

Vorlage Nr.: 2-BV/052/2019
Status: öffentlich
Bauverwaltung
Verfasser: Balzer Oliver
Datum: 23.05.2019

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur sozialgerechten Bodennutzung,
Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.06.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen geht am 27.04.2019 folgender Antrag zur sozialgerechten Bodennutzung ein:

„Der Stadtrat fasst einen Grundsatzbeschluss zu einem kooperativen Baulandmodell zur Beschaffung bezahlbaren Wohnraums mit den im Antrag genannten Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung.“

In der Sitzung des Stadtrates vom 23.05.2019 wurde die Verwaltung mit einer rechtlichen Stellungnahme beauftragt und der Antrag zur Vorberatung in den Bauausschuss verwiesen.

Zu den im Antrag angeführten Punkten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu I. Allgemeine Grundsätze

Die Verfahrensweise entspricht der Praxis bei den zuletzt durchgeführten Bauleitplanverfahren, z.B. der Kommunikationszone. Regelmäßig werden städtebauliche Verträgen in Verbindung mit der Bauleitplanung geschlossen, worin u.a. die Kosten der Bauleitplanung (d.h. Planungs-, Gutachter- und Rechtsberatkungskosten der Stadt) und die Folgelasten (= InFol) von den Planbegünstigten zu tragen sind.

Zu II. Anwendungsvoraussetzungen

Auch eine städtebauliche Entwicklung unterhalb der vorgeschlagenen Mindestgröße von 500 m² GF Wohnen verursacht einen gewissen Umfang an infrastrukturellen Kosten und Lasten. Weiter ist zu berücksichtigen, dass neben der geringen Anzahl geförderter Wohnungen fördermitteltechnische Anforderungen, wie knappe Erschließungsflächen, Grundrissgestaltung, etc. gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten. Darum sollte zwischen der Anwendbarkeit der Sozialquote und der Erhebung der InFol unterschieden werden.

Zu IV. Verpflichtungen und Planungsbegünstigte

1./2. Die angeführten Regelungen zu Planungs- und Erschließungskosten entsprechen der bisherigen Praxis des Verwaltungshandelns. Bei Erschließungskosten kann die Stadt selbst die Erschließung durchführen und die Kosten gemäß Erschließungsbeitragsatzung abrechnen, oder Ablösevereinbarungen schließen. Alternativ ist eine Übertragung auf einen

Erschließungsträger, der mit den Beteiligten abrechnet möglich, eine solche Regelung ist für die Kommunikationszone geplant.

Wenn städtische Grundstücke in das Planungsgebiet eingebracht werden, ist die Stadt i.d.R. auch an der Verteilung der Geschossfläche des künftigen Bebauungsplanes beteiligt. Diese Flächen gehen somit als sog. „Einwurfsflächen“ in die Gesamtmasse mit ein. Eine Kostenerstattung für diese Flächen ist dann nicht vorgesehen. Stellt die Stadt anderweitig Grundstücke zu Verfügung, z.B. für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sind neben Aufwertungs- und Pflegekosten auch die angefallenen Kosten des Grunderwerbs von den Planbegünstigten zu erstatten.

3. Die mit der Planung entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden regelmäßig im Rahmen des städtebaulichen Vertrags unentgeltlich an die Stadt abgetreten. Die Planbegünstigten sind grundsätzlich zur Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verpflichtet. Sollten diese Ausgleichsflächen ganz oder teilweise von der Stadt, z.B. über das Ökokonto, gestellt, werden die Planbegünstigten zum Kostenersatz für Grunderwerb, Herstellung und Pflege herangezogen.
Bei Gemeinbedarfseinrichtungen ist zu beachten, dass eine kostenfreie Abtretung nur für die Einrichtungen zulässig wäre, die auch ursächlich durch das Plangebiet ausgelöst werden. Da im Konzept der InFol zum Teil auch eine Gesamtbetrachtung der Einwohnerentwicklung angestellt wird, empfiehlt die Verwaltung bei der Abtretung von Gemeinbedarfsflächen den Wert dieser Flächen zu ermitteln und dies gegenüber den abtretenden Eigentümern finanziell auszugleichen.
4. Bei Bauleitplanverfahren werden gem. beschlossenen InFol-Konzept (s. GB II/752/2010) die Folgekosten an die Planbegünstigten in einem 2-stufigen Verfahren weitergegeben. Der InFol-Teilbetrag 1 beinhaltet die ursächlichen Folgelasten (z.B. für Kinderbetreuung, Schulen, Sportstätten, etc.), die durch das Baugebiet ursächlich ausgelöst werden. Im InFol-Teilbetrag 2 werden Kosten für städtische Einrichtungen die dem gesamten Stadtgebiet zugutekommen (z.B. Stadtpark) - anteilig zum Einwohnerzuwachs des Baugebiets an der Gesamtentwicklung gem. Stadtentwicklungskonzept - weitergegeben. Teilbetrag 2 wird auch für studentisches Wohnen angesetzt. In der InFol sind auch die Kosten des Grunderwerbs für Infrastruktureinrichtungen enthalten.
5. Es wird beantragt, eine Gesamtquote von 30 % der entstehenden Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zu verwenden.
⇒ Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich hier nur um den Anteil an zusätzlicher, d.h. neu entstehender Geschossfläche Wohnen, handeln kann.

