

Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Marienplatz 8
80331 München



16.09.2024

Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 18.09.2024

TOP ö 3

Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung
Bebauungsplanverfahren
Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 ergänzt	Die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Wohnungsbauoffensive: Erleichterung für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren werden zur Kenntnis genommen. Über die Notwendigkeit von Wettbewerben entscheidet der Stadtrat (Vortrag Ziff. 2.6.1, Maßnahme 12).
Ziffer 2 geändert	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität einzuräumen und alle 30 Maßnahmen umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8 NEUFASSUNG). Insbesondere sollen die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert werden.
Ziffer 3 ergänzt	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten. Dem Stadtrat ist im Rhythmus von einem Jahr zu berichten.
Ziffer 4 geändert	Der im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.2 und Anlage 6 dargestellten Ergänzung des 100-Punkte-Baukastenmodells durch Einführung der Wahlmöglichkeit einer 55-jährigen Bindungsdauer wird zugestimmt. Es ist künftig möglich, im Grundbaustein 3 „Bindungsdauer“ neben der 40-jährigen Bindungsdauer 55 Jahre zu wählen.

	<p>Für die Wahl einer Bindungsdauer von 55 Jahren wird eine Punktzahl von 25 Punkten gewährt. Die neue Wahlmöglichkeit gilt für alle noch zu schließenden städtebaulichen Verträge nach der SoBoN 2021, unabhängig davon, ob schon eine Grundzustimmung abgegeben wurde. Die 55-jährige Bindungsdauer kann freiwillig auch im Anwendungsbereich des 40-% Beschluss für Befreiungen gewählt werden. Die Stadt München kehrt zurück zu den Regelungen der SoBoN 2017.</p>
Ziffern 5 + 6	entfallen
Ziffer 7 geändert	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach Maßgabe des unter A) Ziffer 2.4.1 im Vortrag der Referentin aufgezeigten Rahmens von 0,1 0,5 - 1 Stellplatz je 1 Wohnung den Stellplatzschlüssel unter den besonderen Voraussetzungen der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“) zu reduzieren.</p>
Ziffer 8 geändert	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den derzeitigen Anwendungsbereich für die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“), bei denen durch ein Mobilitätskonzept eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels erreicht werden kann, schon bei kleineren Bauvorhaben zu eröffnen. Die bisherigen Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bei Bei der Forderung nach Mobilitätskonzepten als Voraussetzung für Stellplatzreduzierung ist darauf zu achten, dass in dem Bauvorhaben auch ausreichend Platz vorhanden ist.</p>
Ziffer 9 ergänzt	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, künftig bei Bauvorhaben, die Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (zusätzlicher Wohnraum) einschließlich die Errichtung von Dachgauben zum Gegenstand haben und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, keine Ablöseverträge anzubieten, wenn die Herstellung der pflichtigen Stellplätze unmöglich ist, nicht mehr als 5 (fünf) Wohneinheiten pro Aufgang betroffen sind und das Vorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt wird.</p>
Ziffer 10 geändert	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in allen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, die bislang und noch bis zum 31.12.2024 eingeleitet wurden bzw. werden, Verhandlungen mit der Investor*innen bzw. Eigentümer*innenseite aufnehmen zu dürfen, um bei Bedarf abweichend vom „Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München für Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) eine Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40 % bis im Minimum 20 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festlegen zu können. Die konkrete Ausgestaltung dessen, u.U. in Form vertraglicher Regelungen, bleibt dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. In diesen Fällen sind jedoch flankierende Regelungen wie z.B. ein Aufteilungsverbot (für einen bestimmten Anteil an Mietwohnungen) oder der Ankauf unbebauter Teilflächen bzw. bezugsfertiger Wohnungen durch die Münchner Wohnen GmbH oder eine Genossenschaft zu vereinbaren sowie ergänzend</p>

	<p>eine Bauverpflichtung durch die*den Vorhabenträger*in einzugehen. Eine Behandlung mit entsprechender Vorlage im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist nicht notwendig.</p> <p>Im Interesse der raschen Schaffung von Wohnraum verzichtet die Stadt fürderhin auf das Instrument des sektoralen Bebauungsplanes.</p>
Ziffern 11- 13	unverändert
Ziffer 14 ergänzt	<p>Alle Referate werden gebeten, ihre fachlichen Themen für die Bauleitplanverfahren jeweils referatsintern zu bündeln und zentrale Ansprechpartner*innen für die Bebauungsplanung zu benennen. Für die Verhandlung der städtebaulichen Verträge sind durch alle fachlich beteiligten Referate hinreichende fachliche und juristische Ressourcen bereitzustellen oder aufzubauen.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mit den anderen Referaten und externen Dienststellen feste und verbindliche Fristen zu vereinbaren.</p>
Ziffer 15 - 21	unverändert

Heike Kainz
Stadträtin

Alexander Reissl
Stadtrat

Andreas Babor
Stadtrat

Winfried Kaum
Stadtrat

Veronika Mirlach
Stadträtin

Fabian Ewald
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat