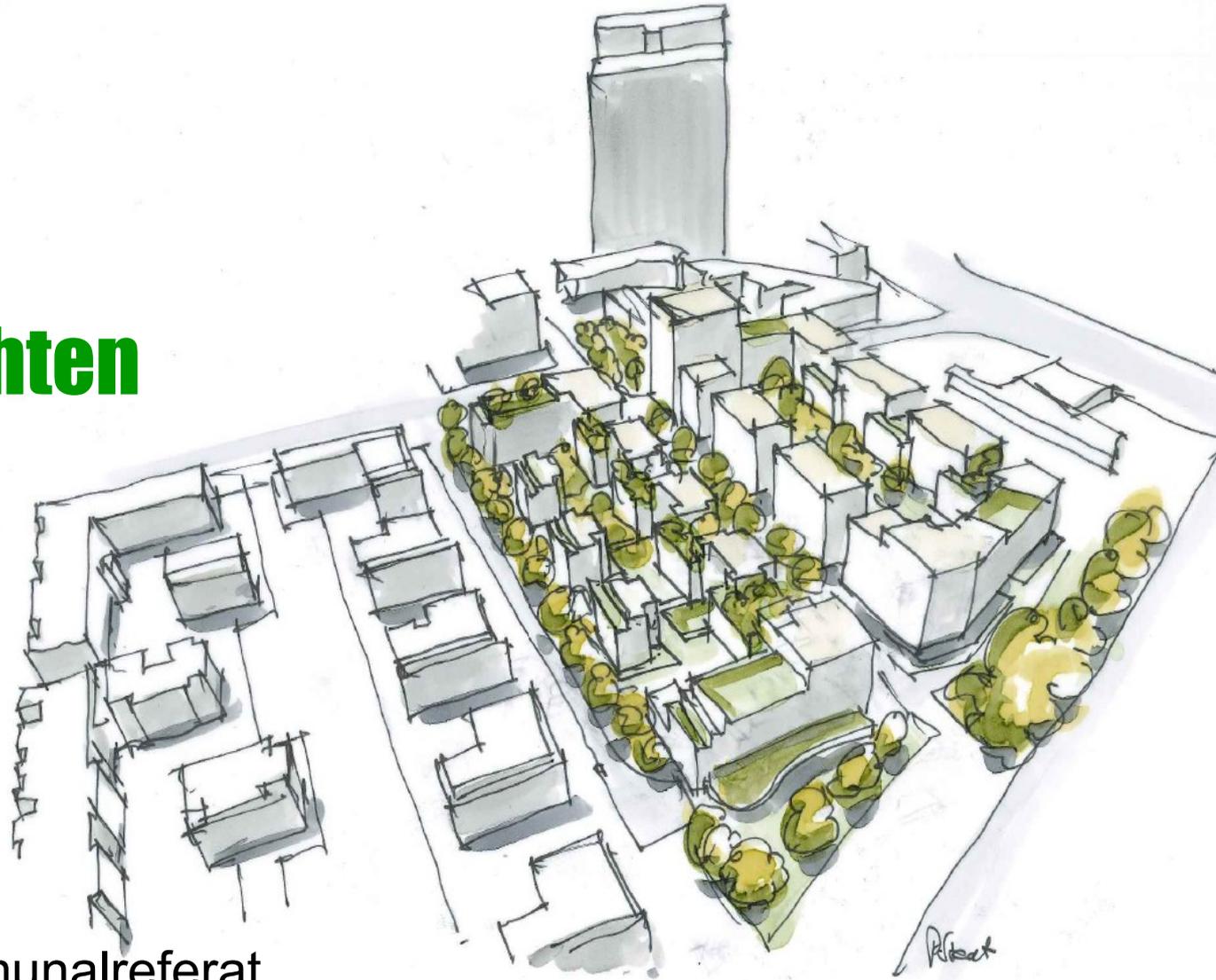


# Sicherung der sozialgerechten Bodennutzung durch Verträge

LH München

Dr. Nicolai Kley, Kommunalreferat  
Dr. Inken Wuttke, Referat für Stadtplanung und Bauordnung



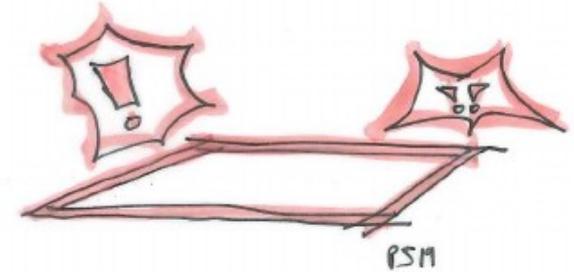
# Übersicht

1. Rahmenbedingungen
2. Grundsätze
3. Inhalte
4. Vorteile
5. Grenzen
6. Bilanz in München



# 1. Rahmenbedingungen

## Hintergrund

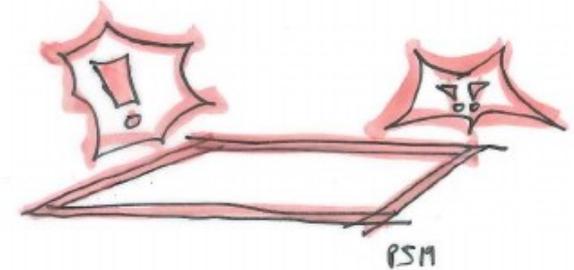


- Einführung des Baulandmodells der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) in München im Jahre 1994

