

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Referatsübergreifende Arbeitsgruppe
Sozialgerechte Bodennutzung

Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung

Ausgangslage/Grundlagen:

- Stadtratsbeschlüsse vom 23.03.1994, vom 26.07.1995, vom 10.12.1997, vom 21.03.2001, vom 26.07.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08351) und vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02949)
- Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung 2021 mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932):

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar. Nur so können die Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnungen - insbesondere für untere und mittlere Einkommensschichten - sowie für die Ansiedlung von Gewerbe geschaffen werden. Dies ist notwendig, um Abwanderungen ins Umland zu vermeiden und die Zukunftsfähigkeit der Stadtgesellschaft und der Wirtschaftsbetriebe selbst zu sichern. 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. Die Landeshauptstadt München hat sich daher entschlossen, von der durch § 11 BauGB eingeräumten Möglichkeit Gebrauch zu machen, im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen Verträge mit den Planungsbegünstigten, insbesondere hinsichtlich der Tragung von ursächlichen Kosten und Lasten, abzuschließen. Sie macht Aufnahme, Durchführung und Abschluss ihrer 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.

Historie/Ausgangs- und Grundlagen:

Bereits im Jahre 1989 hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Beschluss "Wohnen in München" entschieden, dass sich künftig die Planungsbegünstigten anteilig an der Errichtung von gefördertem Wohnungsbau beteiligen müssen.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hatte in der Folge mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.1994 "Sozialgerechte Bodennutzung" die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung der neuen gesetzlichen Instrumente in München festgelegt und mit Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.1995 fortgeschrieben. In den Folgejahren (1997 und 2001) wurden weitere Anpassungen der Verfahrensgrundsätze, etwa hinsichtlich der Realisierung der Bindungen für den geförderten Wohnungsbau, vorgenommen.

Mitte der 2000-er Jahre gab die wirtschaftliche Lage eine differenzierte Situationsanalyse, die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2006 zugunsten der Planungs-

begünstigten 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 lautet seitdem (in Auszügen):

„3. Das Planungsreferat 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.“

Die damalige Ausgangslage für die Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ hatte sich in den Folgejahren jedoch verändert. Der Schwerpunkt der Baurechtsschaffung für Wohnen verlagerte sich bereits in den 2010-er Jahren vermehrt auf sog. Umstrukturierungsfälle, d. h. auf ehemals gewerblich genutzte Flächen. Daneben gewannen Fälle der Nachverdichtung bestehender Quartiere an Bedeutung.

Mit Stadtratsbeschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017 wurde deshalb auf die neuen Herausforderungen reagiert und die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ wurden an die vorgenannten Rahmenbedingungen angepasst.

Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung 2021:

Die Entwicklungen am Münchner Wohnungsmarkt mit einem deutlichen Rückgang frei verfügbarer Flächen und dem zunehmenden Bevölkerungswachstum haben sich in den vergangenen Jahren noch weiter verschärft. Um die steigenden Bodenpreise wie auch den Wegfall von zeitlich befristet sozial gebundenem Wohnraum mit dem damit einhergehenden Angebotsdefizit an bezahlbaren Wohnungen aufzufangen, wurde es notwendig, die „Sozialgerechte Bodennutzung“ in 2021 erneut anzupassen. Um den großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt auch in den nächsten Jahren gerecht werden zu können, war es über eine bloße Fortschreibung hinaus jedoch unumgänglich, die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in ihrer bisherigen Form (in Teilen) neu zu konzipieren.

Zentrales Element dieser Neukonzeption ist das sog. „100-Punkte-Baukastenmodell“, das durch die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 28.07.2021 beschlossen wurde und einen Großteil der bisherigen Tragung der Lasten neu regelt. Dieses Modell setzt sich aus vier Grundbausteinen („(Förder-) Quote“, „Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung“, „Bindungsdauer“ und „Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag“) und zwei ergänzenden Sonderbausteinen („freiwilliger Verkauf von Flächen an die Landeshauptstadt München bzw. an

Genossenschaften“) zusammen, die jeweils mit einer differenzierten Punktzahl gewichtet werden. Dabei müssen für jede gewünschte Variante des Baukastenmodells mindestens 100 Punkte erreicht werden.

Basis des 100-Punkte-Baukastenmodells ist ein Grundmodell, das die notwendigen 100 Punkte erbringt und Grundlage für die Angemessenheitsberechnung jedes Bebauungsplanverfahrens ist, für das die „Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung“ Anwendung finden. Die/Der Planungsbegünstigte kann jedoch (unter vorgegebenen Rahmenbedingungen wie einer zwingenden Auswahl aus allen vier Grundbausteinen) von dem Grundmodell abweichen und besitzt so die Möglichkeit, individuell das für ihr/sein Geschäftsmodell passende SoBoN-Modell auszuwählen. Voraussetzung hierfür ist, dass auch das individuelle SoBoN-Modell eine Mindestpunktzahl von 100 erreicht.

Aufgrund der dargestellten Neukonzeption durch das sog. „100-Punkte-Baukastenmodell“ werden die **„Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“** daher wie folgt gefasst:

1. Anwendungsbereich

Die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ werden angewendet bei

- allen städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen und anderen städtebaulichen Satzungen,
- die planungsbedingt Lasten bei der Stadt auslösen und
- die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen.

Bebauungspläne in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Planungsvorhaben, die in anderer Form finanziert werden (Sonderfinanzierungen) unterliegen in der Regel nicht den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“, da hier andere (gesetzliche) Regelungen zur Finanzierung bestehen.

2. Leistungsverpflichtete

Die Leistungen sind durch die jeweiligen Planungsbegünstigten zu erbringen. Dies sind grundsätzlich die potentiellen Eigentümer*innen der zu überplanenden Flächen, je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Inhaber*innen von eigentümerähnlichen Positionen oder die Erwerber*innen verpflichtet werden (alle im nachfolgenden als „Planungsbegünstigte“ bezeichnet). Die Stadt wird mit ihrem Grundbesitz wie alle anderen Eigentümer*innen behandelt.

3. Lasten auf Basis des sog. „100-Punkte-Baukastenmodells“

Die Planungsbegünstigten haben, ggf. anteilig, die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele nach Maßgabe des sog. „100-Punkte-Baukastenmodells“ zu übernehmen.

Dieses Modell setzt sich aus vier Grundbausteinen und zwei ergänzenden Sonderbausteinen zusammen, die jeweils eine differenzierte Punktebewertung aufweisen. Jedes Baukastenmodell, das einem konkreten Planungsvorhaben zu Grunde gelegt wird, muss dabei mindestens 100 Punkte erreichen.

Basis des 100-Punkte-Baukastenmodells ist ein Grundmodell, das die notwendigen 100 Punkte erreicht und Grundlage für die Angemessenheitsberechnung jedes konkreten Bebauungsplanverfahrens ist.

Allerdings erkennt die Stadt an, dass das Grundmodell nicht für alle Geschäftsmodelle der Pri-

vatwirtschaft passt. Um den unterschiedlichen Schwerpunkten in den Geschäftsmodellen Rechnung zu tragen, besitzt jede/r Planungsbegünstigte die Möglichkeit, von dem Grundmodell abzuweichen und sich (unter den durch das Baukastenmodell vorgegebenen Rahmenbedingungen) individuell das für sein/ihr Geschäftsmodell passende SoBoN-Modell aus den Grundbausteinen (und optional den ergänzenden Sonderbausteinen) zusammen zu stellen. Voraussetzung hierfür ist, dass auch das individuelle SoBoN-Modell eine Mindestpunktzahl von 100 erreicht. Da Abweichungen vom Grundmodell auf den individuellen Wünschen der Planungsbegünstigten basieren, erfolgt keine Anpassung der Angemessenheitsberechnung, die sich in allen Fällen auf das Grundmodell bezieht.

3.1 Grundmodell

Das Grundmodell setzt sich wie folgt zusammen:

- **Grundbaustein 1:** Quote für den geförderten Wohnungsbau und den preisgedämpften Mietwohnungsbau („**Förder-Quote**“)
 - Übernahme eines Anteils der für den **geförderten Wohnungsbau** zu bindenden Geschossfläche (Förderquote) in Höhe von 40% der neugeschaffenen Wohnbaugeschossfläche. Die Förderquote soll je zur Hälfte für den geförderten Mietwohnungsbau im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und für das städtische Förderprogramm München Modell-Miete (oder -Genossenschaften) verwendet werden.

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 in der Grundvereinbarung sowie in den „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“ und in den Förderbescheiden (EOF, München Modell) geregelt (z. B. konkrete zu bindende Geschossfläche je Fördermodell, technische Voraussetzungen, Mietberechtigung, Miethöhe je qm Wohnfläche, eingeschränkte Mietanpassungen, Sicherungen durch Dienstbarkeit und Auflassungsvormerkung).

Die Wohnungsbelegungsrechte zugunsten der Stadt werden mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gesichert. Die Errichtung der Förderquote und die ordnungsgemäße Erstbelegung der Mietwohnungen werden durch ein Ankaufsrecht zugunsten der Stadt zu den geltenden Grundstückswertansätzen gesichert und dieses wiederum durch Auflassungsvormerkung(en) im Grundbuch. Das Ankaufsrecht der Stadt besteht, falls die Förderquote nicht vertragsgemäß errichtet und bestimmungsgemäß erstbelegt wird. Eine alternative Sicherung von Errichtung und Erstbelegung durch eine Sicherheit gemäß der Dienstanzweisung Verwahrung und Sicherheiten der Landeshauptstadt München (DA-VS) ist nur ausnahmsweise möglich, wenn zwingende tatsächliche oder rechtliche Gründe hierfür vorliegen. Über die Ausnahme entscheidet die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung.

Sollten sich die staatlichen bzw. städtischen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswertansätze bzgl. der Ansätze in der SoBoN-Berechnung und der Ankaufspreise für die Stadt (bei nicht vertragsgemäßer Errichtung und Erstbelegung der Förderquote) unverändert gültig. Die Verpflichtung, die Wohnungen der Förderquote nur berechtigten Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen, ist so umzudeuten, 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 soweit wie möglich erreicht wird.

- Übernahme eines Anteils der für den **preisgedämpften Mietwohnungsbau** (zu Gunsten von Haushalten, deren Einkommensgrenzen über der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogrammen liegen) zu bindenden Geschossfläche in Höhe von 20 % der neugeschaffenen Wohnbaugeschossfläche.

Die Einzelheiten zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus werden im Rahmen der vom Stadtrat beschlossenen Regelungen in der Grundvereinbarung sowie in den „Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus“ (z.B. konkrete zu bindende Geschossfläche, Mietberechtigung, Miethöhe je qm Wohnfläche, eingeschränkte Mietsteigerungen, Verbot der Eigenbedarfskündigung während der gesamten Bindungsdauer, Sicherung durch Dienstbarkeiten und Grundschuld) geregelt.

Das Wohnungsbelegungsrecht zugunsten der Stadt wird mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert. Die vorgesehenen Vertragsstrafen werden mit einer Grundschuld zu Gunsten der Stadt gesichert.

- **Grundbaustein 2: Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung**

- Vereinbarung eines schuldrechtlichen Aufteilungsverbots (gesichert in den Grundbüchern) für einen Anteil von 80% des neugeschaffenen Wohnbaurechts. Das Aufteilungsverbot stellt den Anteil an unaufgeteilten oder im Falle von gemischt genutzten Gebäuden nur in Paketen aufgeteilten (gemeint ist Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, nicht Grundstücksteilung) Mietwohnungen dar und setzt sich aus der Quote für den geförderten Wohnungsbau (40%), den preisgedämpften Mietwohnungsbau (20%) sowie den freifinanzierten Mietwohnungsbau (20%) zusammen.