Aufgrund der Bodenwertsteigerung erscheinen die beantragte Gesamtquote von 30 % und die beantragten Verwendung

- geförderter Mietwohnungsbau (= EOF),
- geförderte Bildung von Eigenwohnraum nach WoFG (= sog. 3. Förderweg),
- und das klassische Einheimischenmodell für Ein-, Zweifamilien oder Reihenhäuser, aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass von einer „starren“ Quote abgesehen werden sollte. In der Kommunikationszone wurde z.B. auch eine Quote für genossenschaftlichen Wohnbau realisiert, auch dies sollte in obige Auswahl aufgenommen werden.

Der in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannte Belang der Schaffung und Erhaltung sozialstabiler

Bewohnerstrukturen berücksichtigt, dass in bestimmten städtebaulichen Situationen eine einheitlichere Sozialstruktur der Gewährleistung ausgewogener und konfliktarmer Wohnverhältnisse dienen kann. Das bedeutet, dass die Gemeinden einen Ausgleich zwischen zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen und zu gemischten Strukturen finden sollten.

Zunächst muss der Umfang der geforderten Sozialwohnungen dem Grundsatz der Erforderlichkeit entsprechen. Dem Grundsatz der Erforderlichkeit entspricht eine Planung dann nicht, wenn sie prognostisch nicht realisierbar ist. Zur Feststellung der Erforderlichkeit ist daher zu prüfen, dass sowohl ein Bedarf an sozialem Wohnungsbau besteht und, dass auch die entsprechenden Fördermittel zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen.

Weiter ist zu prüfen, ob die Vorgehensweise der städtebaulichen Aufgabe aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entspricht. Für jedes zu überplanende Gebiet ist zu prüfen, welche Art von sozialem Wohnungsbau in dem jeweiligen Gebiet städtebaulich sinnvoll ist. Somit kann die Verteilung der Gesamtsozialquote von Gebiet zu Gebiet schwanken.

Nach Festlegung des Anteils an sozialem Wohnungsbau, der vom Planbegünstigten zu tragen ist, ist die vertragliche Regelung noch daraufhin zu überprüfen, ob sie gemäß § 11 Abs. 2 BauGB den Gesamtumständen nach angemessen ist. Die Angemessenheit beurteilt sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten wobei die Gesamtbelastung des Eigentümers zu beurteilen ist. Sämtliche Lasten, die der Planbegünstigte in Erfüllung des städtebaulichen Vertrags und sonst zur Baurechtserlangung tragen muss, sind zu berücksichtigen. Der Bodenwert nach der Bauleitplanung mit dem Bodenwert vor der Planung zu vergleichen. Es ist somit im Gesamtkontext zu berücksichtigen, welche städtebauliche Ausgangssituation (Außenbereich, Innenbereich, ggf. bereits vorhandenes Baurecht) besteht. Dies kann sich ggf. auch auf die Frage, ob eine Sozialquote von 30 % noch als angemessen zu beurteilen ist, auswirken.

Dem Planbegünstigten muss nach Abzug aller Lasten, die er aus der Planung tragen muss, noch eine angemessene Bodenwertsteigerung verbleiben. In der Rechtsprechung besteht keine anerkannte Prozentzahl, anhand derer die Angemessenheit beurteilt wird. Es ist ein Fall bekannt, bei dem die Angemessenheit bei Verbleib einer Bodenwertsteigerung von 30 % verneint wurde. Nach Auffassung der Verwaltung, sollte grundsätzlich sichergestellt sein, dass dem Planungsbegünstigten ein Anteil von mind. 1/3 der Bodenwertsteigerung verbleibt, damit in der Regel die Angemessenheit gewahrt wird.