## WARUM?

- Unmöglichkeit der Stadt, Kosten für technische und soziale Infrastruktur der bis dato reinen Angebotsplanung **allein** aus Haushaltsmitteln zu finanzieren
- Neue Gesetzesgrundlage durch erstmalige Vollregelung des städtebaulichen Vertrags für gesamtes Bundesgebiet im Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG 1993 (seit BauROG 1998: §§ 11, 12 BauGB)

# 1. Rahmenbedingungen früher - heute



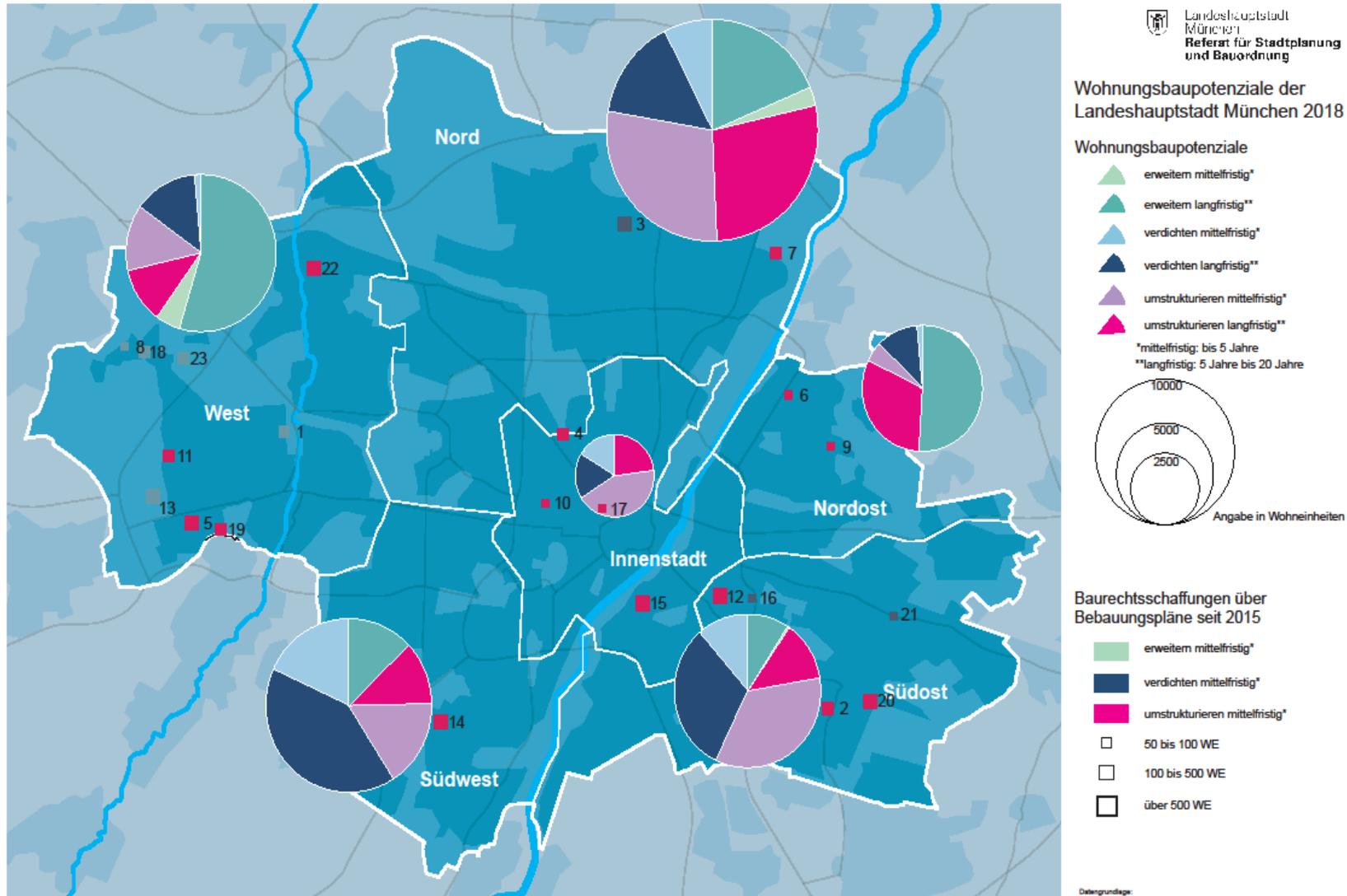
## anfangs:

- noch größere Freiflächenpotenziale  
geringerer Druck auf dem Wohnungsmarkt

## heute:

- kaum mehr Freiflächen für den Wohnungsbau;
- jährliche Zielzahl: 8.500 Wohneinheiten  
(Baurecht nach § 34 und Bebauungspläne)
- größere Bedeutung nun:  
→ Umstrukturierung
- Herausforderungen: Nutzungskonkurrenz, Nachverdichtung,  
Akzeptanz, Vielzahl an Eigentümer\*innen

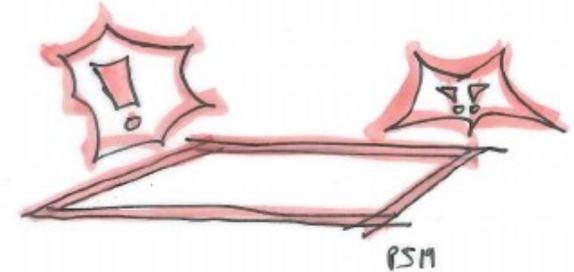
# 1. Rahmenbedingungen - Wohnbaupotenziale



1: Bebauungsplan Nummer (BPL) 1507a | 2: BP 1609 | 3: BP 1898b | 4: BP 1954 | 5: BP 1998b | 6: BP 2023 | 7: BP 2031b | 8: BP 2034 | 9: BP 2039 | 10: BP 2056 | 11: BP 2060 | 12: BP 2061 | 13: BP 2068 | 14: BP 2072a | 15: BP 2076 | 16: BP 2079 | 17: BP 2082a | 18: BP 2084 | 19: BP 2086 | 20: BP 2090 | 21: BP 2095 | 22: BP 2103 | 23: BP 2107

# 1. Rahmenbedingungen

## - Begriffe

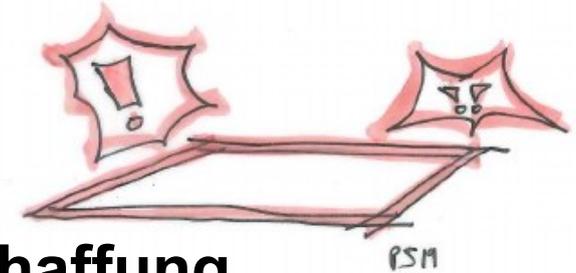


Begriff der „**Sozialgerechten Bodennutzung**“ ist eine der Leitvorstellungen der Bauleitplanung:

- § 1 Abs. 5 Satz 1 2. Alt. BauGB: „*Die Bauleitpläne sollen [...] eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.*“
- (Einfachgesetzliche Umsetzung der Sozialwohlklausel des Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG)

# 1. Rahmenbedingungen

## - Ziele



- Erleichterte und beschleunigte **Baulandschaffung**
- Angemessene **Beteiligung der Planungsbegünstigten** an den Kosten und Lasten des Bebauungsplans, insbes. der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur
- Gewährleistung eines bestimmten **Anteils geförderter Wohnungsbaus** auf privaten Flächen
- **Transparenz** und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten+Lasten
- Umsetzungs-/Vollzugsorientierung Bau-/Erschließungsverpflichtung

## 2. Grundsätze - Voraussetzungen



- **Verfahrenseinleitung** für einen Bebauungsplan  
grds. NUR mit Anerkennung der Münchner SoBoN-Regularien  
(einseitige Grundzustimmung)

und

- **StR-Beschluss** über den Bebauungsplan  
grds. zusammen mit städtebaulichem Vertrag

## 2. Grundsätze - Voraussetzungen

### Planung (BPlan oder VEP)

- a) löst **Lasten bei der Stadt aus**  
und
- b) führt zu einer **Bodenwertsteigerung**  
**in nicht unerheblichem Umfang**

→ wird beim derzeitigen Zustand des Immobilienmarkts **zu Beginn des Verfahrens** seit SoBoN-Novelle 2017 i.d.R. unterstellt

→ Überprüfung vor Abschluss des städtebaul. Vertrags bzw. der Einverständniserklärung durch sog. „SoBoN-Berechnung“, es sei denn Planungsbegünstigter wünscht zu einem früheren Zeitpunkt schon eine Überprüfung



## 2. Grundsätze - rechtliche Grenzen



- **Koppelungsverbot** § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB  
→ **Sachzusammenhang** (grds. keine Verknüpfung hoheitl. Leistung mit wirtschaftl. Gegenleistung ohne entspr. gesetzliche Ermächtigung bzw. inneren Zusammenhang)
- **Ursächlichkeit** § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
bei Folgekostenregelungen des städtebaul. Vertrags
- **Angemessenheit** § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB  
wirtschaftliche, objekt. Gesamtbetrachtung

## 2. Grundsätze - **Angemessenheit**

### § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB

wirtschaftliche, objekt. Gesamtbetrachtung

→ bei SoBoN: Planungsbegünstigtem muss i.d.R. mind. 1/3 des planungsbedingten Bruttowertzuwachses verbleiben



### **Ermittlung des Bruttobodenwertzuwachses**

= Differenz aus Endwert und Anfangswert

### **Endwert**

= Bodenwert für Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

### **Anfangswert**

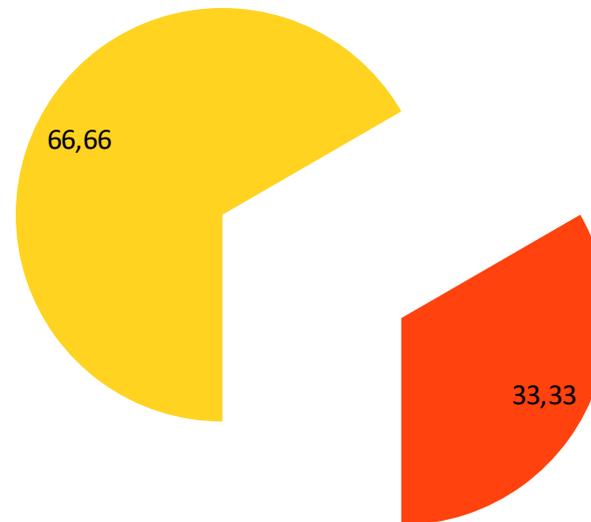
= Wert vor Überplanung nach baurechtlichem status quo oder nach ggf. höherwertigen (Wohn-)Bauerwartungsland

## 2. Grundsätze - **Angemessenheit**

Die **Angemessenheitsvermutung** kann von den Planungsbegünstigten widerlegt werden!



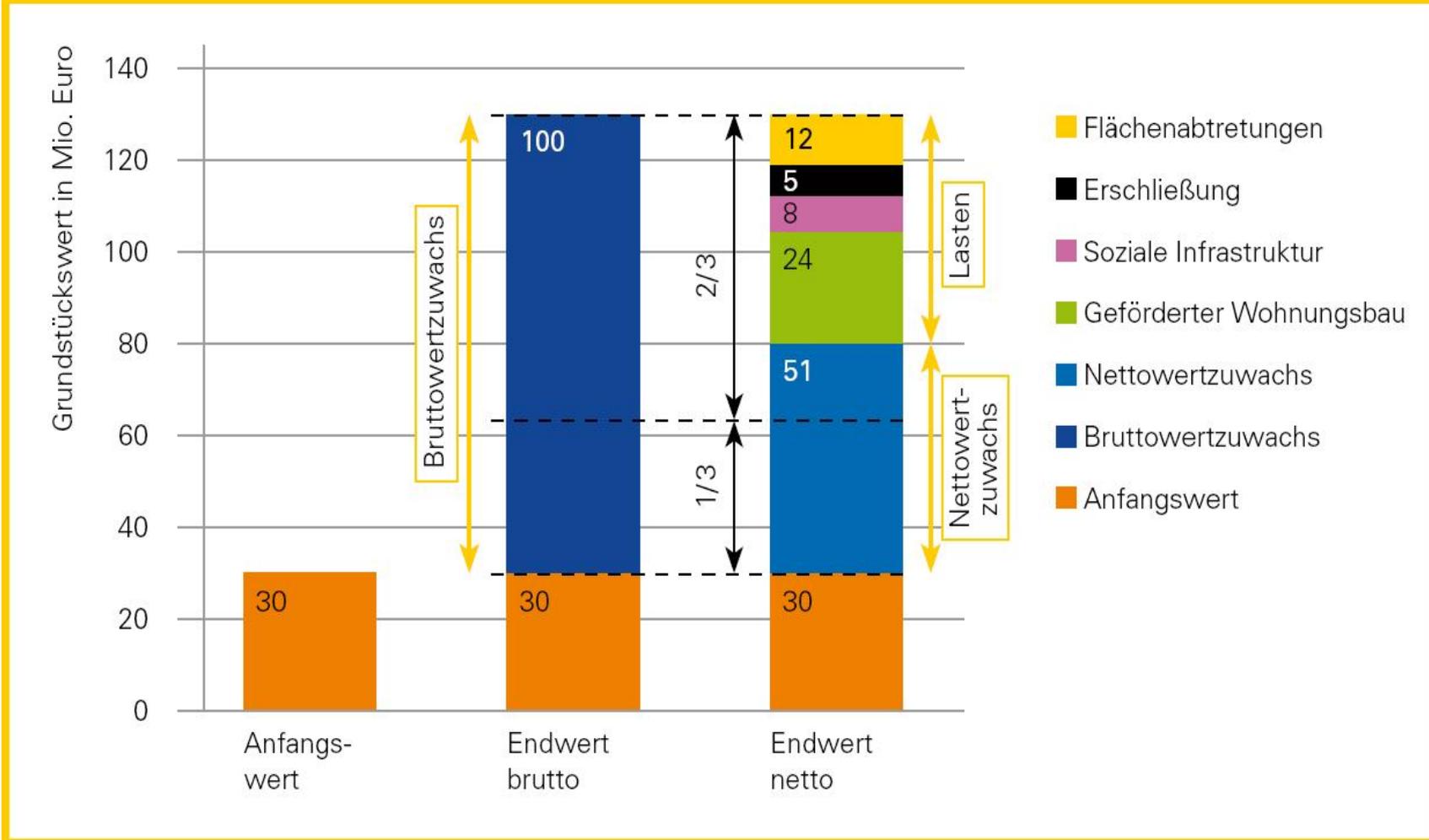
**2/3** maximaler Anteil an  
Kosten und Lasten



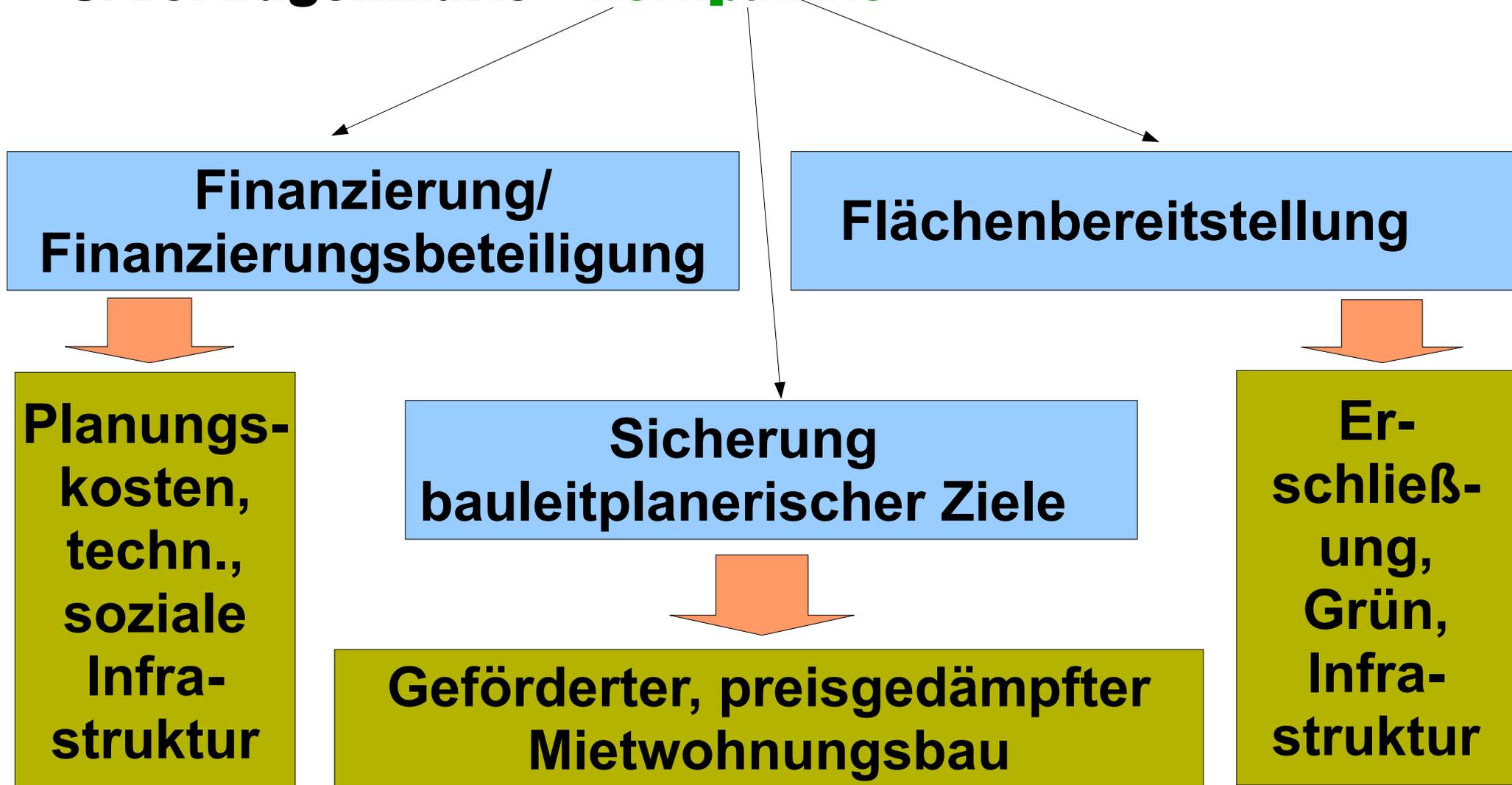
**1/3** Nettobodenwertsteigerung  
als „Mindestertrag“

