



An DIE LINKE. / Die PARTEI Stadtratsfraktion
Rathaus

19.04.2021

Erstellung von Wohnungen im Rahmen des § 34 BauGB an der SoBoN vorbei – wird hier ein Potential für mehr bezahlbaren Wohnungsbau liegen gelassen?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 00136 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 16.11.2020, eingegangen am 17.11.2020

Sehr geehrte Kolleginnen,
sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 16.11.2020 haben Sie gemäß § 68 GeschO eine Anfrage zum Thema Erstellung von Wohnungen im Rahmen des § 34 BauGB an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Mit Schreiben vom 08.03.2021 baten wir Sie um eine Terminverlängerung bis zum 15.04.2021 zur Beantwortung Ihrer Anfrage.

In Ihrer Anfrage nehmen Sie Bezug auf die ungünstigen Folgen für die Infrastruktur, wenn ein zu hoher Anteil der Wohnbebauung in München im Rahmen des § 34 BauGB und nicht über Bebauungspläne erstellt wird. So würden durch Nachverdichtung und Überbauung Probleme bei der sozialen Infrastruktur entstehen, z.B. fehlende Kitas, Grundschulen oder bei der Auslastung des ÖPNVs. Denn anders als bei dem Instrument Bebauungsplan nähme sich die Stadt die Möglichkeit, die Investor*innen an den ursächlichen Kosten zu beteiligen. Nicht selten komme es dadurch zu städtebaulichen Spannungen. Andere Kommunen hätten einen deutlich niedrigeren Schwellenwert, ab denen (örtliche) SoBoN-Regeln Anwendung fänden.

Ihre in diesem Zusammenhang an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

"Wie viele fertig gestellte Wohnungen wurden im Rahmen des § 34 BauGB ohne Bebauungsplan in den letzten 10 Jahren in Projekten mit

- a. bis 50 Wohneinheiten
- b. bis 100 Wohneinheiten
- c. bis 150 Wohneinheiten
- d. bis 200 Wohneinheiten
- e. über 200 Wohneinheiten

realisiert? (Bitte aufschlüsseln nach Stadtbezirken)"

Antwort:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegt dazu nur eine Gesamtauswertung des statistischen Amtes für die Jahre 2011 – 2020 vor: demnach wurden 74.478 Wohneinheiten (WE) insgesamt erstellt.

Den größten Anteil an den fertiggestellten Wohnungen haben 2- und 3-Raum-Wohnungen, eine detaillierte Unterscheidung nach Wohneinheiten und Stadtbezirken, wie in Frage 1 a-e gewünscht, ist aufgrund des damit verbundenen unverhältnismäßigen Aufwandes bei der Ermittlung der einzelnen Datensätze nicht möglich.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst verfügt nur über Zahlen zu **genehmigten** Wohneinheiten.

In den zehn Jahren seit Anfang 2011 bis Ende 2020 wurden von der Lokalbaukommission insgesamt fast 100.000 Wohnungen zum Bau genehmigt. Bei der Sichtung der **genehmigten** Wohneinheiten seit 2011 kann ein leichter „Überhang“ (55 %) für die Genehmigungen nach § 34 und § 35 BauGB im Vergleich zu dem geschaffenen Baurecht durch Bebauungsplan festgestellt werden.

Frage 2:

„Wie viele fertig gestellte Wohnungen wurden im Rahmen der SoBoN in den letzten 10 Jahren realisiert? Wie viele davon jeweils als Eigentumswohnungen? (Bitte aufschlüsseln nach Stadtbezirken):

- a. bis 500 Wohnungen
- b. bis 800 Wohnungen
- c. bis 1.000 Wohnungen
- d. über 1.000 Wohnungen.“

Antwort:

Auch dazu liegen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nur die Zahlen der genehmigten Wohnungen und nicht der tatsächlich errichteten Wohnungen vor. Seit Einführung der SoBoN im Jahr 1994 wurden 176 Bebauungspläne rechtsverbindlich. Dabei wurde nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung Baurecht für 59.130 Wohnungen, davon 16.060 geförderte Wohnungen geschaffen.

Eine detaillierte Unterscheidung nach Wohneinheiten und Stadtbezirken, wie in Frage 2 a-d gewünscht, ist aufgrund des damit verbundenen unverhältnismäßigen Aufwandes bei der Ermittlung der einzelnen Datensätze nicht möglich.

Speziell für die Jahre 2010-2020 wurde Baurecht nach den SoBoN Grundsätzen für 27.520 Wohnungen, davon 7.440 geförderte Wohnungen geschaffen.

Von diesen geförderten Wohnungen wurden 1.137 Wohnungen als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung vertraglich gebunden. In Einzelfällen findet jedoch nachträglich auf Wunsch der Investoren ein Wechsel zum Fördermodell München Modell-Miete statt.

Bei den nicht gebundenen, sprich freifinanzierten Wohneinheiten ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht bekannt, ob diese als Miet- oder Eigentumswohnungen errichtet

wurden; zudem kann sich dies auch wieder ändern, wenn beispielsweise eine Eigentumswohnung vermietet wird.

Frage 3:

„Wie viele Wohnungen sind im Rahmen der SoBoN in Planung? (Bitte aufschlüsseln nach Stadtbezirken):

- a. bis 500 Wohnungen
- b. bis 800 Wohnungen
- c. bis 1.000 Wohnungen
- d. über 1.000 Wohnungen“

Antwort:

Für das Jahr 2021 sind nach derzeitigem Stand entsprechende Baurechtsschaffungen in einer Gesamtgrößenordnung von ca. 4.500 Wohnungen geplant.

In den Folgejahren 2022 und 2023 ist von entsprechenden Baurechtsschaffungen in einer Gesamtgrößenordnung (die beide Jahre umfasst) von über 10.000 Wohnungen auszugehen.

Diese Größenordnung ist jedoch als Momentaufnahme zu werten. Da Bebauungsplanverfahren einen dynamischen Charakter haben, ist eine Kontrolle und gegebenenfalls notwendige Anpassung der hinterlegten Zeitschienen erforderlich, die seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung regelmäßig wahrgenommen wird. Aus dieser Anpassung können sich auch Änderungen in den jährlich geplanten Baurechtsschaffungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

■

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin