahme einiger wenigen großen Entwicklungsgebieten stehen größere Flächenpotenziale für den Wohnungsbau nur noch in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Der Schwerpunkt der Baurechtsschaffung für Wohnen hat sich bereits in der jüngeren Vergangenheit und wird sich auch künftig vermehrt auf sog. Umstrukturierungsfälle, d. h. auf ehemals gewerblich benutzte Flächen verlagern. Daneben werden Fälle der Nachverdichtung bestehender Quartiere an Bedeutung gewinnen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 wurde deshalb auf die neuen Herausforderungen reagiert und die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ wurden den neuen und aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

## 1. Leistungsverpflichtete

Die Leistungen sollen grundsätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer der überplanten Flächen erbringen, je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerberinnen und Erwerber verpflichtet werden (beide im nachfolgenden als Planungsbegünstigte bezeichnet). Die Stadt wird mit ihrem Grundbesitz wie alle anderen Eigentümerinnen und Eigentümer behandelt.

## 2. Lasten

Die Planungsbegünstigten sollen, ggf. anteilig, die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele übernehmen, wobei es sich um folgende Kostenarten und Bindungen handeln kann:

### 2.1 Kosten, soweit sie Voraussetzung oder Folge der geplanten Vorhaben sind

- Unentgeltliche und kostenfreie Flächenabtretungen für vorgesehene Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen und dergleichen), für Gemeinbedarfseinrichtungen und für den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich, soweit diese Flächen nicht bei den Planungsbegünstigten verbleiben sollen; ggf. ist der Erwerbsaufwand der Stadt oder der Wert der bereitgestellten Flächen der Stadt zu erstatten. Der gemeindliche Anteil bezahlter Grunderwerbssteuern wird zurückerstattet.
- Herstellungskosten der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen;
- Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur; Ablösung dieser Verpflichtung durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag auf der Grundlage der neugeschaffenen Geschossfläche Wohnen möglich; dieser Finanzierungsbeitrag wird auf **100,-- Euro/m<sup>2</sup>** festgesetzt. Fortschreibungen / Wertanpassungen erfolgen durch Stadtratsbeschluss. Es gelten die jeweils beschlossenen Ansätze.
- ggf. Wettbewerbskosten, Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeiten, Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Kosten für Gutachten, Umlegungskosten;
- Verzicht auf Ansprüche, z. B. wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

### 2.2 Kostenrelevante Bindungen

- Der Anteil der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche (Förderquote) beträgt 30% des neugeschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Förderquote soll in der Regel zu zwei Dritteln für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF verwendet werden und zu einem Drittel für geförderte Mietwohnungen-EOF bzw. München Modell-Miete oder für förderfähige Eigenwohnungen. Die Planungsbegünstigten können dabei unter 3 Varianten, die in der Anlage „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus“ näher ausgeführt sind, wählen, um ihrer Verpflichtung nachzukommen. Die Anlage ist Bestandteil der Verfahrensgrundsätze.  
In die SoBoN-Berechnung und in die Förderanträge fließt die als Förderquote gebundene Geschossfläche mit den vom Stadtrat beschlossenen festen Grundstückswertansätzen ein. Die Einzelheiten zur Realisierung der Förderquote werden im Rahmen der Grundvereinbarung und in den Förderbescheiden geregelt (z. B. Miet- oder Kaufberechtigung, Miet- oder Verkaufspreise, Bindungsfristen, Sicherungsinstrumente, Weiterverkauf).

Sollten sich die staatlichen bzw. kommunalen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau

ändern, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswertansätze unverändert gültig. Die Verpflichtung, die Wohnungen der Förderquote nur berechtigten Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen, ist so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche, wirtschaftliche und soziale Zweck zur Unterstützung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohnungseigentum soweit wie möglich erreicht wird.

- Ob die Werte von Gebäuden, die der Planung entgegenstehen, sowie Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten, Kampfmitteln und schädlichen Bodenveränderungen und für die Freistellung von Grundstückslasten als Kosten berücksichtigt werden können, muss der Prüfung im Einzelfall vorbehalten bleiben.

Sollen im Ausnahmefall andere ursächliche Kosten übernommen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrats herbeizuführen.

### 2.3 Zusätzlicher preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Zusätzlich zur Förderquote haben die Planungsbegünstigten weitere 10 % des für den Wohnungsbau geschaffenen Baurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu Gunsten von Haushalten, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogramme liegen, zu verwenden. Die Bindung und Regelung der Einzelheiten im Rahmen der vom Stadtrat beschlossenen Regelungen erfolgt in der Grundvereinbarung (z. B. Mietberechtigung, Erstvermietungsmiete, Mietsteigerungen, Bindungsdauer, Sicherung der Bindung).