## 2. Grundsätze - Angemessenheit

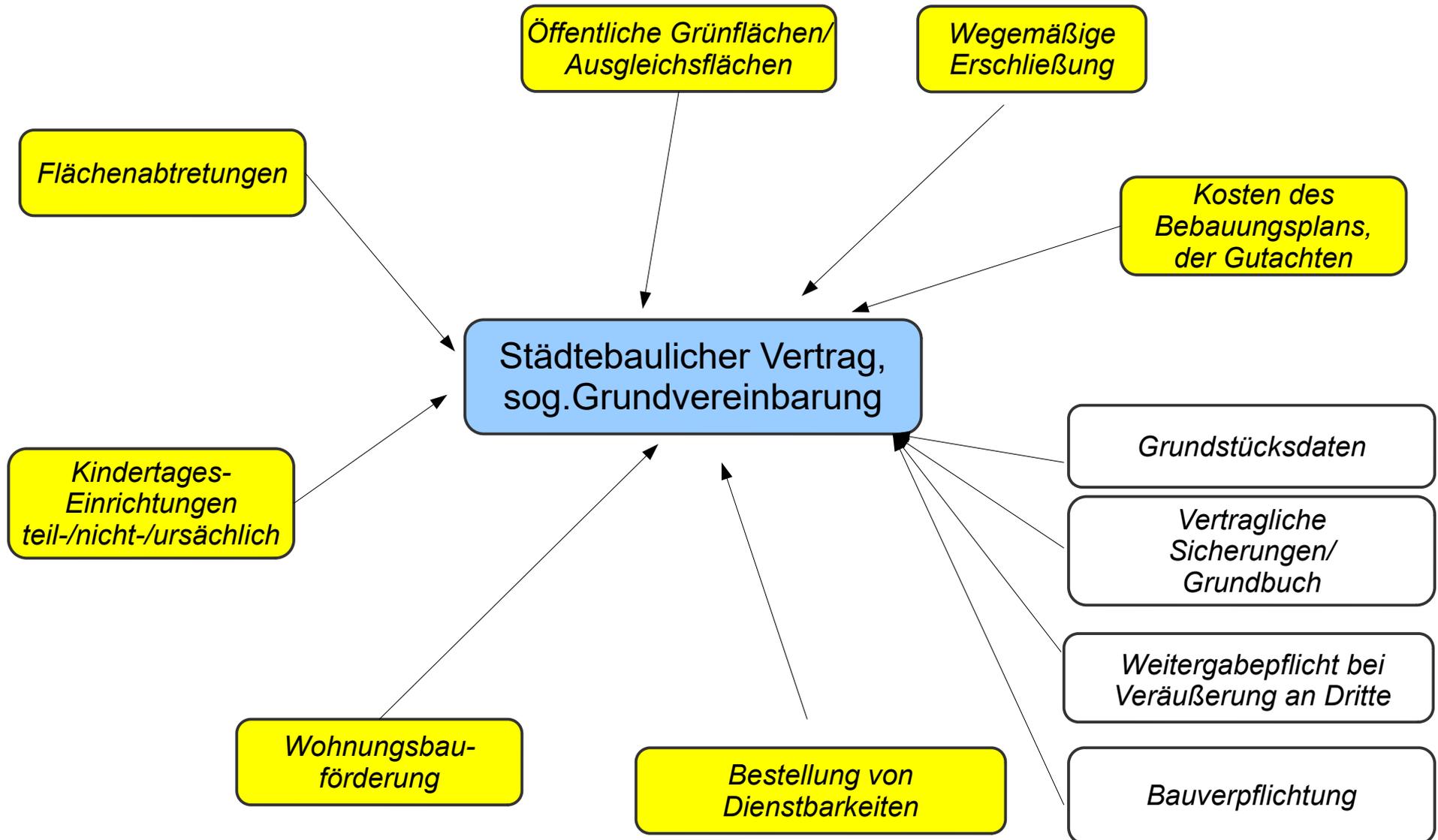
Bebauungsplan Nr. 9999 (Beispiel)



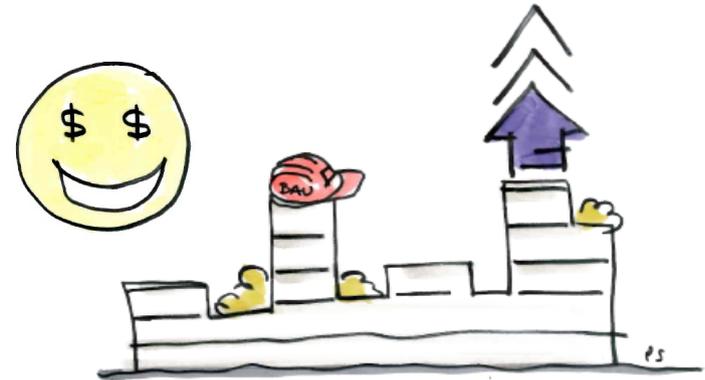
### 3. Vertragsinhalte - **Kernpunkte**



### 3. Vertragsinhalte - Übersicht



### 3. Vertragsinhalte - Leistungen der Planungsbegünstigten



- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für technische Infrastruktur
- Herstellungskosten/Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder < 10 Jahre
- Bindungen zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus → 30% geförderter Wohnungsbau
- Bindungen zur Bereitstellung von sog. preisgedämpften Mietwohnungsbau im Umfang von 10 %
- Übernahme von Planungs-/Gutachtenskosten für BPl.

### 3. Vertragsinhalte - Umgang mit NICHT ansetzbaren Kosten / Lasten

Nicht ansetzbare Kosten und Lasten wie z.B.

- überörtlicher Radweg (Abtretung der Fläche sowie Herstellung)
- Umgebungsbedarfe der sozialen Infrastruktur (bei integrierten KITAs Anteile an der GF, bei Gemeinbedarfsflächen die anteilige Abtretungsfläche)
  - Entschädigung bzw. Erstattung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen (d.h. Wert nach vormaliger Qualität)



Bei nicht planungsbedingten Dienstbarkeitsflächen

Entschädigung der Wertminderung

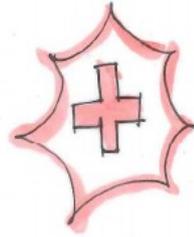
### 3. Vertragsinhalte - **Verfahrensablauf**

#### Verfahren SoBoN (stb. Vertrag)

#### Bpl.-Verfahren nach BauGB

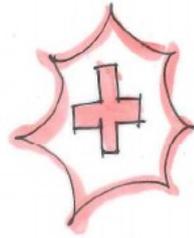


## 4. Vorteile



- **Steuerungsfunktion**
- **Konsens** zwischen Wohnbauträgern, Politik und Verwaltung
- Vergleichsweise **schnelle Baurechtsschaffung**  
→ noch schnellere Umsetzung von Wohnungsbau über § 34 BauGB, aber **ohne** Beteiligung der Eigentümer\*innen an grüner und sozialer Infrastruktur  
(*Ausnahme: Dispensverträge i.R.d. § 31 Abs. 2 BauGB*)
- **Angemessene Lasten- / Kostenteilung** zwischen Planungsbegünstigten und Kommune
- Kooperatives Verfahren führt zu **höherer Akzeptanz und Rechtssicherheit** (z.B. Vermeidung langwieriger und rechtsunsicherer Enteignungsverfahren)

## 4. Vorteile



- **Beitrag zum Erhalt der sog. „Münchner Mischung“**  
→ vielf. Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen Quartieren (geförderter Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der SoBoN)
- **Verlässliches, berechenbares Modell**; auch Effizienzgewinn in Verwaltung
- **Transparenz und Gleichbehandlung**
- **Umsetzung städtebaul. Ziele, die sonst – Ausnahme Zwischenerwerb mit anschließender Konzeptvergabe – nicht rechtssicher erreicht werden könnten**