- **Grundbaustein 3: Bindungsdauer**

- Verpflichtende Vereinbarung einer Bindungsdauer von 40 Jahren für die Übernahme der Bindungen aus dem geförderten Wohnungsbau und dem preisgedämpften Mietwohnungsbau sowie für das schuldrechtliche Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung. Die Bindungsdauer von 40 Jahren bleibt auch bei einer Fortschreibung der jeweiligen Programmmodalitäten für den geförderten und den preisgedämpften Mietwohnungsbau unberührt; für die Programmmodalitäten ist der Zeitpunkt der Förder- bzw. Bauantragstellung maßgeblich.

- **Grundbaustein 4: Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag**

- Zahlung eines anteiligen Finanzierungsbeitrages für ursächliche soziale Infrastruktur auf der Grundlage der neugeschaffenen Geschossfläche Wohnen; dieser Finanzierungsbeitrag beträgt 175,-- Euro/qm.

- **Ergänzende Lasten**

Ergänzend zu den o.g. Grundbausteinen hat die/der Planungsbegünstigte die weiteren ursächlichen Kosten des Planungsvorhabens sowie kostenrelevanten Bindungen zu übernehmen, wobei es sich um folgende Kostenarten und Bindungen handeln kann:

- Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie 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 Grunderwerbsteuern wird zurückerstattet.
- Herstellungskosten der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen;
- Wettbewerbskosten, Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeiten, Honorare nach

HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Kosten für Gutachten, Umlegungsbeitrag;

- Verzicht auf Ansprüche, z. B. wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.
- Sollen im Ausnahmefall weitere ursächliche Kosten übernommen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrats herbeizuführen.

3.2 Individuelles SoBoN-Modell (100-Punkte-Baukasten)

Abweichend von dem unter 3.1 dargestellten Grundmodell kann jede/r Planungsbegünstigte individuell ein für ihr/sein Geschäftsmodell passendes SoBoN-Modell innerhalb eines vorgegeben Rahmens frei auswählen.

Dabei sind folgende Grundregeln anzuwenden:

- Das individuelle SoBoN-Modell muss durch die konkrete Auswahl aus allen vier Grundbausteinen (und optional den ergänzenden Sonderbausteinen) eine Mindestpunktzahl von 100 erreichen. Dies ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, bietet der/dem Planungsbegünstigten aber gleichzeitig Kalkulationssicherheit und Transparenz.
- Es muss immer eine Auswahl aus den vier Grundbausteinen „(Förder-)Quote“, „Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung“, „Bindungsdauer“ und „Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur/Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag“ getroffen werden.
 - Die konkret wählbaren Alternativen der jeweiligen Grundbausteine (einschließlich der korrespondierenden Punktwertungen) sind der beigefügten Übersicht „SoBoN 2021: 100-Punkte-Baukasten-Modell“ (siehe Anlage 1) zu entnehmen.
 - Dabei ist zu beachten, dass der Grundbaustein „Bindungsdauer“ keine wählbaren Alternativen enthält; hier ist verpflichtend eine Bindungsdauer von 40 Jahren für die Übernahme der Bindungen aus dem geförderten Wohnungsbau und dem preisgedämpften Mietwohnungsbau sowie für das schuldrechtliche Aufteilungsverbot vorzusehen.
- Ergänzend kann die/der Planungsbegünstigte eine Auswahl aus den zwei Sonderbausteinen „Verkauf von Flächen an die Landeshauptstadt München“ und „Verkauf von Flächen an Genossenschaften / Miethäusersyndikate“ treffen. Die Sonderbausteine sind optional wählbar, eine Verpflichtung hierzu besteht nicht.
 - Die konkret wählbaren Alternativen der jeweiligen Sonderbausteine (einschließlich der korrespondierenden Punktwertungen) sind der beigefügten Übersicht „SoBoN 2021: 100-Punkte-Baukasten-Modell“ (siehe Anlage 1) zu entnehmen.
 - Dabei ist zu beachten, dass der Sonderbaustein „Verkauf an die Landeshauptstadt München“ vorrangig unbebaute Grundstücke und (Teil-)Flächen des geförderten Wohnungsbaus umfassen soll. Voraussetzung ist jedoch eine Mindestankaufgröße von 2.500 qm Geschossfläche Wohnen. Sofern mehrere, nicht zusammenhängende Grundstücke verkauft werden sollen, muss jedes für sich mindestens 2.500 qm Geschossfläche Wohnen bemessen. Für den Fall, dass die Stadt entscheidet, das Grundstück einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zur Bebauung zu überlassen, erfolgt der Ankauf durch diese direkt. Sollte die Stadt im Ausnahmefall den angebotenen Ankauf unbebauter Grundstücke ablehnen, ist die/der Planungsbegünstigte verpflichtet, mit Genossenschaften über einen entsprechenden Ankauf zu verhandeln. Kommt dabei trotz ernsthafter und dokumentierter Verkaufsbemühungen keine Einigung mit einer oder mehreren Genossenschaften bzw. Miethäuser-Syndikaten zustande, werden der/dem Planungsbegünstigten die Punkte aus diesem gewählten Sonderbaustein aus Gründen der Kalkulationssicherheit und Verlässlichkeit

der Sozialgerechten Bodennutzung trotzdem zugerechnet.

- Bei Wahl des Sonderbausteins „Verkauf an Genossenschaften“ ist der Verkauf nur mit Konzeptvorlage (=Beitrag zur Quartiersentwicklung bzw. zu quartiersfördernden Maßnahmen) durch die Genossenschaften möglich.
- Jedes individuelle SoBoN-Modell umfasst zwingend die im Grundmodell dargestellten „ergänzenden Lasten“.
- An den konkret gewählten Alternativen der jeweiligen Grundbausteine (und der ergänzenden Sonderbausteine) können nach einem gewissen Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens durch die/den Planungsbegünstigten keine Änderungen mehr vorgenommen werden, da sich hierdurch auch die Parameter des Bebauungsplans (z. B. Bedarf an sozialer Infrastruktur) verändern können.

4. Umfang der Leistungsverpflichtungen

Grundsatz der Angemessenheit

Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten nach Maßgabe des sog. „100-Punkte-Baukasten-Modells“ 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 auf Basis des Grundmodells 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. Die oder der Planungsbegünstigte kann aber auch darlegen, dass für sie/ihn die SoBoN-Lasten angemessen sind, obwohl sich der Drittel-Wertzuwachs nicht ergibt bzw. die SoBoN-Berechnung sogar negativ ausfällt.

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

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

Grundsätze der Berechnung des planungsbedingten Wertzuwachses

Der Bodenwertzuwachs (Bruttowertzuwachs) wird aus der Differenz des Bodenwertes der Grundstücke gemäß ihrer Qualität 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 im Zeitpunkt vor der Überplanung (Qualitätsstichtag) ermittelt. Sämtliche Flächen werden dabei nach baurechtlichem und bewertungsrechtlichem Status quo bewertet. Für qualitativ oder quantitativ untergeordnete Flächen im Bebauungsplanumgriff kann im Einzelfall eine Anfangsbewertung entfallen. Preisstichtag ist der Zeitpunkt der Erstellung des Bewertungsgutachtens, der i. d. R.

in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abschluss des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB (= Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung) steht. Bei gravierenden, wirtschaftlichen Änderungen auf dem Grundstücksmarkt kann eine Anpassung erfolgen.

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 und den im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Bindungen ermittelt (Qualitätsstichtag). Es wird darauf hingewiesen, dass für den geförderten Wohnungsbau (EOF und München Modell) die pauschalen Grundstückswertansätze mit dem vom Stadtrat beschlossenen festen Grundstückswertansätzen als Endwert festgesetzt wird. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichem und bewertungsrechtlichem Status quo). Preisstichtag ist der Zeitpunkt der Erstellung des Bewertungsgutachtens, der i. d. R. in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abschluss des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB (= Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung) steht. 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 dieses Textes.

5. Art der Erbringung der Leistungen

Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretung oder auf Wunsch des Planungsbegünstigten aufgrund von gewichtigen Gründen durch tatsächliche Übernahme der Last geschehen, soweit dies unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten unbedenklich ist. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau von mindestens 40% (Förderquote) des neugeschaffenen Wohnbaurechts (in Abhängigkeit des gewählten Modells) und ggf. preisgedämpfter Mietwohnungsbau 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 Fläche bzw. welchen Flächen innerhalb des Planungsgebietes die Förderquote bzw. der preisgedämpfte Mietwohnungsbau errichtet wird.

Eine Errichtung der Förderquote außerhalb des jeweiligen Planungsgebiets („Ersatzstandort“) ist nach Maßgabe des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2006 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08351) nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen möglich, deren Vorliegen mit dem Billigungsbeschluss im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens festgestellt sein muss. Über die Ausnahme entscheidet der Stadtrat auf Vorschlag der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung.

Bei Erschließungsanlagen und Kindertageseinrichtungen kann auch die tatsächliche Herstellung nach den für die Stadt geltenden Normen übernommen werden. Bei Erschließungsanlagen bietet sich hierfür der Abschluss eines Erschließungsvertrages als Folgevertrag an. Für Bestandhalter*innen (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz) wird anstelle der Übereignung an die Stadt bei baulich integrierten Kindertageseinrichtungen ein alternatives Nutzungsmodell in Gestalt des Dauernutzungsrechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz angeboten, das zusätzlich zum Teileigentumserwerb Anwendung findet (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.03.2021, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02624). Die von der/dem Planungsbegünstigten vorgeleisteten Planungskosten können im Umfang der Entlastung

der Stadt auf ihren/seinen Anteil angerechnet werden, soweit es sich um von der Stadt gewollte und bestimmte Entwurfsarbeiten handelt.

Im Falle von mehreren Planungsbegünstigten folgt die Stadt bei der Verteilung der Lasten (einschließlich des Anteils an gefördertem Wohnungsbau und des preisgedämpften Mietwohnungsbaus) auf die einzelnen Planungsbegünstigten grundsätzlich deren Vorschlägen, sofern diese nicht unangemessen sind und sich gegenseitig nicht widersprechen. Können sich die Planungsbegünstigten 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 der/dem/den Planungsbegünstigten zunächst eine **Grundzustimmung (erste Stufe)** einzuholen, in der die/der Planungsbegünstigte/n ihre/seine Mitwirkungsbereitschaft zur Kostentragung nach Maßgabe der vorstehenden Grundsätze erklärt/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** 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) Grundvereinbarung,

b) einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren,

c) private Bodenordnung.

zu a):

In der Grundvereinbarung werden alle Leistungen in vertraglicher Form (städtebaulicher Vertrag) 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, eine notarielle Form erforderlich.

zu b):

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist immer dann notwendig, wenn die Grundstückszuschnitte der Umsetzung eines Bebauungsplans entgegenstehen und auch nicht durch Vermessungen und privatrechtliche Bodenordnungsmaßnahmen (z. B. Tauschverträge) mit den künftigen Baufeldern in Einklang zu bringen sind. D. h., dass ohne die Durchführung eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens der Bebauungsplan nicht umsetzbar wäre. Bei Bebauungsplanverfahren, zu denen begleitend ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden muss, liegt die Federführung für die Einverständniserklärungen und die städtebaulichen Verträge beim Kommunalreferat. Erstere enthalten Regelungen zur Bodenordnung, letztere Regelungen zu den SoBoN-Lasten und -Kosten. Einverständniserklärung und städtebaulicher Vertrag bedürfen der gemeinsamen notariellen Form.

Das Umlegungsverfahren begleitet parallel zum Bebauungsplanverfahren die Verhandlungen des städtebaulichen Vertrags. Das Verfahren folgt den Regelungen der §§ 45 ff. BauGB. Die Umlegungsstelle der Stadt ist im Kommunalreferat angesiedelt. Aufgrund der Einvernehmlichkeit aller Beteiligten mit den bodenordnenden Regelungen wird sehr frühzeitig Rechtssicherheit geschaffen. Der Umlegungsplan kann relativ schnell nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

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*innen in der Abtretung von Grundstücksflächen an die Stadt

besteht. Dabei ist stets eine notarielle Form erforderlich.

In allen Fällen werden i. d. R. noch erforderliche **Ausführungsverträge in einer dritten Stufe** abgeschlossen. Hierfür kommen insbesondere Verträge über die Ausführung von Bauleistungen in Betracht, vor allem Erschließungsverträge.

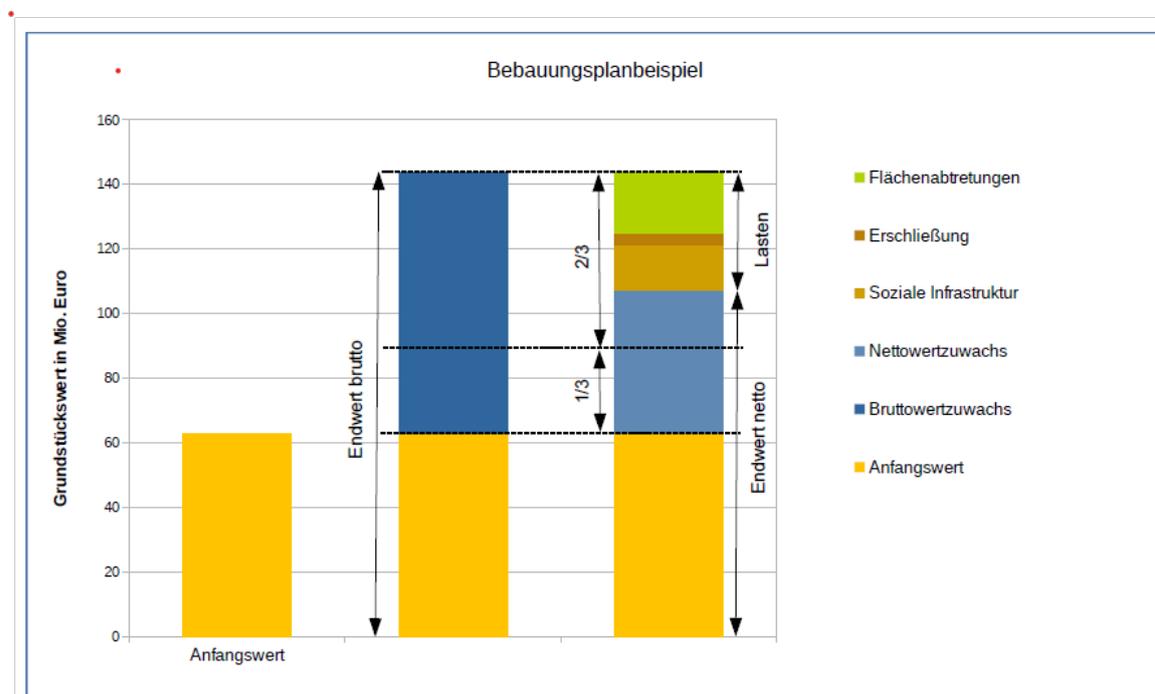
Weitere Verfahrensschritte können bei Vorlage eines individuellen SoBoN-Modells (100-Punkte-Baukasten), insbesondere bei Wahl von Sonderbausteinen, erforderlich werden.

7. Zeitpunkt der Leistungen und Sicherheiten

Flächen sollen grundsätzlich durch die Grundvereinbarung zur Verfügung gestellt werden.

Sofern nicht das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren nach dem BauGB oder die private Bodenordnung gewählt wird, sind in der Grundvereinbarung 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, insbesondere Bankbürgschaft, in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt werden, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit der/des Eigentümerin/Eigentümers deren/ dessen Lasten auf die Stadt zurückfallen.

Das Stellen der dinglichen und monetären Sicherheiten, insbesondere die Eintragung von Auflassungsvormerkung(en) in das Grundbuch, ist Voraussetzung für die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB.



Quelle: Kommunalreferat, LHM

Anlage: Übersicht SoBoN 2021: 100 Punkte-Baukastenmodell