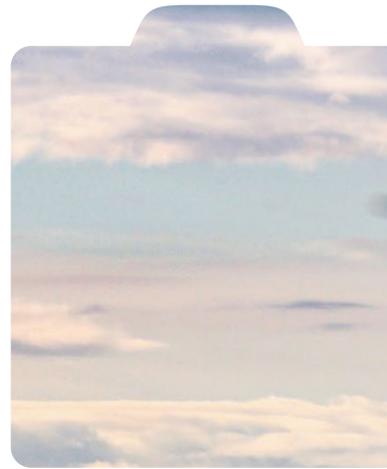
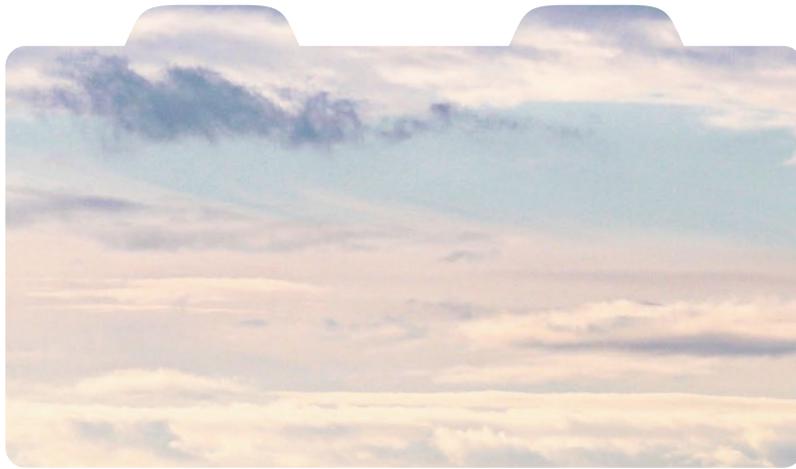




Die Sozialgerechte Bodennutzung 2021 der Landeshauptstadt München



Vorworte	2
Was ist die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)?	4
SoBoN in Zahlen	6
Chronik einer Erfolgsgeschichte	8
Das Baukastenmodell – was ist neu?	9
a) Einführung	9
b) Das Grundmodell	10
c) Die Bausteine im Einzelnen	10
Die 3-Stufen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)	16
Die Angemessenheitsberechnung	17
Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren	18
Schlusswort	19
Impressum	20

Vorworte



Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist ein Erfolgsmodell im Münchner Wohnungsbau! Seit 1994 setzen wir sie als Instrument für mehr bezahlbares Wohnen ein und leisten so einen großen Beitrag dafür, dass München eine vielfältige und lebenswerte Stadt ist und bleibt.

Durch die SoBoN werden die Bauträger*innen und Investor*innen an den enormen Kosten und Lasten beteiligt, die zum Beispiel für die Erschließung von Straßen, den Bau von Grundschulen und Kindertagesstätten und der Schaffung öffentlicher Grünflächen entstehen. Hauptziel der SoBoN ist aber die Beteiligung der privaten Bauwirtschaft an der Schaffung und dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Die SoBoN ist ein sozial gerechtes Baulandmodell und dient auch dem Allgemeinwohl.

In mehr als 25 Jahren hat sich dieser „Münchner Weg“ zu einem Musterbeispiel für partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Stadt, Investor*innen, der Bauwirtschaft und Eigentümer*innen entwickelt.

Diese beiderseitige Kooperation leistet einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumschaffung und dafür danke ich allen Beteiligten.

Ein Blick auf die Zahlen verdeutlicht die Bedeutung der SoBoN: Von 1994 bis 2021 sind mit ihr auf privaten Grundstücken 59.130 Wohnungen entstanden, darunter 16.060 geförderte, sowie 18.702 Plätze in Kinderkrippen, Kindergärten, Horten und Grundschulen. Die planungsbegünstigten Eigentümer*innen haben in diesem Zeitraum für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen über 285,5 Millionen Euro, für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen rund 164,1 Millionen Euro, für soziale Infrastruktur 270,6 Millionen Euro und für Planungskosten und sonstige ursächliche Kosten 67,1 Millionen Euro an Kosten übernommen. Eine beträchtliche finanzielle Entlastung für die öffentliche Kasse, ohne die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht möglich wäre.

Mit der SoBoN hat die Landeshauptstadt München ein Instrument ins Leben gerufen, das bis heute viele Städte und Gemeinden zur Entwicklung eigener Baulandmodelle anregt. Um künftig noch mehr bezahlbaren und langfristig gesicherten Wohnraum zu schaffen, wurde unsere SoBoN 2021 grundlegend novelliert. Besonders die große Flexibilität des neuen Modells wird einen entscheidenden Beitrag dazu leisten, das gesellschaftspolitisch so wichtige Ziel einer langfristig angelegten sozialen Bodennutzung umzusetzen.

Hierzu trägt vor allem die Möglichkeit bei, dass die Landeshauptstadt München selbst Wohnbauflächen erhalten und dadurch dauerhaft dem geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann. Auf diesem Weg wird es auch zukünftig möglich sein, Menschen mit niedrigeren Einkommen ein Leben in unserer schönen Landeshauptstadt München zu ermöglichen. Gerade diese Pluralität gilt es zu erhalten und ist das, was unsere Stadt ausmacht. Hierfür steht die SoBoN 2021!

Dieter Reiter
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München



Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) eröffnet vielfältige Chancen für eine verantwortungsvolle urbane Stadtentwicklung. Sie trägt wesentlich dazu bei, dass neue Stadträume entstehen können – mit Qualität und Charakter.

2021 wurde die SoBoN als innovatives und flexibles Baukastenmodell neu konzipiert. Das neue Grundmodell der SoBoN sieht vor, dass auf privaten Flächen 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment, 20 Prozent freifinanzierter Mietwohnungsbau und 20 Prozent freifinanzierte Eigentumswohnungen entstehen. Die Bindungsdauer für Mietwohnungen beträgt künftig immer 40 Jahre. Im Grundmodell beteiligen sich die planungsbegünstigten Eigentümer*innen mit 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche an den Kosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur. Die sonstigen ursächlichen Kosten und Lasten wie beispielsweise Ausgleichsfläche, Grünfläche und technische Infrastruktur sind auch vom Planungsbegünstigten zu tragen. Daneben bietet das Baukasten-Modell explizit die Möglichkeit, eine vom Grundmodell abweichende Verteilung der Bausteine zu wählen, sofern das individuelle Baukastenmodell weiterhin 100 Punkte erzielt.

Mit der neuen SoBoN denken wir kooperative Baulandplanung neu. Wir stärken den Mietwohnungsbau, heben die Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur an und schaffen Anreize, dass die Landeshauptstadt München oder Genossenschaften Wohnbauflächen erhalten.

Die SoBoN ist wichtig, weil München wächst – eine Entwicklung, die uns vor große Herausforderungen stellt. München muss auch weiterhin eine „Stadt im Gleichgewicht“ sein, mit bezahlbarem Wohnraum und einer leistungsfähigen sozialen und technischen Infrastruktur.

Die mit der Stadtentwicklung verbundenen Kosten für Infrastruktur sind dabei beträchtlich. Durch die SoBoN werden Beiträge für neue Straßen, Schulen, Kitas und Grünflächen von den Investor*innen übernommen.

Weil aber mindestens ein Drittel des Planungsgewinns bei den privaten Investor*innen verbleibt, besteht ein verlässlicher und transparenter Anreiz, innovative Wohnbauprojekte mit und in der Landeshauptstadt München zu realisieren.

Mit ihrem sozialgerechten Ansatz fördert die SoBoN unsere „Münchener Mischung“. Diese zeichnet sich vor allem dadurch aus, allen Einkommensgruppen in neuen, modernen und nachhaltigen Wohnquartieren ein Leben zu ermöglichen und steht somit ganz im Zeichen einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung unserer Bevölkerung.

Daneben wird mit unseren städtebaulichen Wettbewerben sichergestellt, dass sich größere Projekte auch architektonisch in bestehende Strukturen einfügen oder selbst zu Wohnquartieren mit eigenem städtebaulichem Charakter werden. Durch moderne und nachhaltige Planung schafft die SoBoN auch zukünftig Orte des Begegnens und Verweilens, die unsere Landeshauptstadt München seit jeher auszeichnen.

Die genannten Erfolge, die die SoBoN für unsere Stadtgesellschaft und -entwicklung bislang erbracht hat, lassen mich zuversichtlich in die Zukunft blicken, dass auch unser neues Modell andere Städte inspirieren kann, kooperative Baulandplanung gemeinsam neu und flexibel zu gestalten.

elisabeth merk

**Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk**

Stadtbaurätin der Landeshauptstadt
München

Was ist die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)?

Die „Sozialgerechte Bodennutzung“ kurz: SoBoN ist das kooperative Baulandmodell der Landeshauptstadt München. Begrifflich orientiert sich die SoBoN an § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitplanung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende „sozialgerechte Bodennutzung“ unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten soll.

Seit ihrer Einführung im Jahre 1994 leistet die SoBoN einen wesentlichen Beitrag zu einem sozialen und nachhaltigen Städtebau, der die Bedürfnisse nach

- **Wohnraum,**
- **sozialer Infrastruktur,**
- **der Freiraumplanung und Grünausstattung**
- **sowie einer zeitgemäßen Verkehrsinfrastruktur**

berücksichtigt. Traditionell steht hierbei seit Jahren eine enge Kooperation mit privaten Immobilienunternehmen und privaten Bauträger*innen im Vordergrund, um sich gemeinsam den Bedürfnissen einer attraktiven aber auch stark wachsenden Stadt anzunehmen.

Städtebauliche Planungen sind in der Regel mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinden verbunden. Die Landeshauptstadt München hat sich daher entschlossen, zur Tragung von Kosten und Lasten im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen Verträge mit den sogenannten Planungsbegünstigten abzuschließen. Als Grundlage dient hierfür § 11 BauGB. Planungsbegünstigt sind dabei diejenigen, denen die Vorteile der Planung in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zukommen. Konkret können in diesem Zusammenhang Planungsbegünstigte die Grundstückseigentümer*innen, aber auch künftige Erwerber*innen, so zum Beispiel Investor*innen, Bau- und Immobilienunternehmen oder andere Privatunternehmen sein. Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder die Stadtwerke München (SWM) können Planungsbegünstigte sein. Die Bindungen der SoBoN gelten auch für Körperschaften des öffentlichen Rechts wie die Bundesrepublik

Deutschland oder den Freistaat Bayern und für die Stadt selbst. Die Landeshauptstadt München legt sich in diesen Fällen über ihr wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München“ wesentlich strengere und dauerhafte Bindungen auf.

Durch die städtebaulichen Verträge macht die Landeshauptstadt München die Aufnahme, Durchführung und den Abschluss ihrer verbindlichen Bauleit-

planungen von der Bereitschaft der Planungsbegünstigten zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt abhängig.

Die Regularien der SoBoN finden folglich bei Bebauungsplanverfahren Anwendung, die planungsbedingt Kosten und Lasten bei der Stadt auslösen und zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen.

Was versteht man unter Sozialgerechter Bodennutzung ?

● Was ist die SoBoN?

Rechtsgrundlage für die Anwendung ist § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch. Die SoBoN soll „[...] eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

● Wann wird die SoBoN angewandt?

Voraussetzung für die Anwendung der SoBoN-Regeln ist, dass eine Planung unmittelbar Infrastrukturmaßnahmen notwendig macht und zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führt.

● Was macht die Stadt im Rahmen der SoBoN?

Schließt städtebauliche Verträge und regelt den Anteil von Kosten und Lasten zur Erreichung öffentlicher Planungsziele.

● Wer sind die Akteur*innen?

Partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Kommune, Bauwirtschaft und Grundstückseigentümer*innen (sogenannte Planungsbegünstigte).

● Warum?

Durch die SoBoN werden Beiträge für neue Straßen, Schulen, Kitas oder Grünflächen von den Investor*innen übernommen. Gleichzeitig werden geförderte Wohnungen neu geschaffen.

● Münchner Modell der SoBoN in Kürze

- Finanzierungsbeteiligung
- Flächenbereitstellung
- Schaffung von geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten
- Sicherung bauleitplanerischer Ziele

Insgesamt wurden zum Stichtag 31.12.2021 Kosten in Höhe von 787,3 Millionen Euro von den Planungsbegünstigten übernommen – eine erhebliche Entlastung des städtischen Haushaltes.

Ziele und Grundsätze der SoBoN

Durch die Grundsätze der SoBoN sollen die Planungsbegünstigten in angemessenem Umfang an den Zielen der SoBoN beteiligt werden. Dabei hat sich eine Beteiligung an den nachfolgenden Punkten bewährt:

- **Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum**
- **Kostenbeteiligung und unentgeltliche Flächenbereitstellung an der ursächlichen Infrastruktur**
- **Übernahme der Herstellungskosten und unentgeltliche Flächenbereitstellung der ursächlichen technischen und grünen Infrastruktur**
- **Übernahme der Kosten und Lasten für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Kosten für Gutachten und Wettbewerbe**

Drei **Grundsätze** gewähren dabei Rechts- und Planungssicherheit für alle Akteur*innen:

Gleichbehandlung

Die verschiedenen planungsursächlichen Kosten und Lasten sind von allen Planungsbegünstigten im Stadtgebiet zu tragen. Durch die Angemessenheitsberechnung („SoBoN-Berechnung“) ist gewährleistet, dass den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt.

Transparenz

In den auf der Internetseite der Stadt (muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadt-und-bebauungsplanung/sobon.html) einsehbaren Verfahrensgrundsätzen sind die von allen Planungsbegünstigten zu tragenden planungsursächlichen Kosten, Lasten und sonstigen Aufwendungen sowie kostenrelevanten Bindungen klar geregelt.

Kalkulationssicherheit

Die Höhe der auf die Planungsbegünstigten zukommenden Belastungen sind zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung vorherseh- und damit kalkulierbar.



Kurze Chronik der Sozialgerechten Bodennutzung

07/1989	Beschluss des Münchner Stadtrates „Wohnen in München“: Verwendung von 40 % der neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen für den sozialen Wohnungsbau; Abschluss von öffentlich-rechtlichen Bindungsverträgen mit den Eigentümer*innen
04/1993	Inkrafttreten des befristeten Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes: Gesetzesgrundlage für den städtebaulichen Vertrag
03/1994	1. Grundsatzbeschluss Sozialgerechte Bodennutzung des Münchner Stadtrates
07/1995	2. SoBoN-Beschluss: Erlass der Verfahrensgrundsätze
12/1997	3. SoBoN-Beschluss: Erfahrungsbericht über die Anwendung, Anpassung der SoBoN an die BauGB-Novelle (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998), die den städtebaulichen Vertrag als Dauerrecht in § 11 BauGB übernahm; erste Anpassung der Verfahrensgrundsätze
03/2001	Beschluss des Münchner Stadtrates „Wohnen in München III“ und über das soziale Wohnungsbauprogramm
07/2006	4. SoBoN-Beschluss: Fortschreibung der Beschlüsse von 1997 und 2001; zweite Anpassung der Verfahrensgrundsätze
12/2006	Beschluss des Münchner Stadtrates „Wohnen in München IV“ mit der Bestätigung der bisherigen Förderquote von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts, davon mind. 20 % Förderung von Mietwohnraum in der staatlichen einkommensorientierten Förderung (EOF) und höchstens 10 % SoBoN-Eigenwohnraum sowie der Variante Mietwohnraum für mittlere Einkommensgruppen
06/2012	Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse SoBoN und Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht
07/2017	5. Fortschreibung der Beschlüsse von 2006 und 2012 und Anpassung der Verfahrensgrundsätze vom 26.07.2006 unter anderem mit Einführung des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus und Regelungen zur Beschleunigung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren
03/2019	25 Jahre SoBoN
07/2021	SoBoN-Novellierungsbeschluss: Einführung des Baukastenmodells

SoBoN in Zahlen

Die nachfolgenden Zahlen zeigen, dass die SoBoN über die Jahre sowohl für die Münchner Stadtbevölkerung als auch für die beteiligten Unternehmen ein gemeinschaftliches Erfolgsmodell war und ist.

Schaffung von Baurechten

Bis zum 31.12.2021 wurden 176 Bebauungsplanverfahren auf einer Gesamtfläche von 1.512 ha nach den SoBoN-Grundsätzen rechtsverbindlich abgeschlossen.

Die geschaffenen (Wohn-) Baurechte umfassen 59.130 Wohneinheiten, davon 16.060 geförderte Wohnungen.



+2.307.000

Quadratmeter Geschossfläche (GF)
für Baurechte für Industrie

+5.317.000

Quadratmeter Geschossfläche (GF)
für Baurechte für Wohnen im Umfang

+3.502.000

Quadratmeter Geschossfläche (GF)
für Baurechte für wohnverträgliches Gewerbe

Unentgeltliche Abtretungen von Grundstücksflächen beziehungsweise unentgeltliches Einräumen von Nutzungsrechten

1.525.000

Quadratmeter für öffentliche Verkehrsflächen

440.000

Quadratmeter für Dienstbarkeitsflächen
(Fuß- und Radwege, Kindergartenflächen u.ä.)

106.000

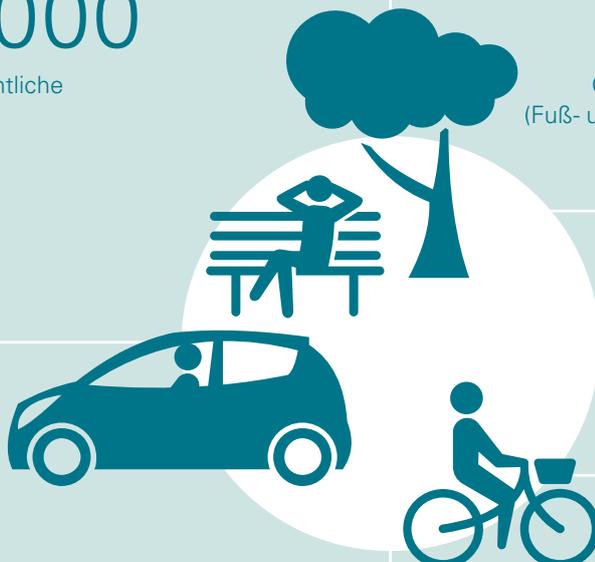
Quadratmeter für Geschossflächen
von sozialen Infrastrukturerichtungen in integrierten Lagen

3.198.000

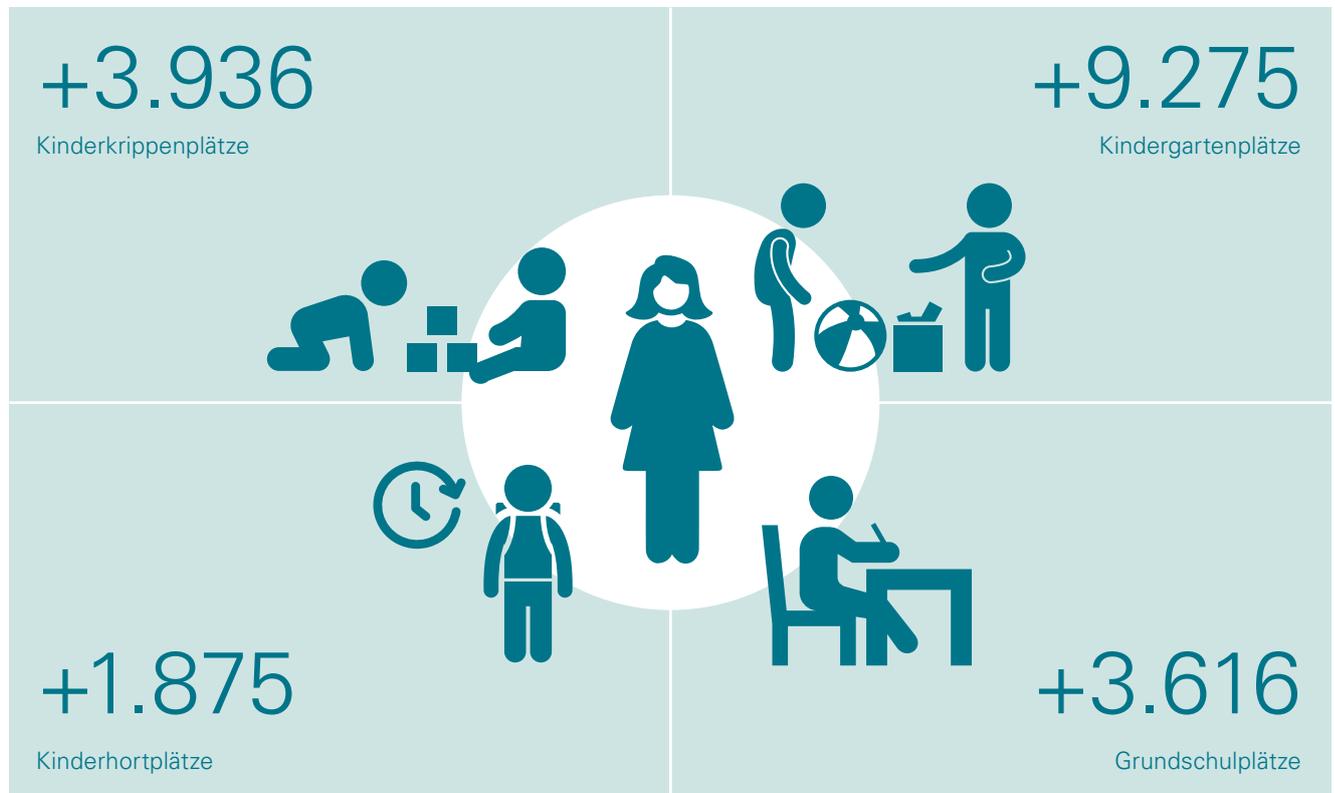
Quadratmeter für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen

433.000

Quadratmeter für Gemeinbedarfsflächen
insbesondere für die soziale Infrastruktur



Schaffung von Betreuungsplätzen



Übernahme von Kosten (in Euro)



Chronik einer Erfolgsgeschichte

Vor Schaffung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verteilen sich die ursächlichen Kosten der Planung hauptsächlich auf die städtischen Schultern. Das heißt, dass die Kosten nahezu ausschließlich von der Allgemeinheit getragen wurden. Planung sowie die Herstellung und Bereitstellung der Infrastruktur durch die Stadt führten zu einer hohen Bodenwertsteigerung, ohne dass sich die Eigentümer*innen an diesem Aufwertungsprozess finanziell beteiligen mussten. Zudem bot die reine Angebotsplanung ohne nähere Vorgaben keine Handhabe, die gewünschte soziale Durchmischung der Münchner Stadtbevölkerung (sogenannte Münchner Mischung), zum Beispiel durch Schaffung eines bestimmten Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf privaten Flächen, sicherzustellen.

Da sich schon seit Mitte der 80er Jahre ein erheblicher Mangel an preiswerten Wohnungen in München abzeichnete, beschloss der Münchner Stadtrat bereits 1989 verstärkt Wohnbauflächen zu schaffen. Die schwierige Haushaltssituation Anfang der 90er Jahre gefährdete die Fortführung der Bebauungsplanung im erforderlichen Umfang und die Umsetzung des dringend benötigten Wohnungsbaus. München stand vor der Alternative, seine Planungstätigkeit weitgehend einzuschränken oder aber im Zusammenwirken mit den Planungsbegünstigten die Finanzierung der durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten anderweitig zu sichern.

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz stand ab April 1993 erstmals eine klarstellende Regelung zum Instrument des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung. Auf Basis dieser gesetzlichen Neuregelung wurden Gespräche mit Vertreter*innen der Münchner Immobilienwirtschaft geführt. Als Ergebnis dieser Gespräche entstanden im Juli 1995 durch Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“. Hierdurch wurden in städtebaulichen Verträgen erstmals unter Beachtung des Angemessenheitsgrundsatzes die Kosten

und Lasten der Planung zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt verteilt und Bindungen für den geförderten Wohnungsbau verankert.

In den Folgejahren (1997 und 2001) wurden weitere Anpassungen der Verfahrensgrundsätze, etwa hinsichtlich der Realisierung der Bindungen für den geförderten Wohnungsbau, vorgenommen.

Die Ausgangslage für die Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ hatte sich Anfang der Jahrtausendwende jedoch verändert. Der Schwerpunkt der Baurechtsschaffung für Wohnen verlagerte sich bereits in den 2010er Jahren vermehrt auf sogenannte Umstrukturierungsfälle, das heißt auf ehemals gewerblich genutzte Flächen. Daneben gewannen Fälle der Nachverdichtung bestehender Quartiere an Bedeutung.

Mit Stadtratsbeschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 09249) wurde deshalb auf die neuen Herausforderungen reagiert und die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ wurden an die vorgenannten Rahmenbedingungen angepasst.

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“ im Jahr 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 unumgänglich, die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in ihrer bisherigen Form (in Teilen) neu zu konzipieren.

Zentrales Element dieser Neukonzeption ist das sogenannte „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 beziehungsweise -beschränkung“, „Bindungsdauer“ und „Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag“) und zwei ergänzenden Sonderbausteinen („freiwilliger Verkauf von Flächen an die Landeshauptstadt München beziehungsweise an Genossenschaften“) zusammen, die jeweils mit einer differenzierten Punktzahl gewichtet werden. Dabei müssen für jede gewünschte Variante des Baukastenmodells 100 Punkte erreicht werden. (stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html; stadt.muenchen.de/dam/jcr:f388808f-de0a-495c-9674-bef434fec465/Verfahrensgrundsätze_sobon%202021.pdf)

Ergänzend zu den Bausteinen muss bei jedem Modell die ursächliche technische und grüne Infrastruktur unentgeltlich hergestellt und die Flächen unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen werden. Auch die sonstigen Lasten wie Gutachterkosten, Wettbewerbskosten, Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahmen etc. sind bei dem neuen Modell – wie bisher auch – zusätzlich zu erbringen.

Basis des 100-Punkte-Baukastenmodells ist ein Grundmodell, das die notwendigen 100 Punkte erbringt und Grundlage für die Angemessenheitsberechnung jedes Bebauungsplanverfahrens ist. Die Planungsbegünstigten können jedoch von dem Grundmodell abweichen und haben so die Möglichkeit, individuell das für ihr Geschäftsmodell passende SoBoN-Modell auszuwählen. Voraussetzung hierfür ist, dass auch das individuelle SoBoN-Modell eine Punktzahl von 100 erreicht.

Das Baukastenmodell – was ist neu?

a) Einführung

Das neue Baukastenmodell orientiert sich in seiner Gestaltung an der Idee einer Konzeptvergabe. Für verschiedene Bausteine bekommen die Planungsbegünstigten Punkte. Dabei ist eine Wahl aus allen Grundbausteinen zwingend, während die Sonderbausteine ergänzend gewählt werden können. Ein Modell kann dann verwirklicht werden, wenn die einzelnen Baukästen zusammen 100 Punkte erzielen.

Mit diesem neuen Ansatz ist es möglich, dass sich jede/r Planungsbegünstigte individuell das für sein/ihr Geschäftsmodell passende SoBoN-Modell auswählen kann. Die einzelnen Punkte sind dabei aus Sicht der Landeshauptstadt München so gewählt, dass auch ohne den Verkauf an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften nur durch die Aus-

wahl der 100 Punkte in den Grundbausteinen ein attraktives SoBoN-Modell entsteht, das den Schwerpunkt eindeutig auf bezahlbare Wohnungen und auf Mietwohnungen setzt und damit die für die Landeshauptstadt München so wichtigen Bereiche für die gering und normal verdienende Bevölkerung in den Vordergrund stellt.

Gleichzeitig bietet es jedoch einen Anreiz, Grundstücke insbesondere für den geförderten Wohnungsbau an die Landeshauptstadt München zu klar bestimmten Preisen zu verkaufen, womit dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entweder durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder durch die Weitergabe in Erbpacht an Dritte mit langfristigen Bindungen entstehen kann.

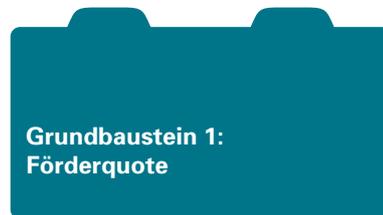


b) Das Grundmodell

Die Basis für das Baukastenmodell und die Punktebewertung der Bausteine stellt das sogenannte **Grundmodell** dar, das die notwendigen 100 Punkte erbringt und zudem Grundlage für die Angemessenheitsberechnung jedes Bebauungsplanverfahrens ist. Dieses Grundmodell sieht wie folgt aus:

- **60% geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau**, aufgeteilt in 20% EOF, 20% München Modell-Miete (oder -Genossenschaften) und 20% preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB)
- **80% Aufteilungsverbot beziehungsweise -beschränkung**, das heißt 80% müssen unaufgeteilte oder nur in Paketen aufgeteilte (gemeint ist WEG-Aufteilung, nicht Grundstücksaufteilung) Mietwohnungen sein. Dies setzt sich somit aus den 60% geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen plus 20% freifinanzierten Mietwohnungen zusammen.
- **40 Jahre Bindungsdauer**: Diese Bindungsdauer umfasst die Bindungen der geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen sowie die freifinanzierten Mietwohnungen und damit das Aufteilungsverbot beziehungsweise -beschränkung.
- **175 Euro je m² neu geschaffener Geschossfläche Wohnen für den sozialen Infrastrukturkostenbeitrag**: davon werden die Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur in der Regel anteilig bezahlt; zusätzlich muss weiterhin die unentgeltliche Abtretung der Flächen hierfür erfolgen. Sofern die Stadt diese Flächen bereitstellt, ist der Erwerbserwerb aufwand beziehungsweise der Wert der Flächen zu erstatten.
- **Ergänzend** zu den vier oben genannten Bausteinen muss bei jedem Modell die ursächliche **technische und grüne Infrastruktur** unentgeltlich hergestellt und die Flächen unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen werden. Auch die **sonstigen Lasten** wie Gutachterkosten, Wettbewerbskosten, Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahmen etc. sind in jedem Modell zu erbringen.

c) Die Bausteine im Einzelnen



Der Anteil der Förderquote ist seit der Einführung der SoBoN ein wesentlicher Grundpfeiler des kooperativen Baulandmodells.