Auch zu überlegen wäre, dass die Stadt sich die Flächen der Sozialquote, gegen finanziellen Ausgleich und unter entsprechenden Bindungen zur Umsetzung, von den Planbegünstigten übertragen lässt und die Realisation dann selbst vornimmt. Eine solche Regelung ist im städtebaulichen Vertrag eines derzeit anhängigen Bauleitplanverfahrens enthalten.

Anmerkung: Die Verwaltung empfiehlt eine möglichst flexible Regelung zur Verteilung der Gesamtquote, die abhängig von den städtebaulichen Wohnverhältnissen und der Angemessenheit der Gesamtbelastung im Einzelfall zu treffen ist.

6. Die angeführten Regelungen entsprechen der praktizierten Vorgehensweise, wobei in jedem Bauleitplanverfahren eine Gesamtbetrachtung aller Lasten zur Darstellung des verbleibenden Planungsgewinns vorgenommen wird.

Zu dem in Ziff. 6. Abs. 5 enthaltenen Vorschlag, dass von den Planbegünstigten keine über die vorstehenden Lasten der sozialgerechten Bodennutzung und der InFol gefordert werden, ist aus Sicht der Verwaltung anzumerken, dass keine Verknüpfung vorgenommen werden sollte. Die genannten Erschließungsbeiträge, Kanalbaukosten werden aufgrund einer gemeindlichen Satzung (Erschließungsbeitragssatzung) bzw. aufgrund gesetzlicher Regelungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben. Ein Verzicht hierauf, mit der Begründung dass dies

durch Lasten auf Grundlage des Baugesetzbuches ausgeglichen würde, ist rechtlich nicht zulässig.

Fazit: Aus Sicht der Verwaltung wird eine einheitliche Regelung zur sozialgerechten Bodennutzung und der Erhebung infrastruktureller Folgekosten, unabhängig von der Beschlussfassung über den vorliegenden Antrag, begrüßt. Neben der Gleichbehandlung würde damit Transparenz, Kosten- und Rechtssicherheit für alle Beteiligten geschaffen.

Die Verwaltung hat auf Grundlage der bisherigen Beschlusslage und des Antrags den Entwurf einer Richtlinie zur Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung und der Erhebung infrastruktureller Folgekosten erarbeitet.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß beschließt dem Stadtrat zu empfehlen, die Richtlinie zur Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung und der Erhebung infrastruktureller Folgekosten als Grundlage künftiger Bebauungsplanverfahren zu beschließen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- 1 Antrag B90-Grüne SoBon
- 2 Richtlinie SoBon-InFol Garching
- 3 Liste Bauleitpläne



Bündnis 90/Die Grünen Garching, Fraktion im Stadtrat
Dr. Hans-Peter Adolf, Überreiterweg 1, 85748 Garching

Herrn 1. Bürgermeister
Dr. Gruchmann
Rathausplatz 3
85748 Garching

Dr. Hans-Peter Adolf
Ingrid Wundrak
Walter Kratzl
Werner Landmann
089 552995665
85748 Garching
Überreiterweg 1
h.p.adolf@muenchen-mail.de

27.04.2019

Dringlichkeitsantrag der Fraktion der GRÜNEN zur sozialgerechten Bodennutzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Gruchmann,
lieber Dietmar,

wir bitten den folgenden Antrag in der nächsten Sitzung des Stadtrates zu behandeln, damit der Grundsatzbeschluss ab sofort in Kraft treten und dadurch mehr günstiger Wohnraum in Garching geschaffen werden kann. Ein weiteres Zuwarten ist in der aktuellen Situation für die Bürgerinnen und Bürger nicht akzeptabel.

Die Fraktion der GRÜNEN stellt folgenden Antrag zur Behandlung in der nächsten Sitzung des Stadtrats (**Dringlichkeitsantrag**):

Der Stadtrat fasst folgenden

Grundsatzbeschluss zu einem kooperativen Baulandmodell zur Beschaffung bezahlbaren Wohnraums mit folgenden Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung

I. Allgemeine Grundsätze

1. Vorrangiges Ziel der Stadt Garching im Rahmen einer Baulandausweisung, die auch eine Wohnnutzung ermöglicht, ist es, stets einen Anteil der Geschossfläche für die Wohnraumversorgung der Bevölkerungsgruppen mit niedrigen und mittleren Einkommen und den Wohnbedarf der Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Senioren, Menschen mit



Behinderung, Familien mit Kindern, Studenten, anerkannte Asylbewerber) zu sichern, um damit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung zu tragen und eine dem Wohle der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Bei einem entsprechenden Bedarf kann die Stadt Garching auch das Einheimischenmodell berücksichtigen.

Der Planungsbegünstigte hat alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten (insbesondere Planungskosten, Gutachterkosten, Rechtsberatungskosten) vollständig zu übernehmen.

Er trägt auch sämtliche Erschließungskosten, ferner die Kosten für infrastrukturelle Folgelasten (Infol), für die das Vorhaben ursächlich ist.

2. Zur Erreichung dieser Planungsziele schließt die Stadt Garching städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 BauGB ab.

II. Anwendungsvoraussetzungen

Dieser Grundsatzbeschluss betrifft die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet bei Neuausweisungen im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB) sowie bei Nachverdichtungen im Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Planungsbereich (§ 30 BauGB) und der bauleitplanungsrechtlichen Umwandlung (Umstrukturierung) einer ehemals gewerblichen, industriellen oder sonstigen Nutzung in eine höherwertige Wohnnutzung, soweit eine wesentliche Erhöhung des Baurechts erfolgt, die zu einer Steigerung des Bodenwerts führt.

Wesentlich ist eine Erhöhung, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche von mehr als 500 qm entsteht. In Mischgebieten wird bei der Berechnung ein Anteil von 60 % für Wohnnutzung berücksichtigt.

III. Leistungsverpflichtete

Planungsbegünstigter im Sinne dieses Grundsatzbeschlusses ist jeder Eigentümer bzw. jeder Inhaber einer eigentumsrechtlich gesicherten Position (Auflassungsvormerkung) oder jeder Erbbauberechtigte



im Planungsgebiet. Bei der Überplanung eigener Flächen gilt dieser Grundsatzbeschluss auch für die Stadt Garching.

IV. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

1. Planungskosten

Planungsbegünstigte müssen sich im städtebaulichen Vertrag verpflichten, sämtliche Kosten zu übernehmen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans und eine ggf. erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans sowie ggf. erforderliche raumordnerische Verfahren entstehen (insbesondere Kosten für Städteplaner, Landschaftsplaner, Gutachter, Rechtsberatung einschließlich der Kosten für städtebauliche oder architektonische Wettbewerbe).

2. Erschließungskosten

Der Planungsbegünstigte trägt sämtliche Kosten für Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, erforderliche Immissionsschutzanlagen, öffentliche Grünflächen, Spielplätze etc. Er ist verpflichtet, die notwendigen Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen.

Soweit die Stadt Garching eigene Grundstücke bereitstellt, sind die Kosten vom Planungsbegünstigten zu erstatten.

3. Flächenabtretungen

Der Planungsbegünstigte tritt die Flächen für im Planungsgebiet vorgesehene Erschließungsanlagen (Verkehrs- und Grünflächen, Immissionsschutzanlagen), Gemeinbedarfseinrichtungen und naturschutzrechtlichen Ausgleich unentgeltlich und kostenfrei an die Stadt Garching ab. Im Einzelfall können Regelungen getroffen werden, dass die Flächen im Eigentum des Planungsbegünstigten bleiben.



4. Infrastrukturelle Folgekosten (InFol)

Werden durch das Vorhaben soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB ausgelöst, verpflichtet sich der Planungsbegünstigte zur Übernahme der ursächlichen Kosten, z.B. für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Sportstätten, Erholungsanlagen, Friedhöfe etc.

Dabei sind auch die Kosten für den Grunderwerb für soziale Infrastruktureinrichtungen einbezogen.

Die Erhebung der Kosten erfolgt auf der Grundlage des vom Stadtrat in der Sitzung am 23.09.2010 beschlossenen Gesamtkonzepts (*GB II/752/2010*). Die infrastrukturellen Folgekosten sind jährlich entsprechend der Entwicklung des Bodenwerts und der Preisindices zu aktualisieren.

5. Bindung für geförderten Wohnungsbau

Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet, 30 % der entstehenden Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau, insbesondere den Bau geförderter Mietwohnungen, zu verwenden.

Daneben kommen auch klassische Einheimischenmodelle zur Errichtung von Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäusern in Betracht, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

Möglich sind folgende Fördermodelle:

- Geförderter Mietwohnungsbau nach dem Förderprogramm der einkommensorientierten Förderung (EOF) unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)



- Förderfähige Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG

Die Festlegung auf ein bestimmtes Fördermodell erfolgt baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bedarfszahlen und der städtebaulichen Zielsetzungen. Die Förderquote soll in der Regel zu zwei Dritteln für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF verwendet werden und zu einem Drittel für förderfähige Eigenwohnungen. Abweichungen bedürfen einer Begründung.

Sollten sich die staatlichen bzw. kommunalen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so ist die Verpflichtung, die Wohnungen der Förderquote nur berechtigten Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen, so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche, wirtschaftliche und soziale Zweck zur Unterstützung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohnungseigentum soweit wie möglich erreicht wird.

Die Bindungen der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau und ein Ankaufsrecht der Stadt Garching sind dinglich im Grundbuch zu sichern.

Die Bindungsfristen sollen vertraglich über die förderungsrechtlich vorgesehenen Mindestbindungsfristen hinaus vereinbart werden.

6. Umfang der Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten und verpflichten sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse.

Im allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines



angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Liegen die Lasten unter dieser Deckelungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten demgemäss ein größerer Anteil. Diese Begrenzung dient dem Schutz der Planungsbegünstigten, weil auch darüber hinausgehende Belastungen noch angemessen sein könnten. Rechtfertigen im Einzelfall die Gesamtumstände die Annahme, dass trotz Verbleibs von mindestens einem Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses die wirtschaftliche Gesamtbelastung des Planungsbegünstigten unangemessen ist, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und nachzuweisen. In diesem Fall können die Leistungen angemessen gemindert werden, sofern die Finanzierung anderweitig gesichert ist.

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

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

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

Beim Anfangswert wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Sämtliche Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung von Entwicklungschancen) bewertet. Für qualitativ oder quantitativ untergeordnete Flächen im Bebauungsplanumgriff kann im Einzelfall eine Anfangsbewertung entfallen. Auch bei Nichtbaulandflächen – außer Splitterflächen – findet eine Bewertung statt. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung (vgl. unten Ziff. V.) auszugehen.

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



V. Verfahren

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

Sobald die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden könnte, sollen in einer zweiten Stufe in einer **Grundvereinbarung** rechtlich bindende und die zu erbringenden Leistungen ausreichend konkretisierende Erklärungen abgegeben werden.

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

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



Begründung:

Die exorbitante Steigerung des Bodenwerts im Raum München und in der Stadt Garching insbesondere in den letzten Jahren macht es für breite Kreise der Bevölkerung unmöglich, erschwingliche Mietwohnungen zu finden oder Wohneigentum zu erwerben.

Deshalb muss die Stadt Garching besondere Anstrengungen unternehmen, um bei künftigen Bauleitplanungen – neben städtebaulichen Aspekten – auch einer sozialgerechten Bodennutzung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB und den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, v.a. den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung zu tragen.

Der Begriff der **sozialgerechten Bodennutzung** wurde bereits 1976 in das damalige Bundesbaugesetz eingeführt. Er nimmt in besonderer Weise auf die Sozialbindung des Grundeigentums Bezug. Grund und Boden sind nicht vermehrbar und der Gesetzgeber war der Auffassung, dass „die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maß zur Geltung zu bringen (sind) als bei anderen Vermögensgütern“. Die Gemeinden müssen deshalb bei der Bauleitplanung in besonderer Weise auch die soziale Funktion des Städtebaurechts beachten (*Broschüre des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München „Sozialgerechte Bodennutzung in Kommunen des Wirtschaftsraums München“ in Kooperation mit dem Bayerischen Gemeindetag*).

Die städtebauliche Rechtfertigung zum Beschluss der vorliegenden Grundsätze und ihrer Umsetzung ergibt sich neben der extremen Preisentwicklung auch aus der Tatsache, dass die Stadt Garching in der Anlage zur Bayerischen Durchführungsverordnung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR) als Gemeinde aufgeführt ist, in der ein besonderer Wohnraumbedarf besteht. Darüber hinaus ist bedeutsam, dass gerade in den letzten Jahren viele Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen sind, was die Situation am Markt für Mietwohnungen zusätzlich verschärft hat.

Zwar wurden in der Stadt Garching auch bisher entsprechende städtebauliche Verträge zur sozialgerechten Bodennutzung abgeschlossen. Im Sinne der **Gleichbehandlung** und der **Transparenz**



für Investoren ist es jedoch angezeigt, einheitliche Verfahrensgrundsätze für künftige Vorhaben zu beschließen.