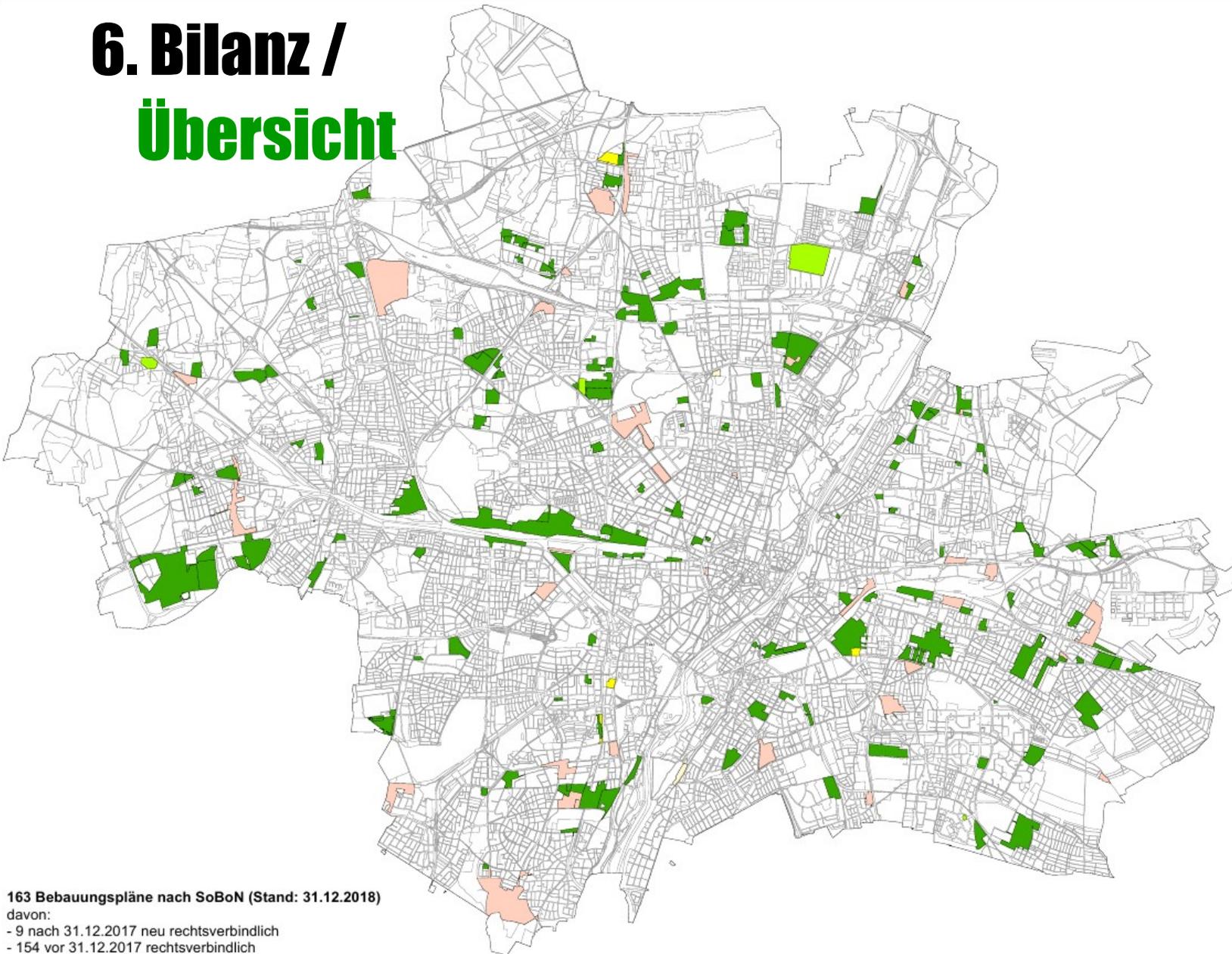
(z.B. Bauverpflichtung, gef. Wohnungsbau)

## 5. Grenzen

- Lediglich bei **neu geschaffenen Planungsrechten anwendbar**
- Bei **großräumigen Entwicklungen** mit deutlichen höheren Kosten bei der technischen und sozialen Infrastruktur kann sich Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme oder alternatives kooperatives Modell mit höherer Lastentragung als zielführender erweisen
- **Gute Funktion** des Modells nur **bei höheren Bodenwertsteigerungen**
- Eher reaktives Modell
- Kein städtischer Zugriff auf Baugrundstücke
- **Nur geringer Einfluss auf Bodenpreise**



## 6. Bilanz / Übersicht



## München

Münchener Verfahren der Sozialgerechten Bodennutzung von 1994 bis Dezember 2018

Status der Bebauungspläne nach SoBoN (Stand: 31.12.2018)

- nicht bekannt, ob SoBoN
- derzeit in Aufstellung
- derzeit in Billigung
- derzeit in Satzung
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan

### Grenzen

- Stadtgrenze
- Blockgrenze

Datengrundlage:  
Liste über Bebauungspläne nach SoBoN  
von Kommunalfreierat - GeodatenService - Bodenordnung  
Stand: 31.12.2018

Fachliche Bearbeitung: PLAN HA I/21  
Erstellungsdatum: März 2019

1:25.000

0 500 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 Meter



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

**163 Bebauungspläne nach SoBoN (Stand: 31.12.2018)**

- davon:
- 9 nach 31.12.2017 neu rechtsverbindlich
  - 154 vor 31.12.2017 rechtsverbindlich



## 6. Bilanz 1994 – 2018 (Auszug)



Wohnbaurecht (GF)	4.704.000 m <sup>2</sup>
Baurecht für wohnverträgl. Gewerbe (GF)	3.420.000 m <sup>2</sup>
Wohnungen [davon gefördert]	53.150 [14.530]
Unentgeltliche Abtretung bzw. Einräumung von NutzungsR von/für:	
- Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen	4.444.000 m <sup>2</sup>
- Gemeinbedarfseinrichtungen (insbes. soz. Infrastruktur)	409.000 m <sup>2</sup>
- Räumlich integr. soz. Infrastruktur (GF)	82.000 m <sup>2</sup>
Kostenübernahme f. Herstellung Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen	415,4 Mio. €
Anteiliger FinanzierungsB f. soz. Infrastr.	239,8 Mio €
Errichtung KITA (inkl. Krippe, Hort) + GS	15.316 Plätze



Rückfragen an:

Dr. Nicolai Kley, Kommunalreferat  
[nicolai.kley@muenchen.de](mailto:nicolai.kley@muenchen.de)

Dr. Inken Wuttke, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
[plan.ha2-1@muenchen.de](mailto:plan.ha2-1@muenchen.de)