**Die sozial-gerechte Bodennutzung – SoBoN**

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

1. **Gründe für eine sozialgerechte Bodennutzung**

Die Ballungsräume wie die Region 14 stehen unter enormen Druck, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aber die Boden- und Mietpreise sind teuer und rar. Neben dem Bau neuer Sozialwohnungen für Berechtigte nach dem Sozialgesetzbuch sollten Wohnungen für Normalverdiener, insbesondere auch junge Familien geschaffen werden. Hier hilft § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), in dem festgelegt wird, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch durch eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Dies kann durch städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB umgesetzt werden.

1. **SoBoN, ein bereits erprobtes Instrument**

Die Landeshauptstadt München hat die SoBoN bereits vor 25 Jahren eingeführt, weiterentwickelt und gute Erfahrungen mit der Kooperation von Grundeignern, Investoren und Baugesellschaften gemacht. Als großer Vorteil haben sich die Freiwilligkeit und der Ausgleich der Interessen der Investoren und der Allgemeinheit herausgestellt. Bereits 2009 ersparte München sich fast 500 Millionen Euro für öffentliche Infrastruktur und erhielt fast 4 Millionen Quadratmeter Grund und Boden kostenlos für öffentliche Zwecke oder Nutzungsrechte. In jüngerer Zeit haben Städte wie Freising oder Gemeinden wie Gauting und Planegg Richtlinien für eine sozialgerechte Bodennutzung im Vorfeld von neuen Baulandausweisungen eingeführt. Die Wertsteigerung der Grundstücke erhält der Grundeigner in Höhe von 2/3 bis 1/3 (Gauting 1/2); die Allgemeinheit umgekehrt. Beides ist rechtskonform und wird von der Bayerischen Staatregierung begrüßt (Antwort auf die Schriftliche Anfrage von Jürgen Mistol, MdL). Sie hat aber ebenso wie die kommunalen Spitzenverbände keine Anstrengungen unternommen, die SoBoN publik zu machen und Handreichungen zu geben.

1. **Wie funktioniert die SoBoN?**

Um die Gleichbehandlung zu gewährleisten sollte eine Satzung (München) oder eine Richtlinie (Gauting) beschlossen werden, die folgende Kriterien enthält: Bestehen einer städtebaulichen Rechtfertigung als Voraussetzung, Bestehen eines Sachzusammenhangs, die Angemessenheit der Leistungen. Ausgegangen wird von der Wertsteigerung durch die kommunale Planung. Beispiel: Ackerland 10 Euro, Bauland 410 Euro, Wertsteigerung 400 Euro pro m². Bei hälftiger Verteilung der Wertschöpfung bleiben für die Allgemeinheit 200 Euro pro m². Diese verteilen sich nach § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB auf Planung und Erschließung, auf öffentliche Infrastruktur (konkret darzulegen) und schließlich Verminderung des Quadratmeterpreises Boden bzw. der Miete der Wohnungen.

1. **Begünstigte durch die SoBoN**

Bei der Planung und Erschließung sowie der nachgewiesenen öffentlichen Infrastrukturkosten ist die Kommune die Begünstigte, nicht aber bei der sozialgerechten Bodennutzung. Begünstigte sind hier die späteren Nutzer, für die wie bei einem Einheimischenmodell bestimmte Kriterien festgelegt werden, die sich aber nur auf die Einkommensgrenzen beziehen. Die Stadt München hat z.B. 50.000 Euro für eine Familie mit einem Kind als Obergrenze festgelegt.

1. **Verfahrensabläufe für die Anwendung der SoBoN**

- Aufstellung einer SoBoN-Richtlinie durch den Gemeinderat bzw. Stadtrat;

- Ermittlung der Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können, einschließlich der Anfragen von Bauinteressenten;

- Festlegung der Flächen und des beabsichtigten Bauvolumens durch den Gemeinderat/Stadtrat, die städtebaulich in Betracht kommen;

- Erstellen einer Prioritätenliste für die Reihenfolge der Bebauungen

- Gespräch mit den in Betracht kommenden Bauinteressenten;

- Vereinbarung mit dem Bauinteressenten, die SoBoN wie beschlossen anzuwenden;

- Bauleitplanung auf Kosten des Interessenten;

- vor Beschluss der Satzung des Bebauungsplans städtebaulicher Vertrag mit dem Bauinteressenten, in dem u.a. die Minderung eines Teils der Bodenpreise oder Mietpreise festgelegt wird, i.d.R. der Teil der der Allgemeinheit zustehenden Wertsteigerung, der nach Planung und Erschließung sowie ggf. Kosten für die öffentliche Infrastruktur übrig bleibt;

- Berechnung der SoBoN-Mittel zusammen mit dem Interessenten;

- Veröffentlichung des Umfangs der SoBoN-Mittel und der Kriterien für die Berechtigung sowie Aufgebotsverfahren für die Festlegung der künftigen Nutzer des jeweiligen Projekts;

- Festlegung der künftigen Nutzer durch den Gemeinderat entsprechend der Kriterien sowie deren Übermittlung an den Bauherrn bzw. Grundeigner.

Prof. Dr. Jürgen Schade, März 2017, Zusammenstellung ohne Rechtsbindung