Entgegen der bisherigen Praxis soll der Anteil der Bindung für den geförderten Wohnungsbau auf 30 % erhöht werden. Die Stadt Garching gleicht den Anteil damit an die geltenden Regelungen z.B. in der Landeshauptstadt München, Freising, Erding, Landsberg am Lech, Penzberg und Gauting an. Zugleich wird der durch die hohen Bodenwertsteigerungen extrem verschärften Situation am Wohnungsmarkt zumindest in geringem Maße Rechnung getragen.

Rechtlich bestehen gegen die Erhöhung keine Bedenken. Der Grundsatzbeschluss sieht vor, dass die Bodenwertsteigerung nach Abzug aller Belastungen, auch der InFol, mindestens zu einem Drittel beim Planungsbegünstigten verbleibt. Dies entspricht der aktuellen Rechtsprechung, auf die sich Stadtverwaltung in der *Sitzungsvorlage GB II/752/2010 vom 23.09.2010 (InFol)* auf Seite 4 bezogen hat.

Aus der gutachtlichen Stellungnahme des RA Reitberger, Kanzlei Meidert & Kollegen, vom 6.7.2015 zur Quote für den sozialen Wohnungsbau in der Kommunikationszone ergibt sich nichts anderes. Es wird lediglich auf einen einzigen Fall verwiesen, in dem die Angemessenheit bei einem Verbleib der Bodenwertsteigerung i.H.v. 30 % verneint wurde. Ansonsten ist die Stellungnahme nicht verwertbar.

Betrachtet man die Grundsatzbeschlüsse in München und Landsberg am Lech, so ist ein Gewinn von 1/3 der Bodenwertsteigerung absolut ausreichend. Entgegenstehende Gerichtsurteile der Verwaltungsgerichtsbarkeit liegen nicht vor.

Insbesondere wegen der exorbitanten Steigerung des Bodenwerts in den letzten Jahren kann die bisherige Rechtsprechung ohnehin nur sehr eingeschränkt auf die aktuelle Situation übertragen werden.

Die **Dringlichkeit des Antrags** ergibt sich daraus, dass konkrete Bauleitplanungen bereits unmittelbar bevorstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans-Peter Adolf
Fraktionsvorsitzender



**Richtlinie der Stadt Garching
zur sozialgerechten Bodennutzung
und zur Erhebung Infrastruktureller Folgelasten**



1. Anlass

Die Entwicklung der Bodenwertsteigerung hat in Garching dazu geführt, dass im Wohnungsbau eine Verknappung von Baulandangeboten und steigende Miet- oder Kaufpreise zu beobachten sind.

Mit dem Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklungsplanung steuert die Stadt Garching hier in ihrer kommunalen Planungshoheit mit den Mitteln der sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB (Baugesetzbuch) entgegen. Bedarfsgerechte Wohnungsangebote sind zentrale Voraussetzungen für das Gemeinwesen einer Stadt. Im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung muss Wohnraum für alle Einkommensgruppen geschaffen werden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige Aktivitäten, die für eine zukunftsorientierte, stabile Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Mit der Richtlinie der Stadt Garching zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgekosten wird ein langfristig verbindliches Regelwerk geschaffen, das bei Grundstücksentwicklungen Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit sichert und konsequent bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Garching angewandt wird.

2. Rechtsgrundlagen der Richtlinie

Die Grundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB normieren für die Bauleitplanung das Erfordernis einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Richtlinie werden die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgestellten Ziele für die Bauleitplanung nachhaltig berücksichtigt. Es werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefördert. Zudem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung in sozial gerechter Weise gesteuert. Zudem ist es möglich, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und beeinträchtigten Menschen und unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die Verhinderung von Ghettobildung und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die etwa für das Vereins- und Gemeindeleben von besonderer Bedeutung ist, sind hier zentrale Elemente.

Mit der Richtlinie wird einer unerwünschten Bevorratung von Wohnbauland entgegengewirkt und der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

3. Grundsätze

- **Transparenz bei der Durchführung** bedeutet Kostensicherheit und Rechtssicherheit für die Projektpartner Investor und Stadt. Einheitliche Verfahrensgrundsätze regeln von Beginn an die Kosten und Lasten und die Verfahrensschritte.
- **Gleichbehandlung**
Die Richtlinie gilt für jede Planung, die durch Bebauungsplanung entwickelt wird, auch städtische oder staatliche Vorhaben.
- **Angemessenheit**
Mindestens 1/3 des Bodenwertzuwachsesees soll grundsätzlich beim Investor verbleiben.
- **Ursächlichkeit**
Die Kosten und Lasten für Infrastruktur, die im konkreten Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben für die Stadt Garching entstehen, sind anrechenbar.