### 3. Umfang der Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten und verpflichten sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse.

Im allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Liegen die Lasten unter dieser Deckelungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten demgemäß ein größerer Anteil. Diese Begrenzung dient dem Schutz der Planungsbegünstigten, weil auch darüber hinausgehende Belastungen noch angemessen sein könnten. Rechtfertigen im Einzelfall die Gesamtumstände die Annahme, dass trotz Verbleibs von mindestens einem Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses die wirtschaftliche Gesamtbelastung des Planungsbegünstigten unangemessen ist, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen. In diesem Fall können die Leistungen angemessen gemindert werden, sofern die Finanzierung anderweitig gesichert ist.

Soll von dem Vorstehenden abgewichen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrats herbeizuführen.

Haben die Planungsbegünstigten die verlangten Lasten übernommen, werden weitere Leistungen nicht gefordert. Es wird beispielsweise kein Erschließungsbeitrag und kein Kanalbaukostenzuschuss verlangt.

Der Bodenwertzuwachs (Bruttowertzuwachs) wird aus der Differenz des Bodenwertes der Grundstücke vor der Überplanung (Anfangswert) und nach der Überplanung (Endwert) errechnet. Auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten.

Beim **Anfangswert** wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Sämtliche Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung von Entwicklungschancen) bewertet. Für qualitativ oder quantitativ

untergeordnete Flächen im Bebauungsplanumgriff kann im Einzelfall eine Anfangsbewertung entfallen. Auch bei Nichtbaulandflächen – außer Splitterflächen – findet eine Bewertung statt. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung (vgl. unten Ziff. 6) auszugehen.

Dem wird der **Endwert** für den gesamten Bebauungsplanumgriff gegenübergestellt. Dabei wird für Bauland der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen Bebauungsplan ermittelt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichem Status quo). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung (Grundvereinbarung, vgl. unten Ziff.6) mit den Planungsbegünstigten auszugehen. Eine Berücksichtigung nachträglich eintretender Wertänderungen erfolgt nicht; andererseits wird auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten nicht angepasst. Dies dient vor allem der langfristigen Kalkulierbarkeit von Bauvorhaben.

Eine grafische Darstellung der Bodenwertsteigerung im Verhältnis zu den Kosten der Planung und zur 2/3-Belastungsgrenze befindet sich am Ende des Textes.

#### **4. Vorhaben, die Gegenstand einer Kostenübernahme sind**

Das Verfahren der "Sozialgerechten Bodennutzung" wird angewendet bei **städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen**, die planungsbedingt Lasten bei der Stadt auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen. Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden nicht erfasst, weil hier andere gesetzliche Regelungen bestehen.

#### **5. Art der Erbringung der Leistung**

Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretung oder tatsächlicher Übernahme der Last geschehen. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Der **Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 30 % (Förderquote)** und an **zusätzlichem „preisgedämpften Mietwohnungsbau“ von 10 %** der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche ist im Planungsgebiet **insgesamt zu** verwirklichen. Soweit nicht wichtige Gründe dagegen sprechen (z. B. Förderrechtliche Bestimmungen oder planungs- und baurechtliche Festsetzungen), steht es den Planungsbegünstigten frei, auf welcher/-en Fläche/-n innerhalb des Planungsgebietes die Förderquote bzw. der zusätzliche preisgedämpfte Mietwohnungsbau errichtet wird.

Eine Ausnahme vom Grundsatz, dass die Förderquote bzw. der zusätzliche preisgedämpfte Mietwohnungsbau im jeweiligen Planungsgebiet verwirklicht werden muss, ist möglich, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Ersatzstandort liegt in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet (etwa 1 Kilometer).
- Die Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder von 0 bis 10 Jahren werden - für den zusätzlichen, aus dem Ersatzstandort resultierenden Bedarf - im Planungsgebiet errichtet und angeboten.
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit des geförderten Wohnungsbaus bzw. des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus am Ersatzstandort ist festgestellt (im Innenbereich nach § 34 BauGB durch Vorbescheid).
- Nur für die Förderquote zu erfüllen: Die Unterbringung der „Förderquote“ am Ersatzstandort ist sozial verträglich.
- Es wird eine Bauverpflichtung begründet.

Mit dem Billigungsbeschluss muss das Vorliegen aller genannten Voraussetzungen festgestellt sein.

Über die Ausnahme entscheidet der Stadtrat auf Vorschlag der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe.

Bei Erschließungsanlagen und Kindertagesstätten kann auch die tatsächliche Herstellung nach

den für die Stadt geltenden Normen übernommen werden. Bei Erschließungsanlagen bietet sich hierfür der Abschluss eines Erschließungsvertrages an. Kindertagesstätten müssen nicht in jedem Fall der Stadt übereignet werden, im Einzelfall kann es genügen, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie einem Betreiber unentgeltlich als öffentliche Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Vom Planungsbegünstigten vorgeleistete Planungskosten können im Umfang der Entlastung der Stadt auf seinen Anteil angerechnet werden, soweit es sich um von der Stadt gewollte und bestimmte Entwurfsarbeiten handelt.

Bei der Verteilung der Lasten, einschließlich des Anteils an gefördertem Wohnungsbau und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus auf die einzelnen Planungsbegünstigten, folgt die Stadt grundsätzlich deren Vorschlägen, sofern diese nicht unangemessen sind. Können die Planungsbegünstigten sich auf keine Verteilung einigen, schlägt die Stadt eine Verteilung vor, die sich an umlegungsrechtlichen Grundsätzen orientiert.

## **6. Verfahren**

Sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen, ist von den Planungsbegünstigten zunächst eine **Grundzustimmung** einzuholen. Für den Fall, dass die Planungsabsicht so konkret ist, dass die Lasten hinreichend genau kalkuliert werden können, sollen die Planungsbegünstigten dabei ihre Bereitschaft erklären, die durch das Planungsvorhaben ausgelösten Lasten zu übernehmen. Befindet sich eine Planung noch in einem so frühen Planungsstadium, dass eine Lastenermittlung noch nicht möglich ist und insofern den Planungsbegünstigten eine so weitreichende Erklärung noch nicht zumutbar ist, sollen sie ihre Mitwirkungsbereitschaft zur Kostentragung nach Maßgabe der vorstehenden Grundsätze erklären.

Sobald die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden könnte, sollen in einer zweiten Stufe, **Grundvereinbarung**, rechtlich bindende und die zu erbringenden Leistungen ausreichend konkretisierende Erklärungen abgegeben werden, deren Form von der Art des angestrebten Verfahrens abhängt. Folgende Verfahrensarten kommen, ggf. auch in Kombination miteinander, in Betracht:

- a) **städtebaulicher Vertrag,**
- b) **gesetzliches Umlegungsverfahren,**
- c) **private Bodenordnung.**

zu a):

Beim städtebaulichen Vertrag werden alle Leistungen in vertraglicher Form geregelt. In der Regel ist, da Flächenabtretungen jedenfalls für öffentliche Flächen erfolgen oder aber zur Sicherung der Zweckbindung der für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Flächen Kaufangebote hierfür abgegeben werden, notarielle Form erforderlich.

zu b):

Das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist in besonderem Maße geeignet, die Neueinteilung der Flächen und die Erbringung von Eigentümerleistungen in Fläche oder Geld zu regeln. Darüber hinaus sind in diesem Rahmen auch städtebauliche Gebote, §§ 175 - 179 BauGB, möglich.

Wird dieses Verfahren gewählt, erstellt das Kommunalreferat einen Umlegungsplan, bestehend aus der Umlegungskarte, aus der sich die neuen Grundstücksgrenzen ergeben, und dem Umlegungsverzeichnis mit sonstigen Regelungen. Zu diesem Umlegungsplan erklären die Eigentümer ihr Einverständnis. Nach Beschlussfassung durch den Umlegungsausschuss tritt die Rechtsänderung ein. Damit wird sichergestellt, dass in kürzester Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geordnete Grundstücksflächen, einschließlich der öffentlichen Flächen vorliegen. Kosten für Grundbucheintrag, Vermessung und Grunderwerbssteuer entfallen.

zu c):

Eine private Bodenordnung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und

