

**Die sozial-verträgliche Bodennutzung – SoBoN**

**Eine Möglichkeit, „Normalverdienern“ zu erschwinglichem Wohnraum zu verhelfen**

1. **Gründe für eine Sozialverträgliche Bodennutzung zur Schaffung erschwinglichen Wohnraums**

Die Ballungsräume, bei uns der Ballungsraum München, stehen unter einem enormen Druck, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Durch das knappe Angebot verteuern sich die Boden- und Mietpreise in unseren Gemeinden im Würmtal immer mehr. Dies führt dazu, dass „Normalverdiener“, insbesondere auch junge Familien, nicht in der Lage sind, Mieten von 15 Euro pro Quadratmeter und mehr zu bezahlen. Neu geschaffener Wohnraum ist hochpreisig und die günstigen Wohnungen werden nur noch unter der Hand weitergegeben. Die Mietpreisbremse wird in unseren Gemeinden schon deswegen kaum weiterhelfen, weil wir keinen Mietspiegel haben, der einen Vergleich ermöglichen würde. Auch bei den Sozialwohnungen finden nur noch wenige Wohnungswechsel statt. Wer eine hat, will darin bleiben oder sie an Familienmitglieder weiterreichen. Dazu kommt, dass die Gemeinden nach ständiger Rechtsprechung keine Abschöpfung der Planungsgewinne bei Bodenwertsteigerungen vornehmen dürfen (=Kopplungsverbot). Die Lage wird bei uns also immer kritischer, weil wir auch bedenken müssen, dass Flüchtlingen aus ihren Sammel-Unterkünften ausziehen müssen, wenn ihnen Asyl oder ein Bleiberecht gewährt wird. Auch sie benötigen bezahlbaren Wohnraum.

1. **Das Baugesetzbuch und die sozialverträgliche Bodennutzung für Wohnungen**

Vielen von uns ist nicht bekannt, dass das Baugesetzbuch (BauGB) die Sozialpflichtigkeit von Grund und Boden betont und besonderen Wert auf die Berücksichtigung der Umwelt legt. § 1 Abs. 5 lautet:

*Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die 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 gewährleitet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern…*

Hier finden wir bereits den Begriff der sozialgerechten Bodennutzung, eine Konkretisierung der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz.

Wie das umgesetzt werden kann, lässt sich aus § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB entnehmen:

*Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:*

*Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;*

Über einen städtebaulichen Vertrag kann also die Wertsteigerung eines Grundstücks zwar nicht abgeschöpft werden (die sog. Kopplungsgeschäfte sind immer unzulässig), aber ein Teil der Wertsteigerung durch die Bauleitplanung kann aber einer sozialgerechten Nutzung zugeführt werden.

1. **Die SoBoN der Landeshauptstadt München**

Da es für Personen mit durchschnittlichem Einkommen immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden, hat die Landeshauptstadt nicht nur städtische Baugesellschaften gegründet, sondern auch Regelungen geschaffen, die sich in Absprache mit den Planungsbegünstigten und ansässigen Bauunternehmen als sehr erfolgreich erwiesen haben. Bereits vor 20 Jahren wurde der Grundstein dazu gelegt. Danach sind Planungen mit Wertsteigerungen für die betroffenen Grundstücke nur dann durchzuführen, wenn die Begünstigten die ursächlichen Kosten der Planung und der nachgewiesenen Folgekosten tragen. Außerdem müssen sie – und dies ist der Kern der SoBoN – eine Förderquote von 30 % der neu geschaffenen Wohnbauflächen für Personen mit besonderem Bedarf verwenden. Dem Planungsbegünstigten (Grundeigner oder Investor) soll aber mindestens ein Drittel des Wertzuwachses verbleiben. Bereits bis November 2009 ersparte sich die Stadt 446,2 Millionen Euro für öffentlichen Infrastruktur und erhielt 3.874.000 Quadratmeter Grund und Boden kostenlos für öffentliche Zwecke oder entsprechende Nutzungsrechte. Im Jahr 2002 hat der Stadtrat weitere Planbegünstigte wie bei Umwandlung von Gewerbegebiet in Wohngebiet einbezogen, um mehr geförderte Wohnungen zu schaffen. Ähnliche Regelungen wurden auch von anderen Großstädten in Ballungsräumen getroffen.

1. **Die Gemeinde Gauting**

Gemeinden wie die Gemeinde Gauting in der Region 14 haben zwar die gleichen Wohnungsprobleme wie die Landeshauptstadt, sind aber bereits wegen ihrer Personalausstattung nicht in der Lage, die differenzierten Regelungen der Stadt zu übernehmen. Hier kann nur eine „abgespeckte“ Form der SoBoN eingeführt werden, durch die aber die Grundsätze der Gleichbehandlung, der Folgelasten und der sozialen Bodennutzung aufgestellt werden. Auch ist nur eine maximale Beteiligung der Planungsbegünstigten von 50 % (in der Nachbargemeinde Planegg 33%) an Folgekosten und sozialgerechter Bodennutzung vorgesehen. In den max. 50 % sind enthalten: a) Planung und Erschließung, b) Folgekosten, soweit sie beziffert werden können (z.B. neue Schulklasse), c) Wertabschöpfung zugunsten der künftigen Nutzer.

Im Übrigen soll in der Region München eine Arbeitsgruppe gebildet werden, die einen gemeinsamen Vorschlag erarbeiten soll, von der man aber noch nichts gehört hat.

1. **Die Begünstigten**

Der Stadtrat in München hat 2012 Einkommensgrenzen festgelegt. Danach stiegen die Einkommensgrenzen bei Einpersonenhaushalten von 19.000 Euro auf 22.800 Euro jährlich und bei einer Familie mit einem Kind von 41.500 Euro auf 48.150 Euro jährlich. Die begünstigten Mieter werden also von der Stadt München nach diesen Gesichtspunkten ausgewählt. Es geht also nicht um Sozialwohnungsberechtigte. Die Gemeinde Gauting muss daher ebenfalls Berechtigungskriterien aufstellen (in Gauting der höhere Dienst oder TVöD E 13) und Bewerber für diese Wohnungen nach diesen Kriterien auswählen. Als Faustregel kann gelten, dass etwa ein Drittel des Grundes für Mietwohnungen um ein Drittel billiger zur Miete abzugeben ist. Die Bindung dafür beträgt 25 Jahre.

1. **Wie ging es weiter mit der SoBoN Wohnungen?**

Da es in Reihen der CSU und der FDP starke ideologische Vorbehalte gibt (sie haben anfangs im Stadtrat München dagegen gestimmt, sind jetzt aber weitgehend einverstanden), ist die Einführungen in unseren Gemeinden nicht gerade einfach.

Wir haben daher mit unserem Landtagsabgeordneten Jürgen Mistol zwei schriftliche Anfragen an die Staatsregierung gerichtet. Die Antworten liegen jetzt vor und sie sind sehr ermutigend. Die Bayerische Staatsregierung „begrüßt ausdrücklich Modelle der sozialgerechten Bodennutzung insbesondere dann, wenn sie dazu beitragen, dass Flächen für Projekte der Wohnraumförderung entstehen. Sie bestätigt auch, dass sie zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen beitragen (Antworten vom 05.08.2015 betreffend Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol vom 18.06.2015 betreffend Sotialgerechte Bodennutzung (SoBoN I und II).

Der Gemeinderat Gauting hat die SoBoN Wohnungen in seiner Sitzung am 29. September 2015 mit 13:7 Stimmen unverändert beschlossen. Die stellt einen großen und unerwarteten Erfolg für uns Grüne in Gauting. Weitere Ortsverbände im Kreisverband Starnberg haben ihr Interesse bekundet, die SoBoN auch in ihren Orten einzuführen.

1. **Warum kann auch eine SoBoN für mittelständisches Gewerbe und Arbeitsplätze für unsere Gemeinden vorteilhaft sein?**

Für das Handwerk und das mittelständische Gewerbe ergeben sich in etwa die gleichen Probleme wie für die Wohnungssuchenden. In den Ballungsräumen ist auch Gewerbegrund so teuer geworden, dass er für viele kleinere Unternehmen unerschwinglich ist. Nunmehr sind wie bereits ausgeführt in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen benannt. Vielmehr können nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB auch Maßnahmen zur Sicherung handwerklicher und mittelständischer Gewerbestrukturen mit Blick auf die ortsnahe Versorgung, die Bereicherung der Ortschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen ergriffen werden – wie die Oberste Baubehörde in ihrer Antwort auf die Schriftliche Anfrage ausführt.

Nachdem unser diesbezüglich bereits im Januar 2015 gestellte Antrag von der Bürgermeisterin und dem beauftragten Anwalt als gegen europäisches Recht verstoßend bezeichnet worden war, hatten wir diesen Antrag zunächst zurückgezogen. Nach unseren intensiven Recherchen mit Hilfe des europäischen Büros der Bayerischen Kommunen in Brüssel haben wir aber herausgefunden, dass europäisches Beihilferecht nicht entgegensteht. Im August 2015 wurde auch vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr die Vereinbarkeit mit dem Baugesetzbuch festgestellt und derartige Hilfen beantwortet. Obwohl diese Antworten an die Gemeindeverwaltung weitergeleitet wurden, sind die CSU-Bürgermeisterin und der beauftragte Rechtsanwalt weiterhin der Auffassung, dass eine derartige Wertabschöpfung zugunsten des Mittelstands gegen das Baugesetzbuch verstößt. Dem steht entgegen, dass von der Landeshauptstadt München bereits auch Regeln für die sozialverträgliche Nutzung für Gewerbe und Arbeitsplätze in bestimmten Fällen angewandt werden. Es ist dennoch zu erwarten, dass unser Antrag in der Gemeinderatssitzung am 20. Oktober 2015 keine Mehrheit finden wird und weitere formale Gründe dafür gesucht werden, weil die Konservativen nicht gern zugeben werden, dass sie dem örtlichen Gewerbe damit Schaden.

Prof. Dr. Jürgen Schade, Gauting, 11. Oktober 2015