4. Voraussetzungen

Das Vorhaben liegt auf dem Gebiet der Gemarkung Garching.

Ein Grundstück erfährt durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder durch die Änderung eines Bebauungsplanes eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung. Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Stadt.

Die Richtlinie sorgt für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen für den Planungsbegünstigten und die Stadt. Eine stadtweite Anwendung sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten, denen ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleibt, grundsätzlich mindestens 1/3 der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung. Der Zuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung (Anfangswert) und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung (Endwert). In einer Lastenrechnung prüft die Stadt in jedem Einzelfall, ob die Mindestgrenze eingehalten ist und ermittelt auf diese Weise, ob die ermittelten Kosten, Lasten und Bindungen angemessen sind.

5. Vertraglicher Ablauf

Die Richtlinie wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren abgewickelt und in den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt.

A) Die Grundzustimmung:

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss. In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der

Verfahrensgrundsätze zur Richtlinie grundsätzlich einverstanden. Die Stadt hat damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird. Eine entsprechende Aussage zur Grundzustimmung wird dem Stadtrat mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

B) Der städtebauliche Vertrag:

Der städtebauliche Vertrag muss dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden, bevor der Bebauungsplanentwurf zur Billigung vorgelegt werden kann (Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB). Hier erklären die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung erbringen werden. Zu diesem Zeitpunkt ist die Planung hinreichend fortgeschritten, um konkrete Leistungen definieren zu können, es liegt eine rechnerische Darstellung der voraussichtlichen Belastungsgrenze vor (Lastenberechnung mit Anfangs- und Endwert).

Im städtebaulichen Vertrag werden auch die näheren Einzelheiten zur Förderquote geregelt, sofern die Wertminderung für den sozialen Wohnungsbau nicht an die Stadt Garching abgelöst wird, oder die Verpflichtung zur Errichtung durch Grundstückserwerb oder Grundstücksabtretung an die Stadt Garching übergeht.

6. Bagatellgrenze

Die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten ist hinsichtlich der sozialgerechten Bodennutzung (= Sozialquote 30 %) bei Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung mit einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von weniger als 500 m² **nicht anzuwenden**.

Neben der geringen Anzahl geförderter Wohnungen würden fördermitteltechnische Anforderungen, wie knappe Erschließungsflächen, Grundrissgestaltung gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten.

Bei Bestandsüberplanungen insbesondere innerörtlichen Nachverdichtungen, in deren Rahmen ein Bebauungsplan für ein bereits bebautes Gebiet mit einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer geändert oder neu aufgestellt werden soll, findet die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten grundsätzlich **keine Anwendung**.

Der Stadtrat ist darüber hinaus berechtigt im Einzelfall abweichende Regelungen zur Anwendung der Bagatellgrenze zu treffen.

7. Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau

Der geförderte Wohnungsbau wird mit einer Gesamtquote von 30 % der neu geschaffenen Wohngeschossfläche festgesetzt. Bei gemischter Nutzung ist grundsätzlich von einem Anteil der

Wohngeschossfläche von 60 % auszugehen. Die Verteilung der Gesamtquote wird im Einzelfall bedarfsgerecht durch den Stadtrat erstellt. Das bedeutet, dass der Stadtrat im Rahmen des Abschlusses der Grundvereinbarung stadtteilbezogen und nach dem jeweils festgestellten Bedarf festlegt, in welcher Form und in welchem Umfang der geförderte Wohnungsbau hergestellt werden soll. Das können insbesondere folgende Fördermöglichkeiten sein:

- Geförderter Mietwohnungsbau nach dem Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF), unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG,
- Geförderter Eigentumswohnungsbau unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Klassische Einheimischenmodelle zur Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder im Geschosswohnbau, unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben

Es können alle o. g. Formen des sozialgerechten Wohnungsbaus durch Festlegung von absoluten oder prozentualen Zahlen zur Anwendung kommen. Die Abweichungen sollen so bemessen sein, dass insgesamt dem Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Grundgesetz (GG) noch Rechnung getragen wird. Um eine Flexibilisierung zu schaffen, soll die beschlossene Quote von 30 % mit unterschiedlichen Modellen erreichbar sein. Als Basis der Berechnungen wird eine Aufteilung des Anteils in 15 % geförderten Mietwohnungsbau (entsprechend dem staatlichen EOF Modell =Einkommensorientierte Förderung) und in 15 % Garchinger Modell (Einheimischenmodell) beschlossen und der Umsetzung zugrunde gelegt. Bei der Festlegung des konkreten Fördermixes des jeweiligen Baugebietes ist nach städtebaulicher und wirtschaftlicher Betrachtung eine Zusammensetzung anzustreben, die dieser Basis entspricht.

8. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte der Planung

Grundlage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sind Gutachten, die durch die Stadt Garching oder durch einen von ihr beauftragten Fachgutachter ermittelt und bewertet werden. Das bestehende und das künftige Baurecht werden durch die Stadt Garching ermittelt.

9. Folgekosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur (InFol)

Die Ermittlung infrastruktureller Folgekosten (InFol) erfolgt auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 23.09.2010 und wird an die Planbegünstigten in einem 2-stufigen Verfahren weitergegeben. Eine Überprüfung der InFol-Ansätze erfolgt jährlich oder spätestens mit einer neuen Entwicklung.

Der InFol-Teilbetrag 1 beinhaltet die Folgekosten (z.B. für Kinderbetreuung, Schulen, Sportstätten, etc.), die durch das Baugebiet ursächlich ausgelöst werden. Im InFol-Teilbetrag 2 werden Kosten für städtische Einrichtungen die dem gesamten Stadtgebiet zugutekommen (z.B. Stadtpark), anteilig zum Einwohnerzuwachs des Baugebiets an der Gesamtentwicklung gemäß Stadtentwicklungskonzept,

weitergegeben. In der InFol sind auch die Kosten des Grunderwerbs für Infrastruktureinrichtungen enthalten. Der InFol-Teilbetrag 2 wird auch für studentisches Wohnen angesetzt.

Dieser Kostenbedarf ist bei Wohnnutzung oder gemischter Nutzung, wenn die Bagatellgrenze überschritten, von den Planbegünstigten zu erheben, sofern die Planbegünstigten die durch das Vorhaben ausgelösten sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht selbst herstellen.

10. Umsetzung der Ziele

Eine Änderung von Bebauungsplänen, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt (ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m²) erfolgt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Garching eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Leistungen des Planbegünstigten:

Der Planbegünstigte hat folgende Leistungen zu tragen:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs-, Gutachterkosten, externe Planungskosten, Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht, etc.
- Übernahme der Kosten der Rechtsberatung oder sonstiger Fachberatung der Stadt
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen
- Übernahme der InFol-Kosten
- Vertragliche Verpflichtung zum sozial gebundenen Wohnungsbau gem. Ziff. 7 der Richtlinie

Mit der vertraglich vereinbarten Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt.

Nutzen für den Planbegünstigten:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland erfährt das Grundstück eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung. Nach einer Lastenberechnung soll grundsätzlich ein Anteil von mindestens 1/3 der Bodenwertsteigerung beim Grundstückseigentümer bzw. Planbegünstigten verbleiben.

Projekt	Stand Sozialquote – InFol	Beschluss	Anwendung Richtlinie
Bebauung am Schleißheimer Kanal, südlich GE Hochbrück	Bislang kein Aufstellungsbeschuß gefasst, keine Grundzustimmung vorhanden Vorgespräche geführt		JA
BPl. 171 Kommunikationszone	Sozialquote 25 % <ul style="list-style-type: none"> • 5,0% EOF • 7,5% GWB • 12,5 % EHM Aufstellungsbeschluss gefasst, Grundzustimmung liegt vor, Umlegungsvereinbarung geschlossen, Städtebaulicher Vertrag erarbeitet, Diskussion mit Eigentümer	STR 31.01.2018	NEIN
BPl. 172 Keltenweg / Hardtweg	Sozialquote 25 % <ul style="list-style-type: none"> • 25 % EHM Aufstellungsbeschluss gefasst, Auslegung 3(1), 4(1) absolviert, städtebaulicher Vertrag wird erstellt	STR 31.01.2018	NEIN
BPl. 176 Neuaufstellung Baudisch	Bislang kein Aufstellungsbeschuß gefasst, keine Grundzustimmung, Vorgespräche mit Investor geführt,		JA
BPl. 175 Wohnen am Bürgerpark	Grundsatzbeschluss zu Gemeinbedarfsfläche und Einheimischenmodell liegt vor	BPU 24.07.2018	NEIN
BPl. 177 Zeppelin	Keine Wohnentwicklung, daher keine SoBon, InFol		NEIN