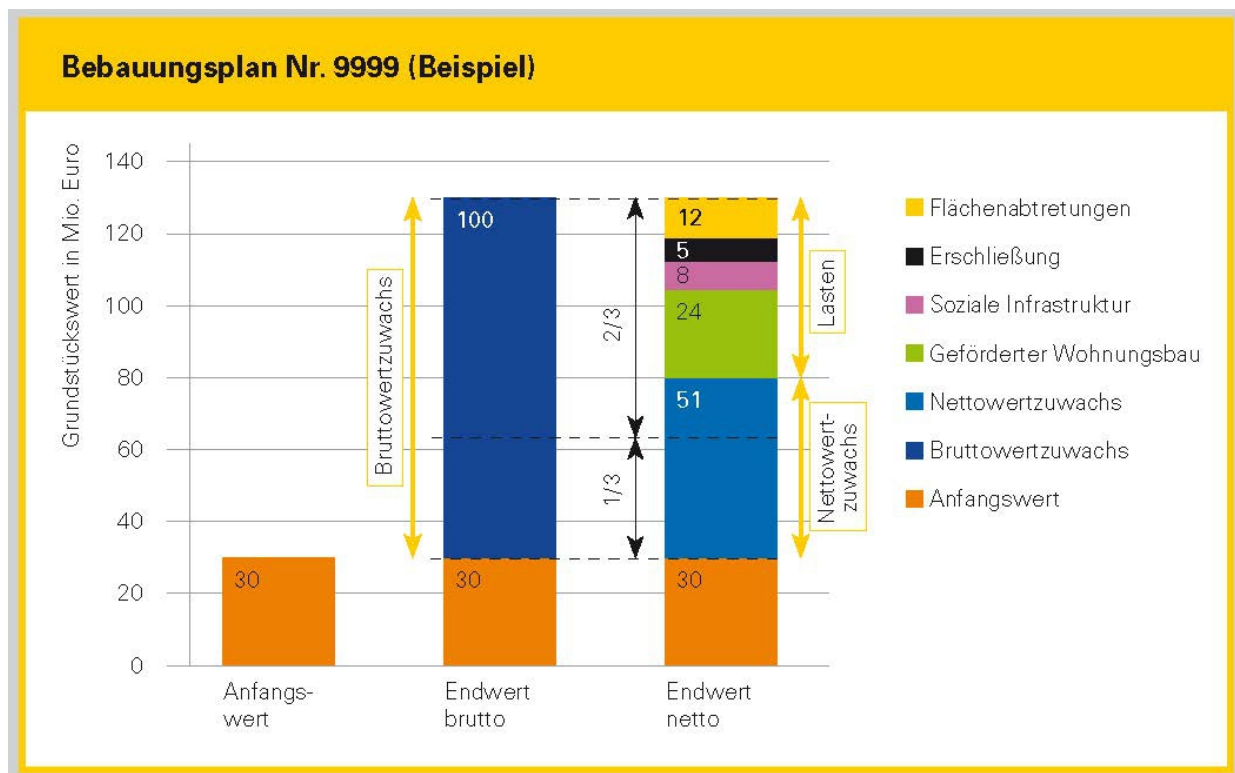


die Lastenübernahme der Eigentümer in der Abtretung von Grundstücksflächen an die Stadt besteht. Stets ist notarielle Form erforderlich.

Soweit in der Grundvereinbarung noch nicht alle Regelungen getroffen werden konnten, sollen die etwa noch erforderlichen **Ausführungsverträge** in einer dritten Stufe abgeschlossen werden. Hierfür kommen insbesondere Verträge über die Ausführung von Bauleistungen in Betracht, vor allem Erschließungsverträge sowie Regelungen zur Erfüllung der Förderquote.

### 7. Zeitpunkt der Leistung, Sicherheiten

Flächen sollen grundsätzlich durch die Grundvereinbarung zur Verfügung gestellt werden. Sofern nicht das Umlegungsverfahren nach dem BauGB gewählt wird, sind im Vertrag die Grundabtretungen vorzusehen und durch Auflassungsvormerkungen zu sichern. Die Fälligkeit von Geldleistungen richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalles, doch muss mit dem Vertrag eine geeignete Sicherheit, z. B. Bankbürgschaft, in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt werden, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers dessen Lasten auf die Stadt zurückfallen.





**Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus**

	Förderquote	Zusätzlicher Mietwohnungsbau	Keine Bindungen	
Anteil:	20%	10%	60%	
Wert incl. Erschl. Durchschnitt FQ	xxx € je qm GF xxx € je qm GF	xxx € je qm GF	Verkehrswert	
<b>Auswahlmöglichkeit unter:</b>				
Variante A	Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter			
	<b>Mietwohnungen</b> Einkommensorient. Förderung - EOF	<b>Mietwohnungen - EOF</b> oder München Modell-Miete	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Bindung: 25 Jahre (EOF), 30 Jahre (MM-Miete)	Bindung: 30 Jahre	
Variante B	Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter			
	<b>Mietwohnungen</b> Einkommensorient. Förderung - EOF	<b>Eigenwohnraum -</b> staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Verkauf nur an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	
Variante C	Investor verkauft (schuldbefreiend) an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten			
	<b>Mietwohnungen</b> Einkommensorient. Förderung - EOF	<b>Eigenwohnraum -</b> staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	

Stand: Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017

Die verschiedenen Fördermodelle (Förderquote) unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu den Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016).