Der Baustein legt fest, wie viele geförderte und preisreduzierte Wohnungen im jeweiligen Gebiet entstehen werden. Die Quote des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus umfasst die einkommensorientierte Förderung (EOF), das München-Modell Miete (MM-M beziehungsweise -Genossenschaften) sowie den sogenannten preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB). Im Rahmen der SoBoN-Novelle wurden die Eingangsmieten und die Grundstückswerte erhöht. Das Modell zum Eigenwohnraum entfällt.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Seit dem Jahr 2001 erfolgt die Förderung von Mietwohnungsbau im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms in der sogenannten „Einkommensorientierten Förderung“. Die Förderung für eine EOF-Wohnung von 70 Quadratmetern Wohnfläche lag 2015 im Mittel bei rund 130.000 Euro (Darlehenshöhe), wovon rund 100.000 Euro auf staatliche Mittel und 30.000 Euro auf die städtische Kofinanzierung entfielen. Mit Stand 29.07.2021 liegt der Anfangsmietzins in der EOF bei 10,00 Euro/m².

München-Modell (MM)

Die Landeshauptstadt München bietet mit dem „München Modell“ Münchner Haushalten mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Dabei gelten bestimmte Einkommensgrenzen. Es gibt das „München Modell“ für Mieterhaushalte und das „München Modell“ für Genossenschaftsmitglieder. Mit Stand 29.07.2021 liegt der Anfangsmietzins beim MM bei 11,50 Euro/m².

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB)

Aufgrund der besonderen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt bietet das Programm des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMB) Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegt. Im Rahmen des PMB ist eine Mieterhöhung in den ersten fünf Jahren nach Erstvermietung ausgeschlossen. Die Anhebung der Grundmiete erfolgt anschließend nach dem Lebenshaltungskostenindex und ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze gedeckelt. Mit Stand 29.07.2021 liegt der Anfangsmietzins für den PMB bei 14,50 Euro/m². (stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbaupolitik-stadt-muenchen.html; stadt.muenchen.de/dam/jcr:006dc878-e452-4033-b962-1b8dee336f53/Handlungsprogramm_WiM%20VI_VWeb.pdf)

Bindungsfristen

SoBoN 2017		SoBoN 2021	
Für die SoBoN 2017 galten diese Fristen:		Für die SoBoN 2021 gelten diese Fristen:	
EOF	25 Jahre	EOF	40 Jahre
MM	30 Jahre	MM	40 Jahre
PMB	30 Jahre	PMB	40 Jahre



Beratungs- und Förderangebot der Landeshauptstadt München

Die Verpflichtungen zur Errichtung, Belegung und Bindung der Wohnbauarten der (Förder-)quote erfolgt im Rahmen der Grundvereinbarung. Ansprechstelle für die konkreten Regelungen zum Wohnungsbau in den Programmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF), des München Modells (MM) und des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMB) ist in der Hauptabteilung III das Sachgebiet 10 – Wohnungsbauprogramme und SoBoN, Kontakt: plan.ha3-10@muenchen.de

Wohnungsbaufördermittel werden ausgereicht für die EOF und das München Modell, der preisgedämpfte Mietwohnungsbaus wird nicht gefördert. Ansprechstelle ist in der Hauptabteilung III das Sachgebiet 13 – Bewilligungen und Controlling, Kontakt: plan.ha3-13@muenchen.de.

Für alle Modelle ist auch eine (förder-)technische Prüfung erforderlich. Ansprechstelle ist in der Hauptabteilung III die Abteilung 2 – Wohnungsbauförderung, technische Begutachtung, Projektbegleitung, Kontakt: plan.ha3-2@muenchen.de.

Hier erhalten Sie Antworten auf Ihre Fragen zur Finanzierung mit zinsgünstigen städtischen und staatlichen Wohnungsbaudarlehen und zum staatlichen Wohnungsbauzuschuss. Sie sollten frühzeitig Kontakt aufnehmen, um förderrechtliche und -technische Aspekte bereits zu Beginn Ihrer Planungen abzuklären.

Mietpreise

SoBoN 2017		SoBoN 2021	
Für die SoBoN 2017 ergaben sich in Verbindung mit Wohnen in München VI vor der Novelle folgende Mietpreise:		Für die SoBoN 2021 gelten folgende Mietpreise:	
EOF	9,60 Euro/m ² Wfl.	EOF	10,00 Euro/m² Wfl.
MM	11,00 Euro/m ² Wfl.	MM	11,50 Euro/m² Wfl.
PMB	13,90 Euro/m ² Wfl.	PMB	14,50 Euro/m² Wfl.
		Die Ankaufspreise sind dabei festgelegt:	
		EOF	375 Euro/m ²
		MM	675 Euro/m ²
		PMB	1.200 Euro/m ²

Grundbaustein 2: Aufteilungsverbot beziehungsweise -beschränkung

Dieser Baustein regelt, wie viele Miet- und wie viele Eigentumswohnungen entstehen können. Das Aufteilungsverbot stellt dabei sicher, dass neue Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden können. Damit soll dringend benötigter Mietwohnraum geschaffen, erhalten und der Kündigungsschutz erhöht werden.

Im Gegensatz zum Aufteilungsverbot ermöglicht die Aufteilungsbeschränkung dort, wo es aus praktischen Gründen notwendig ist, ausnahmsweise eine Aufteilung in Paketen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das ist beispielsweise der Fall, wenn in einem Gebäude eine Kita integriert wird, die der Landeshauptstadt München als sogenanntes Teileigentum übertragen wird. In solchen Fällen werden die verschiedenen Pakete auf einem Wohnungsgrundbuch vereint und können im Anschluss paketweise veräußert und belastet werden. Eine Aufteilung in einzelne Einheiten ist jedoch nicht möglich.

Grundbaustein 3: Bindungsdauer

Die Bindungsdauer beträgt für alle Wohnformen (EOF, MM-M, PMB) gleichermaßen 40 Jahre und gilt auch für das Aufteilungsverbot beziehungsweise die Aufteilungsbeschränkung. Durch die 40-jährige Bindung soll dem Umstand entgegengesteuert werden, dass die gebundenen Wohnungen frühzeitig aus den Bindungen fallen und damit anderweitig kompensiert werden müssen.

Da die Bindungsdauer ein sehr wichtiger Bestandteil der SoBoN ist, ist hier eine Wahl einer geringeren Dauer nicht möglich.

Grundbaustein 4: Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag

Dieser Grundbaustein stellt den Korridor für die Beteiligung an den Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur dar. Die konkrete Höhe des wählbaren Betrages hängt davon ab, wie hoch der Bedarf an sozialer Infrastruktur ist, der von der Planung ausgelöst wird. Somit sind gegebenenfalls nicht alle Möglichkeiten in diesem Baustein wählbar. Die sogenannte Spitzabrechnung bleibt weiterhin möglich und gibt die gleiche Anzahl an Punkten, wie ein Infrastrukturkostenbeitrag von 100 Euro/m² Geschossfläche.

Zu der von dem Infrastrukturkostenbeitrag erfassten sozialen Infrastruktur zählen üblicherweise Einrichtungen für Kinder bis zehn Jahren (Kita und Grundschule, nicht weiterführende Schulen). Gegebenenfalls können dazu auch weitere soziale Einrichtungen wie zum Beispiel ein Nachbarschaftstreff zählen. Entscheidend hierfür ist jedoch nach der Rechtsprechung eine klare Zuordnung der Einrichtungen zum konkreten Bebauungsplangebiet, um die Ursächlichkeit, gegebenenfalls auch nur anteilig, begründen zu können.

