



Die Sozialgerechte Bodennutzung

Der Münchner Weg

Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006



Weitere Informationen

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 28b
80331 München

Stadtplanung HA II/1
Tel.: (089) 233-24169
Fax: (089) 233-24238
E-Mail: plan.ha2-11@muenchen.de

Stand: Oktober 2017

Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006

Ausgangslage, Stadtratsbeschlüsse vom 23.03.1994, vom 26.07.1995, vom 10.12.1997 und vom 21.03.2001

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar. Nur so können die Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnungen - insbesondere auch für untere und mittlere Einkommensschichten - und für die Ansiedlung von Gewerbe geschaffen werden, nicht zuletzt, um die Abwanderungen ins Umland zu vermeiden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige wirtschaftliche Aktivitäten, die für eine florierende Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Städtebauliche Planungen sind in der Regel allerdings auch mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinden verbunden, die München - verstärkt durch die inzwischen erheblich verschlechterte Haushaltslage - mittlerweile an die Grenze der finanziellen Leistungsfähigkeit stellen. Die Unmöglichkeit, Kosten für Infrastruktur etc. im bisherigen Umfang aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren, hatte sich zu einem gravierenden Planungshindernis entwickelt. München stand daher vor der Alternative, seine Planungstätigkeit weitgehend einzuschränken oder aber im Zusammenwirken mit den Planungsbegünstigten, denen primär die Vorteile in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zufließen, die Finanzierung der ausgelösten Kosten sicherzustellen. Im Sinne des Allgemeinwohls ist einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Privaten der Vorzug zu geben. Bereits im Jahre 1989 hat der Stadtrat im Beschluss "Wohnen in München" entschieden, dass sich künftig die Planungsbegünstigten anteilig am sozialen Wohnungsbau beteiligen müssen. Danach sollten sie 40% des neugeschaffenen Baurechts für sozialen Wohnungsbau nutzen oder Belegungsbindungen für von der Stadt unterzubringende Personen bis zur Höhe von 20% des neuen Baurechts eingehen.

Der Bundesgesetzgeber hatte es mit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulangesetz den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, Lasten städtebaulicher Planungen von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen. Dies gilt ab 01.01.1998 als Dauerrecht.

Der seinerzeitige Staatsminister des Innern Dr. Stoiber hat nach Erlass des Gesetzes an die Gemeinden appelliert, das verbesserte städtebauliche Instrumentarium konsequent und verantwortungsvoll zu nutzen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in der Folge mit Beschluss vom 23.03.1994 "Sozialgerechte Bodennutzung" die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung der neuen gesetzlichen Instrumente in München festgelegt und mit Beschluss vom 26.07.1995 fortgeschrieben. Mit Beschluss vom 10.12.1997 erfolgte eine textliche Anpassung.

Die Umstellung der Fördersystematik vom 1. Förderweg des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) auf die einkommensorientierte Förderung der Sozialen Wohnraumförderung veranlasste den Stadtrat am 21.03.2001, zusammen mit dem sozialen Wohnungsbauprogramm 2001/2002 eine Anpassung der Verfahrensgrundsätze hinsichtlich der Realisierung der Bindungen für den geförderten Wohnungsbau zu verabschieden.

Nachdem die Stadt mit der „Sozialgerechten Bodennutzung“ über ein Jahrzehnt erfolgreich Baurechte schaffen, gemeinsam mit den Planungsbegünstigten die Folgelasten tragen und somit die Stabilität des Wirtschaftsstandortes München stärken konnte, gebot die wirtschaftliche Lage eine differenzierte Situationsanalyse, die mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2006 zugunsten der Planungsbegünstigten zu einzelnen Änderungen und Ergänzungen der Verfahrensgrundsätze führte.

Der Stadtratsbeschluss zur Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ erhält eine neue Fassung mit dem Datum vom 26.07.2006 und lautet nunmehr:

„1.

2.

3. *Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll Verfahren zur Aufstellung und Durchführung von Bauleitplanungen und anderen städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, nur dann zur Aufstellung bzw. Verfahrenseinleitung und zur Entscheidung im Stadtrat bringen, wenn sich die Planungsbegünstigten zuvor*

a) zur Bebauung entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums,

b) zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere der sozialen Wohnraumförderung, und/oder zu Maßnahmen zur Sicherung einer gemischten Wirtschaftsstruktur und

c) zur Übernahme der von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten

gemäß den Festlegungen in den Verfahrensgrundsätzen verpflichtet haben.

4. *Der Stadtrat entscheidet über das weitere Vorgehen, wenn ein vom Stadtrat eingeleitetes Planungsvorhaben wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht fortschreitet oder wenn hinsichtlich Umfang und Art der Verpflichtungen von den Verfahrensgrundsätzen abgewichen werden soll.*

Andere Planungsvorhaben werden der Bauleitplankommission vorgelegt, wenn diese wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht fortschreiten.

5. *Den in der Anlage zu vorliegendem Beschluss im einzelnen dargestellten Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung wird zugestimmt. Sie sind Bestandteil dieses Beschlusses.*

6. *Über die städtische Kostenbeteiligung bei Planungsvorhaben nach Ziffer 2 der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung wird die Stadtkämmerei jeweils zeitgerecht eine Entscheidung über die Finanzierung des städtischen Kostenanteils (Aufnahme in Investitionsliste 1 des jeweiligen Mehrjahresinvestitionsprogramms) veranlassen.*

1. Leistungsverpflichtete

Die Leistungen sollen grundsätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer der überplanten Flächen erbringen, je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerberinnen und Erwerber verpflichtet werden (beide im nachfolgenden als Planungsbegünstigte bezeichnet). Die Stadt wird mit ihrem Grundbesitz wie alle anderen Eigentümer behandelt.

2. Lasten

Die Planungsbegünstigten sollen, ggf. anteilig, die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele übernehmen, wobei es sich um folgende Kostenarten und Bindungen handeln kann:

2.1 Kosten, soweit sie Voraussetzung oder Folge der geplanten Vorhaben sind

- Unentgeltliche und kostenfreie Flächenabtretungen für im Planungsgebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen und dergleichen), für Gemeinbedarfseinrichtungen und für den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich, soweit diese Flächen nicht bei den Planungsbegünstigten verbleiben sollen; ggf. ist der Erwerbenaufwand der Stadt zu erstatten. Der gemeindliche Anteil bezahlter Grunderwerbssteuern wird zurückerstattet.
- Herstellungskosten der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen;
- Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur; Ablösung dieser Verpflichtung durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag von 66,47 Euro/m² Geschossfläche möglich;
- ggf. Wettbewerbskosten, Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeiten, Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Kosten für Gutachten, Umlegungskosten;
- Verzicht auf Ansprüche, z.B. wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

2.2 Kostenrelevante Bindungen

- Für den geförderten Mietwohnungsbau nach dem Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) wird von der Bewilligungsstelle München für wohnungssuchende Haushalte mit sozialer Dringlichkeit, die die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) einhalten bzw. höchstens um 30% überschreiten, ein Grundstückswert von 204,51 Euro/m² Geschossfläche (GF) und ein Erstattungsbetrag von 76,69 Euro/m² GF für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB anerkannt.

Für förderfähige Eigenwohnungen, die zur Selbstnutzung für oder zur Vermietung an Haushalte bestimmt sind, die die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um höchstens 60% überschreiten, wird ein Grundstückswert von 460,16 Euro/m² Geschossfläche (GF) und ein Erstattungsbetrag von 76,69 Euro/m² GF für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB anerkannt. Soweit die Eigenwohnungen zur Selbstnutzung für oder zur Vermietung an Haushalte mit einem Kind oder mehreren Kindern bestimmt sind, dürfen diese Haushalte die Einkommensobergrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um 60 % und zusätzlich um höchstens 5.000,- € je Kind (Kinderkomponente) überschreiten.

Der Anteil der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche (Förderquote) beträgt 30% des neugeschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Förderquote soll in der Regel zu zwei Dritteln für den geförderten Mietwohnungs-

bau-EOF verwendet werden und zu einem Drittel für geförderte Mietwohnungen-EOF bzw. München Modell-Miete oder für förderfähige Eigenwohnungen. Die Planungsbegünstigten können dabei unter 3 Varianten, die in der Anlage „Varianten zur Erfüllung der Förderquote“ näher ausgeführt sind, wählen, um ihrer Verpflichtung nachzukommen. Die Anlage ist Bestandteil der Verfahrensgrundsätze.

Sollten sich die staatlichen bzw. kommunalen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswerte und des Erstattungsbetrages voll gültig. Die Verpflichtung, die Wohnungen der Förderquote nur bestimmten Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen, ist 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.

- Bei Ausweisung gewerblichen Baurechts und bei der Änderung gewerblichen/industriellen Baurechts zu Gunsten einer höherwertigen Nutzung eine Übernahme von Bindungen bzw. eine Zurverfügungstellung von Flächen oder Beteiligung an den Kosten einer Ersatzmaßnahme zur langfristigen Ansiedlung und/oder Sicherung von Arbeitsplätzen insbesondere ortsansässiger Gewerbenutzungen des sekundären Sektors sowie zur Sicherung und Förderung einer gemischten Wirtschaftsstruktur.

Ob die Werte von Gebäuden, die der Planung entgegenstehen, sowie Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten und für die Freistellung von Grundstückslasten als Kosten berücksichtigt werden können, muss der Prüfung im Einzelfall vorbehalten bleiben.

Sollen im Ausnahmefall andere ursächliche Kosten übernommen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrats herbeizuführen.

3. Umfang der Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten übernehmen und sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, verpflichten.

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 ggf. 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. Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung von Entwicklungschancen) bewertet. Bei Nichtbaulandflächen wird die Bewertung jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland vorgenommen. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung (vgl. unten Ziff. 6) 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, bzw. Bauerwartungsland - Stufe I). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung (Grundvereinbarung, vgl. unten Ziff.6) 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.

Eine grafische Darstellung der Bodenwertsteigerung im Verhältnis zu den Kosten der Planung und zur 2/3-Belastungsgrenze befindet sich am Ende des Textes.

4. Vorhaben, die Gegenstand einer Kostenübernahme sind

Das Verfahren der "Sozialgerechten Bodennutzung" wird angewendet bei städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Stadt auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen. Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden nicht erfasst, weil hier andere gesetzliche Regelungen bestehen.

5. Art der Erbringung der Leistung

Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretung oder tatsächlicher Übernahme der Last geschehen. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 30 % (Förderquote) soll im Planungsgebiet insgesamt verwirklicht werden. Innerhalb dieses Rahmens besteht allerdings Gestaltungsfreiheit.

Eine Ausnahme vom Grundsatz, dass die Förderquote im jeweiligen Planungsgebiet verwirklicht werden muss, ist möglich, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Ersatzstandort liegt in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet (etwa 1 Kilometer).
- Die Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder von 0 bis 10 Jahren werden - für den zusätzlichen, aus dem Ersatzstandort resultierenden Bedarf - im Planungsgebiet errichtet und angeboten.
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit des geförderten Wohnungsbaus am Ersatzstandort ist festgestellt (im Innenbereich nach § 34 BauGB durch Vorbescheid).
- Die Unterbringung der „Förderquote“ am Ersatzstandort ist sozial verträglich.
- Es wird eine Bauverpflichtung begründet.

Mit dem Billigungsbeschluss muss das Vorliegen aller genannten Voraussetzungen festgestellt sein.

Über die Ausnahme entscheidet der Stadtrat auf Vorschlag der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe.

Bei Erschließungsanlagen und Kindertagesstätten kann auch die tatsächliche Herstellung nach den für die Stadt geltenden Normen übernommen werden. Bei Erschließungsanlagen bietet sich hierfür der Abschluss eines Erschließungsvertrages an. Kindertagesstätten müssen nicht

in jedem Fall der Stadt übereignet werden, im Einzelfall kann es genügen, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie einem Betreiber unentgeltlich als öffentliche Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Vom Planungsbegünstigten vorgeleistete Planungskosten können im Umfang der Entlastung der Stadt auf seinen Anteil angerechnet werden, soweit es sich um von der Stadt gewollte und bestimmte Entwurfsarbeiten handelt.

Bei der Verteilung der Lasten, einschließlich des Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf die einzelnen Planungsbegünstigten, folgt die Stadt grundsätzlich deren Vorschlägen, sofern diese nicht unangemessen sind. Können die Planungsbegünstigten sich auf keine Verteilung einigen, schlägt die Stadt eine Verteilung vor, die sich an umlegungsrechtlichen Grundsätzen orientiert.

6. Verfahren

Sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen, soll von den Planungsbegünstigten zunächst eine Grundzustimmung eingeholt werden. 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. In diesem Fall soll insbesondere auch über den Anfangswert (=der entwicklungsunbeeinflusste Grundstückswert) Einvernehmen erzielt werden.

Sobald die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden könnte, sollen in einer zweiten Stufe, Grundvereinbarung, rechtlich bindende und die zu erbringenden Leistungen ausreichend konkretisierende Erklärungen abgegeben werden, deren Form von der Art des angestrebten Verfahrens abhängt. Folgende Verfahrensarten kommen, ggf. auch in Kombination miteinander, in Betracht:

- a) städtebaulicher Vertrag,
- b) gesetzliches Umlegungsverfahren,
- c) private Bodenordnung.

zu a):

Beim städtebaulichen Vertrag werden alle Leistungen in vertraglicher Form geregelt. In der Regel ist, da Flächenabtretungen jedenfalls für öffentliche Flächen erfolgen oder aber zur Sicherung der Zweckbindung der für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Flächen Kaufangebote hierfür abgegeben werden, notarielle Form erforderlich.

zu b):

Das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist in besonderem Maße geeignet, die Neueinteilung der Flächen und die Erbringung von Eigentümerleistungen in Fläche oder Geld zu regeln. Darüber hinaus sind in diesem Rahmen auch städtebauliche Gebote, §§ 175 - 179 BauGB, möglich.

Wird dieses Verfahren gewählt, erstellt das Kommunalreferat einen Umlegungsplan, bestehend aus der Umlegungskarte, aus der sich die neuen Grundstücksgrenzen ergeben, und dem Umlegungsverzeichnis mit sonstigen Regelungen. Zu diesem Umlegungsplan erklären die Eigentümer ihr Einverständnis. Nach Beschlussfassung durch den Umlegungsausschuss tritt die Rechtsänderung ein. Damit wird sichergestellt, dass in kürzester Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geordnete Grundstücksflächen, einschließlich der öffentlichen Flächen vorliegen. Kosten für Grundbucheintrag, Vermessung und Grunderwerbssteuer entfallen.

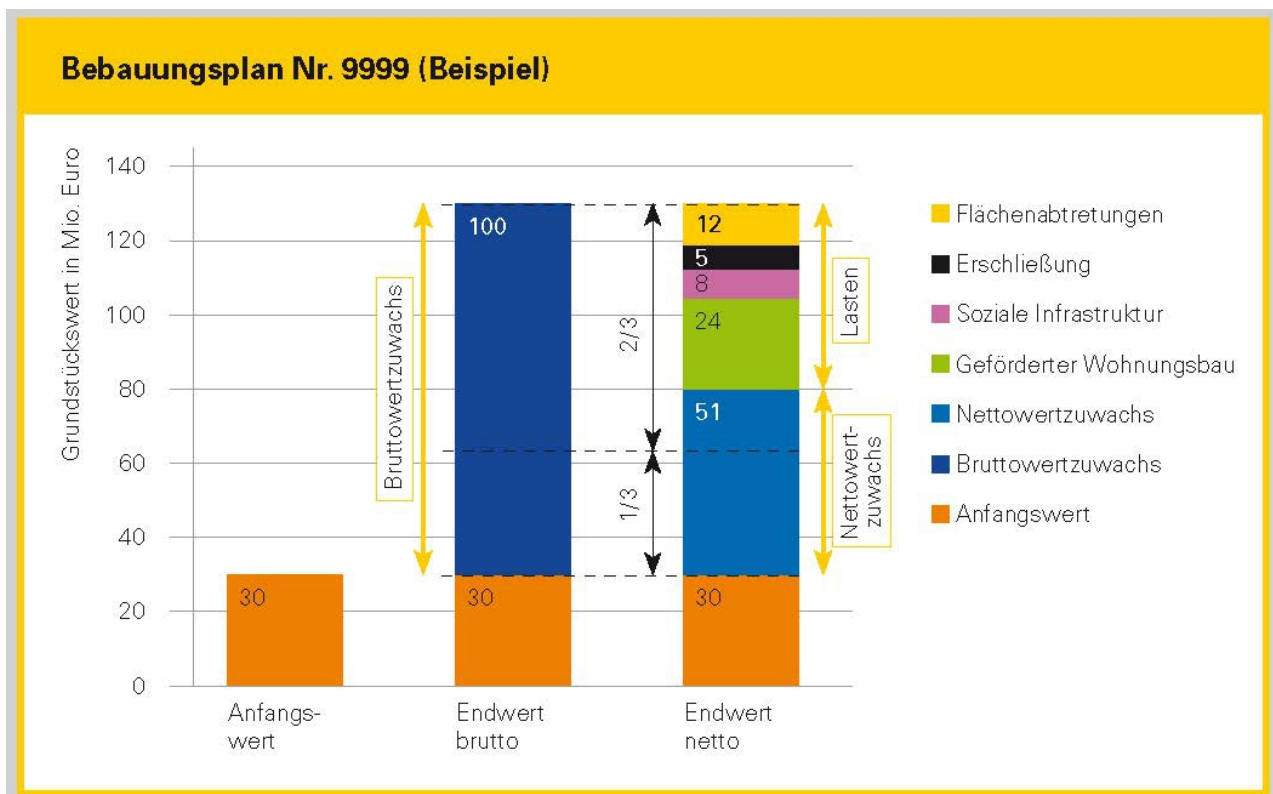
zu c):

Eine private Bodenordnung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und die Lastenübernahme der Eigentümer in der Abtretung von Grundstücksflächen an die Stadt besteht. Stets ist notarielle Form erforderlich.

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.

7. Zeitpunkt der Leistung, Sicherheiten

Flächen sollen grundsätzlich durch die Grundvereinbarung zur Verfügung gestellt werden. Sofern nicht das Umlegungsverfahren nach dem BauGB gewählt wird, sind im Vertrag 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 zurückfallen.



Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote
 (Neufassung aufgrund der Einführung des Bayer. Wohnraumförderungsgesetz zum 01.05.2007)

	Förderquote	Keine Bindungen
Anteil:	20%	70%
Wert o. Eracht. zgl. Eracht.	204,51 € je qm GF 76,69 € je qm GF	460,16 € je qm GF 76,69 € je qm GF Verkehrswert

Auswahlmöglichkeit unter:

	Förderquote	Keine Bindungen
Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter		
Variante A	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen - EOF oder München Modell-Miete* Eigentum treifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Bindung: 25 Jahre
Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter		
Variante B	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum - staatliche Förderung Eigentum treifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger Bindung: 15 Jahre (Selbstbezieher und Kapitalanleger)
Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten		
Variante C	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	wie Variante B Eigenwohnraum - staatliche Förderung Eigentum treifinanziert
	Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger Bindung: 15 Jahre (Selbstbezieher und Kapitalanleger)

Stand: 08.10.2008

Mit Einführung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes zum 01.05.2007 erfolgt die Einkommensberechnung nicht mehr nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sondern nach Art. 11 BayWoFG, wobei dieser die Förderobergrenze vorgibt. Die Förderobergrenze entspricht in etwa dem Einkommen nach früheren § 9 WoFG + 60 %. Im übrigen richtet sich die Förderung und Belegung nach den jeweils geltenden staatlichen und kommunalen Förderbestimmungen.