

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Gemeinden dürfen Wertsteigerungen im Entwicklungsbereich „abschöpfen“

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt oder Gemeinde undenkbar. Gerade in Ballungsräumen sind die Grundstückskosten für Wohn- und Gewerbeflächen bis zu 50 % der Gesamtherstellungskosten gestiegen. Dies resultierte aus dem zurückgehenden Angebot an Bauland, das ständig steigende Grundstückspreise nach sich zog.

Da sich die Kommunen nicht mehr in der Lage sahen, die entwicklungsbedingten Kosten aus dem eigenen Haushalt zu bestreiten, wurde vom Gesetzgeber aufgrund der Neuregelung des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) 1998 ab **1.1.1998** den Gemeinden ein Dauerrecht eingeräumt, Lasten städtebaulicher Planungen von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen.

Das Staatsministerium des Innern Dr. Stoiber hat nach Erlass des Gesetzes an die Gemeinden appelliert, das verbesserte städtebauliche Instrumentarium konsequent und verantwortungsvoll anzuwenden.

Beispielhaft hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München in der Folge mit Beschluß vom 23.3.1994 „Sozialgerechte Bodennutzung“ die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung der neuen gesetzlichen Instrumente in München festgelegt und mit Beschluß vom 26.7.1995 fortgeschrieben. Mit Beschluß vom 10.12.1997 erfolgte eine textliche Anpassung, soweit dies durch die gesetzliche Verankerung veranlaßt war.

Das Baugesetzbuch ermächtigte somit die Gemeinden, Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Satzung als Entwicklungsbereich festzusetzen. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Maßnahmen muß dabei im öffentlichen Interesse liegen. Die Maßnahmen sollen – bei entsprechend erhöhtem Bedarf – der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen. Die Grundstücke in einem solchen Bereich sollen von der Gemeinde zu einem Wert ohne die Entwicklungserwartung erworben werden, notfalls durch Enteignung. Nach Erlass der erforderlichen Bebauungspläne und Erschließung des Bereichs sollen die Baugrundstücke

von der Gemeinde an Bauwillige zum Verkehrswert veräußert werden. Die der Gemeinde dadurch zufließenden Mittel aus den entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen sollen der Finanzierung der Entwicklungs-, Erschließungs- und Folgekosten (nur solche, die in einem adäquaten Ursachenzusammenhang stehen) dienen.

Dieser Bodenwertzuwachs, der dadurch entsteht, daß bisher beispielsweise landwirtschaftliche Nutzfläche auf dem Umweg über ein Bebauungsplanverfahren mit Baurecht ausgestattet wird, z.B. in der Landeshauptstadt München, soll verbindlich zu ca. 1/3 beim Grundeigentümer verbleiben, der Rest der Gemeinde zufließen, die dafür vollinhaltlich die gesamte Erschließung übernimmt.

Diese Regelung ist vermittelbar, da die Folgekosten für Baurechtsausweisungen z. B. für Planungskosten, Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen etc. und Erschließungsmaßnahmen wie Verkehrsanbindungen, Wege, Plätze, Grünflächen, Straßenbeleuchtung, Abwasserbeseitigungsanlagen, Kosten für ökologische Ausgleichsflächen usw. von den Gemeinden zu tragen sind, sie



Ackerland zu Bauland: Der Wertzuwachs wird zwischen Grundeigentümer und Gemeinde aufgeteilt.

kommt jedoch für den Bereich der Landeshauptstadt München mit Stadtratsbeschluß vom 16.3.1994 um Jahrzehnte zu spät, was die „Millionenbauern“ in Fürstenried, Forstenried und Perlach usw. bestätigen könnten.

Das Beispiel Ackerland/Bauland trifft auf grundsätzliches Verständnis; schwieriger wird es jedoch, wenn die Gemeinde im Innenbereich ein großflächiges Grundstück, das durch einen übergeleiteten Bebauungsplan über Bauraumfestsetzungen und nach Maßgabe von § 34 BauGB (Beurteilung Umgebungsbebauung) bereits mit Baurecht ausgestattet,

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.



aber nicht endgültig bebaut ist oder einer geringwertigen Nutzung dient, überplant und durch einen Bebauungsplan einer höherwertigen bzw. dichteren Nutzung zugeführt werden soll.

Sozialgerecht ist eine Bodennutzung nur dann, wenn die Verfügungsgewalt über das Grundstück, d.h. die Eigentümerrechte, und die Möglichkeit der Ausübung der Planungshoheit so eingesetzt und gegeneinander abgewogen werden, daß der Eigentümer und die Planungshoheit ausübende Gemeinde zu einem Interessenausgleich gelangen.

Dies ist dann der Fall, wenn Grundstückseigentümer und Träger der Planungshoheit am Planungsvorteil beteiligt werden.

Das sogenannte „Münchner Modell“ sieht vor, daß grundsätzlich mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung bei dem Planungsbegünstigten verbleiben.

Die Grundstückseigentümer/innen sind an den Kosten und Lasten der Planung also nur bis zu zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung beteiligt. Liegen die Lasten unterhalb der Zwei-Drittel-Grenze, so erhöht sich der verbleibende planungsbedingte Wertzuwachs entsprechend.

Der Erfolg des „Münchner Modells“ war bundesweit für viele Kommunen Beispiel und Hilfe zur Finanzierung städtebaulicher Planungen und Bereitstellung von zusätzlichem Bauland.

Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon 089 - 260 35 66, Fax 089 - 2 607881