Nachbarschaftstreff

Nachbarschaftstreffs bieten Räume und Gelegenheit, sich kennen zu lernen, Vorurteile abzubauen und Gleichgesinnte für Themen zu finden, die sie betreffen, die sie gestalten und auf die sie Einfluss nehmen wollen. Der Nachbarschaftstreff bietet eine Orientierungshilfe, um sich bei Bedarf in einem neuen Lebensumfeld zurecht zu finden. Er hat die Aufgabe Menschen vor Ort dabei zu unterstützen, sich selbst für ihre Interessen und Ideen einzusetzen und entsprechende Aktivitäten selbst durchzuführen.

Sonderbaustein 1: Verkauf an LHM

Der Verkauf an die Landeshauptstadt München soll grundsätzlich durch überplante, aber noch unbebaute Grundstücke im Planungsgebiet erfolgen, wobei zunächst EOF- und München Modell-Flächen gekauft werden und erst bei einem vollständigen Verkauf der jeweiligen Förderquote von EOF und MM zusätzlich auch noch Flächen des PMB erworben werden können.

Für die EOF und MM gelten derzeit für unbebaute Grundstücke feste Ankaufspreise von 375 Euro/m² beziehungsweise 675 Euro/m² Geschossfläche Wohnen. Für die unbebauten PMB-Flächen werden 1200 Euro/m² Geschossfläche Wohnen angesetzt (Stand: 29.07.2021). Der Ankauf erfolgt erschließungsbeitragsfrei, das heißt, die Landeshauptstadt München beteiligt sich nicht anteilig an der sozialen, technischen oder grünen Infrastruktur. Auch muss das Grundstück altlastenfrei, kampfmittelfrei und rechtlich lastenfrei sowie freigemacht von Aufbauten sein.

Alternativ ist auch der Verkauf bezugsfertiger Wohnungen an die Landeshauptstadt München möglich. In diesem Falle sind Verhandlungen über den Kaufpreis zu führen. Führen diese Verhandlungen zu keinem Ergebnis, hat der Verkauf mit unbebauten Grundstücken zu erfolgen oder es muss aus einem anderen Baustein gewählt werden.

Welche konkreten Flächen letztendlich an die Landeshauptstadt München verkauft werden, entscheiden grundsätzlich die Planungsbegünstigten, wobei das jeweilige Grundstück (oder zusammenhängende Grundstücke) eine Mindestankaufgröße von 2.500 m² Geschossfläche nicht unterschreiten darf.

Sollte die Landeshauptstadt München einen Ankauf der Grundstücke ablehnen, greift ein Sonderverfahren. Dadurch soll die Verlässlichkeit des Baukastenmodells für die Planungsbegünstigten gewahrt bleiben. Lehnt die Landeshauptstadt München einen Ankauf ausnahmsweise ab, haben die Planungsbegünstigten die Möglichkeit, die Flächen an Genossenschaften zu verkaufen. Die Besonderheit besteht dabei darin, dass dieser Verkauf an Genossenschaften genauso viele Punkte bringt, wie der Verkauf an die Stadt. Führen auch diese Verhandlungen zu keinem Ergebnis, behalten die Planungsbegünstigten in diesem besonderen Ausnahmefall ihre Punktzahl, ohne die Flächen zu veräußern.

Sonderbaustein 2: Verkauf an Genossenschaften

Über den Sonderbaustein 6 ist auch ein Direktverkauf an Genossenschaften möglich. Darunter fallen auch Miethäuser-Syndikate.

Voraussetzung ist, dass die ankaufenden Genossenschaften sogenannte quartiersfördernde Maßnahmen erfüllen, also beispielsweise ein Quartierscafé oder eine Quartierswerkstatt errichten und unterhalten (lassen).

Mitbauzentrale

Die Mitbauzentrale informiert kostenlos über mögliche Organisationsformen (Baugenossenschaft, Wohnprojekt nach Art des Mietshäuser-Syndikats, Baugemeinschaft und Mietergemeinschaft) sowie zu Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit (Finanzierung, Planung, Förderung und Durchführung) von Wohnprojekten. Die Beratung richtet sich an Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, unterschiedlicher Haushaltsformen und Herkunft, an Menschen mit Behinderung und besonderen Bedarfen. Betrieben wird die Mitbauzentrale damit von der Stadtbau München GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt München.

Sicherheiten

Für die oben dargestellten Kosten und Lasten verlangt die Landeshauptstadt München von ihren Vertragspartner*innen verschiedene Sicherheitsleistungen. Diese reichen von im Grundbuch eingetragenen Vormerkungen über Vertragsstrafen und Bürgschaften bis hin zu fristgebundenen Bauverpflichtungen. Die Art der zu erbringenden Sicherheit leitet sich dabei zum Teil aus den gesetzlichen Regelungen des Förderrechts als auch auf Grundlage rein vertraglicher Vereinbarungen ab. Zur Sicherung des Aufteilungsverbots für freifinanzierte Mietwohnungen und Wohnungen im PMB wird den Planungsbegünstigten ein Wahlrecht zwischen einem Ankaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München oder einer Vertragsstrafe eingeräumt.

Nähere Einzelheiten zu den jeweiligen Sicherheiten können dem Beschluss zur SoBoN 2021 entnommen werden.

Das Baukastenmodell

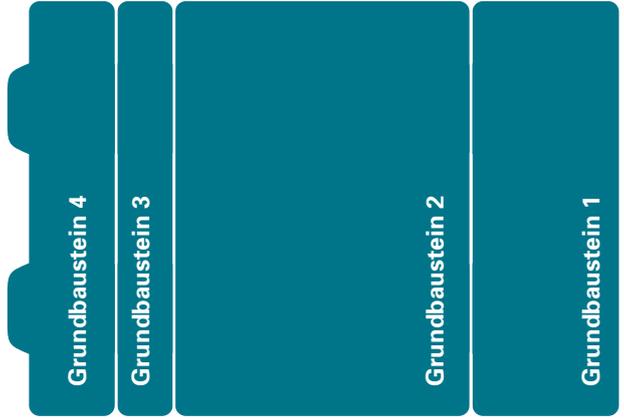
Punkte	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
Bausteine										
Grundbaustein 1 Förderquote EOF/MM/PMB in Prozent des neu geschaffenen Wohnungsrechts	20/20/0 40% (nur, wenn 40% Verkauf an LHM)	20/20/5 45%	20/20/10 50%	20/20/15 55%	20/20/20 60%	20/20/25 65%				
Grundbaustein 2 Schuldrechtliches Aufteilungsverbot bzw. Aufteilungsbeschränkung in WEG-Pakete bei gemischten Vorhaben, in Prozent des neu geschaffenen Wohnungsrechts, mind. in der Höhe der Förderquote	50-55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
Grundbaustein 3 Bindungsdauer		40 Jahre								
Grundbaustein 4 Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag in Euro/m ² GF (sofern ursächlich)	100 Euro (oder Spitz- abrech- nung)	125 Euro	150 Euro	175 Euro	200 Euro	225 Euro	250 Euro			
Sonderbaustein 1 Verkauf an LHM in Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts EOF: 375 Euro/m ² GF, MM: 675 Euro/m ² GF, PMB-Stadt: 1.200 Euro/m ² , Mindestgröße 2.500 m ² GF	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Sonderbaustein 2 Verkauf an Genossenschaften mit Konzeptvergabe in Prozent des neu geschaffenen Wohnungsrechts	10%	20%	30%							

■ Bausteine
■ Grundmodell

Mögliche Modell-beispiele:

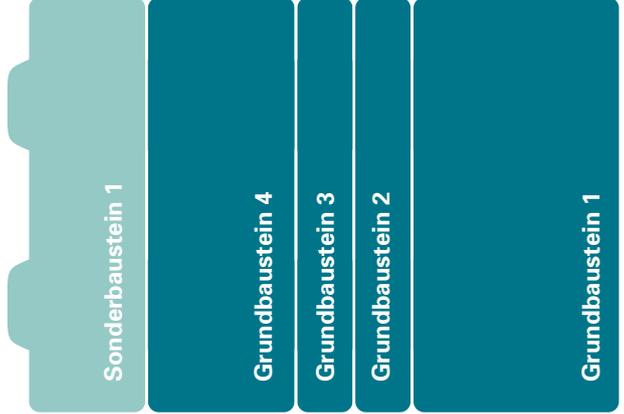
„Bestandshaltermodell“

Grundbaustein 1 50% (Förder-)Quote = 25 Punkte
Grundbaustein 2 100% Aufteilungsverbot = 50 Punkte
Grundbaustein 3 40 Jahre Bindung = 10 Punkte
Grundbaustein 4 150 Euro Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag = 15 Punkte
Sonderbaustein 1 –
Sonderbaustein 2 –



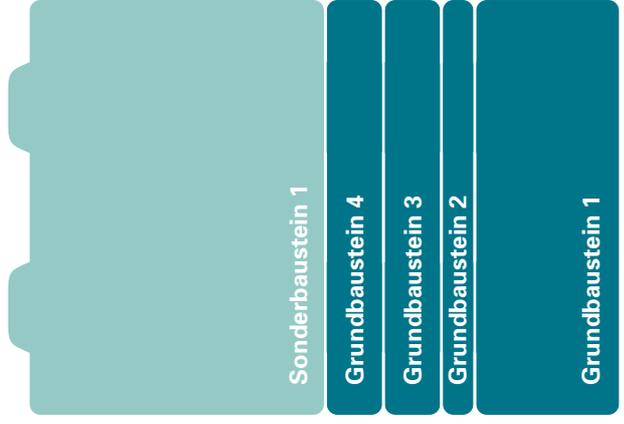
„Hybridmodell“

Grundbaustein 1 55% (Förder-)Quote = 35 Punkte
Grundbaustein 2 60% Aufteilungsverbot = 10 Punkte
Grundbaustein 3 40 Jahre Bindung = 10 Punkte
Grundbaustein 4 200 Euro Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag = 25 Punkte
Sonderbaustein 1 20% Verkauf an LHM = 20 Punkte
Sonderbaustein 2 –



„Projektentwicklermodell“

Grundbaustein 1 50% (Förder-)Quote = 25 Punkte
Grundbaustein 2 50–55% Aufteilungsverbot = 5 Punkte
Grundbaustein 3 40 Jahre Bindung = 10 Punkte
Grundbaustein 4 125 Euro Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag = 10 Punkte
Sonderbaustein 1 50% Verkauf an LHM = 50 Punkte
Sonderbaustein 2 –



Die 3-Stufen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

Stufe 1: Die Grundzustimmung – einseitige Erklärung

Die Grundzustimmung ist Voraussetzung für den Beginn eines Planungsverfahrens (Aufstellungsbeschluss). Vor dessen Einleitung erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur SoBoN (stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html) und den daraus hervorgehenden planungsursächlichen Kosten, kostenrelevanten Bindungen und Lasten der Planung einverstanden. Die Stadt hat dadurch die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird. Im Grundsatz soll die Grundzustimmung (mit integrierter Mitwirkungserklärung) erklärt werden, bevor in das Bebauungsplanverfahren eingetreten wird, das heißt, sobald Eigentümer*innen für ein bestimmtes Gebiet Planungswünsche äußern und dem nahe getreten werden kann. Es gibt jedoch Bebauungsplanverfahren, in denen es sinnvoll ist, bereits in der sogenannten Planungsphase 0 isoliert eine Mitwirkungserklärung von der/dem Planungsbegünstigten einzuholen, die Grundzustimmung aber erst unmittelbar vor dem Aufstellungsbeschluss. In solchen Ausnahmefällen kann vom grundsätzlichen Verfahren abgewichen werden.

Ergänzend ist auf die Notwendigkeit einer erneuten Einholung der Grundzustimmung im Falle von Änderungen der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung, sofern noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst ist, hinzuweisen.

Stufe 2: Die Grundvereinbarung – städtebaulicher Vertrag i.S.d. § 11 BauGB

In der Grundvereinbarung verpflichten sich die Planungsbegünstigten, Leistungen im Sinne der SoBoN zu erbringen beziehungsweise Kosten zu tragen und kostenrelevante Bindungen einzugehen. Diese können erst vereinbart werden, wenn die Planungen bereits hinreichend weit fortgeschritten sind, so dass sie konkret definiert werden können.

Bei Flächenabtretungen wie zum Beispiel für künftiges öffentliches Grün oder für künftige öffentliche Verkehrsflächen sowie hinsichtlich der Sicherung der Bindungen für den geförderten Wohnungsbau bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus der Grundvereinbarung verpflichten sich die Planungsbegünstigten, geeignete finanzielle Sicherheiten wie zum Beispiel Bürgschaften rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans beizubringen. Sie erklären sich ferner damit einverstanden, dass der Bebauungsplan erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn sämtliche Sicherheiten gestellt sind, insbesondere die dinglichen Sicherheiten wie zum Beispiel Auflassungsvormerkungen. Sie erkennen die Festsetzungen des Bebauungsplans an und erklären, daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend zu machen.

Stufe 3: Die Ausführungsverträge – städtebauliche Verträge i.S.d. § 11 BauGB

In Ausführungsverträgen werden die Leistungen detailliert geregelt, die in der Grundvereinbarung bereits in den wesentlichen Punkten vereinbart, aber nicht konkretisiert wurden. Dieses sind zum Beispiel gesonderte Erschließungs- und Straßenumbauverträge oder Ausführungs- und Teileigentums-erwerbsverträge für Kindergärten.

Sonderfall: Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist immer dann notwendig, wenn die Grundstückszuschnitte der Umsetzung eines Bebauungsplans entgegenstehen und auch nicht durch Vermessungen und privatrechtliche Bodenordnungsmaßnahmen (zum Beispiel Tauschverträge) mit den künftigen Baufeldern in Einklang zu bringen sind, das heißt, dass ohne die Durchführung eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens der Bebauungsplan nicht umsetzbar wäre.

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 wird sehr frühzeitig Rechtssicherheit geschaffen. Der Umlegungsplan kann relativ schnell nach Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgestellt werden.

Die Angemessenheitsberechnung

Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Kosten und Lasten nach Maßgabe des sogenannten „100-Punkte-Baukasten-Modells“ und verpflichten sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums.

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. 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 gegebenenfalls nachzuweisen. In diesem Fall können die Leistungen angemessen gemindert werden, sofern die Finanzierung anderweitig gesichert ist.

Die oder der Planungsbegünstigte kann im Falle einer negativen SoBoN-Berechnung darlegen, dass für sie/ihn die SoBoN-Lasten trotz negativer Berechnung dennoch angemessen sind und dadurch das Verfahren weiterbetreiben.

Über eine Abweichung von den SoBoN-Grundsätzen entscheidet der Stadtrat.

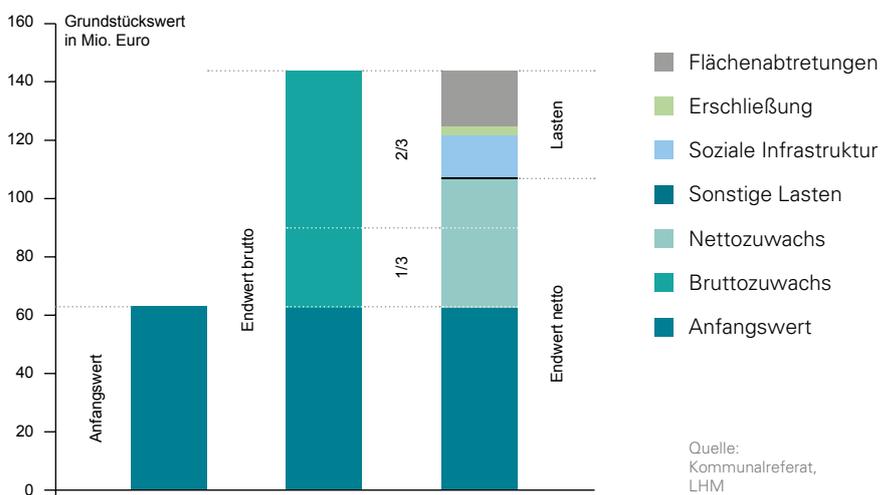
Grundsätze der Berechnung des planungsbedingten Wertzuwachses

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 in der Regel 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 in der Regel 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.

Bebauungsplanbeispiel



Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren

Mit dem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren steht der Landeshauptstadt München ein elegantes Instrument für die schnelle Verwirklichung von Baurecht bei komplexen Eigentümerstrukturen zur Verfügung. Bei dem Verfahren werden die Grundstücke neu geordnet und den Festsetzungen des zu erlassenden Bebauungsplans angepasst sowie die von den Planungsbegünstigten zu erbringenden SoBoN-Leistungen festgelegt. Grundlage ist das gesetzliche Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB, dessen Inhalte zwischen den Beteiligten einvernehmlich abgestimmt werden. Das Verfahren bietet sich an, wenn die bisherigen Grundstückszuschneide der Verwirklichung der Planung entgegenstehen und keine freiwillige private Umlegung in Betracht kommt.

Es besteht in der Landeshauptstadt München aus der Kombination einer kooperativen, plan-akzessorischen Bodenordnung auf der verfahrenstechnischen Grundlage der §§ 45 ff. BauGB und der Regelung der SoBoN-Verpflichtungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages i.S.d. § 11 BauGB, soweit diese nicht unmittelbar vom Umlegungsplan erfasst sind. Einen entscheidenden Punkt bildet das Erzielen des Einvernehmens aller Grundstückseigentümer*innen untereinander über den Verteilungsmaßstab inklusive der Tragung der SoBoN-Verpflichtungen (vgl. § 56 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauGB).

Bis zum Zeitpunkt der Billigung des Bebauungsplans (das heißt des Auslegungsbeschlusses) bzw. spätestens vor der öffentlichen Auslegung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB) muss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen und beurkundet sein. Bestandteile dieses Vertrags sind:

- die von den Eigentümer*innen zu unterzeichnende (einseitige) Einverständniserklärung, welche die künftigen Inhalte des Umlegungsplans und einen diesbezüglichen Rechtsmittelverzicht enthält,
- ergänzende vertragliche Regelungen mit SoBoN-Verpflichtungen und

- in der Regel die Eigentümervereinbarung, die Regelungen im Verhältnis der privaten Beteiligten untereinander enthält

Da das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft, wird nach der Billigung des Bebauungsplans (das heißt des Auslegungsbeschlusses) umgehend mit der Erarbeitung des Umlegungsplans auf der Grundlage der abgegebenen Einverständniserklärung begonnen, so dass die Eigentümer*innen in der Regel kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans planungsrechtlich bebaubare Grundstücke erhalten.

Die neu entstehenden planungsbedingten öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grün- beziehungsweise Erholungsflächen) werden der Landeshauptstadt München, die baureifen Grundstücke den Grundstückseigentümer*innen zugeteilt.

Für alle Planungsbegünstigten im Verfahrensgebiet gelten die gleichen Grundsätze:

- Gleichbehandlung,
- Transparenz,
- Freiwilligkeit,
- offene Kommunikation,
- gemeinsame und einvernehmliche Neugestaltung,
- innerhalb des gesetzlichen Rahmens.

Vorteile für die Beteiligten:

Für die Durchführung des Umlegungsverfahrens wird von der Umlegungsstelle ein Umlegungsbeitrag erhoben. Die Beteiligten erhalten erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in geeigneter Form und Größe.

Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren in Verbindung mit den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung findet immer häufiger Anwendung: Es stellt eine effektive Möglichkeit dar, um rasch baureife Grundstücke zu schaffen.

„Zu guter Letzt“

Ein wesentlicher Baustein für die über 25-jährige Erfolgsgeschichte der SoBoN ist das partnerschaftliche Zusammenwirken aller an der Umsetzung dieses kooperativen Modells Beteiligten. Dieses besteht nicht nur in einer guten, für die Umsetzung des Modells wegweisenden Kooperation mit stadtexternen Akteur*innen wie der Bauwirtschaft und den Grundstückseigentümer*innen. Der Erfolg der SoBoN beruht daneben auch auf einer beispielhaften und – angesichts des langen Zeitraums – einzigartigen stadtinternen Konsensbildung zwischen den an der SoBoN beteiligten Fachreferaten.

Gleich mit Einführung der SoBoN im Jahr 1994 wurde eine referatsübergreifende und hochrangig besetzte interne Arbeitsgruppe zum Vollzug der SoBoN, die sogenannte „Referatsübergreifende Arbeitsgruppe SoBoN“ (kurz: „AG SoBoN“) eingerichtet. Diese ist dem Oberbürgermeister direkt unterstellt. Ihre Aufgaben sind die Koordination der städtischen Interessen im Sinne einer möglichst effektiven Verhandlungsführung mit den Planungsbegünstigten und vor allem die gesamtstädtische Entscheidungsfindung. In der Arbeitsgruppe vertreten sind das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Leitung), das Kommunalreferat (stellv. Leitung), die Stadtkämmerei, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Baureferat sowie das Referat für Bildung und Sport.

Hinter jedem Bebauungsplan, der nach den SoBoN-Regularien erstellt wird, verbergen sich mehrere Monate, manchmal auch Jahre an Arbeit von vielen, vielen Beteiligten. Es geht um Bedarfe in diesen Arealen (Schulen, Kindertagesstätten, sonstige soziale Einrichtungen, Grünanlagen, Straßen, Plätze, Wohnen, Gewerbe, Kultur und vieles mehr). Dies muss nicht nur planerisch, sondern oftmals auch über bodenordnende Umlegungen und letztlich in komplexen städtebaulichen Verträgen realisiert werden.

Gerade die hochrangige Besetzung der Arbeitsgruppe sichert schnelle und verbindliche gesamtstädtische Entscheidungen und beschleunigt dadurch im Interesse der Vertragspartner*innen und der schnellen Baurechtsschaffung die Verhandlungen und Verfahren. Auch wenn das Verfahren festen Grundsätzen unterliegt, sind die Verhandlungen über die vertraglichen Details oft kompliziert und stehen unter dem Druck der schnellen Wohnbaurechtsschaffung. Hier ermöglichen Entscheidungen und weiterführende Lösungsvorschläge der Arbeitsgruppe, die Verhandlungsführung mit den jeweiligen Vertragspartner*innen in schwierigen Phasen voran zu bringen. Die AG SoBoN hat sich dadurch in der Vergangenheit als ein sehr wirkungsvolles und belastbares Steuerungsinstrument erwiesen. Sie wird auch in Zukunft ein Garant für eine effiziente und passgenaue Umsetzung der SoBoN im Interesse aller Beteiligten sein.

Jacqueline Charlier

Leiterin der AG SoBoN
Vertreterin der Stadtbaurätin
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Edwin Grodeke

Stellv. Leiter der AG SoBoN
Vertreter der Referentin
Kommunalreferat

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/plan

Gestaltung:
Studio Rio, München

Papier:
Gedruckt auf Papier aus
100% zertifiziertem Holz aus
kontrollierten Quellen.

Stand: März 2022



muenchen.de/plan