

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 24.02.2025

**Anfrage:**

**SoBoN-Bilanz für das Paketpostareal darstellen**

Für das Areal um die Paketposthalle in Neuhausen hat der Investor Büschl vom Stadtrat ein Baurecht für zwei 155-Meter-Hochhäuser und insgesamt 1.190 Wohnungen sowie 3.000 Arbeitsplätze erhalten. Dem Bauvorhaben steht vor allem die Bevölkerung des Stadtbezirks sehr kritisch gegenüber. In den Bürgerversammlungen der letzten Jahre wurde das Vorhaben mehrmals deutlich abgelehnt<sup>1</sup>.

Baurechtschaffung wie am Paketpostareal geht mit exorbitanten Bodenwertsteigerungen einher. Teile der Bodenwertsteigerungen kommen durch die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) der Allgemeinheit zu Gute. Die Regeln wurden 2021 vom Stadtrat das letzte Mal verschärft. Für das Paketpostareal gelten jedoch nur die SoBoN-Regeln von 2017.

Mit dem Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan an der Paketposthalle wurde darüber hinaus eine Ausnahme von der SoBoN bestimmt, mit der die Aufwendungen für Sanierung und Instandhaltung der denkmalgeschützten Paketposthalle als Kosten auf Seiten des Planungsbegünstigten berücksichtigt werden können. Darüber hinaus hatte der Investor Büschl früh versprochen über die verpflichtenden 40 Prozent hinaus weitere zehn Prozent preisgedämpften und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Diese Zusage wurde nun nicht vertraglich verankert<sup>2</sup>. Es ist unwahrscheinlich, dass Büschl dies ohne Vorgaben verwirklichen wird.

---

<sup>1</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/neuhausen-nympheburg-paketposthalle-landshuter-allee-1.5579895>

<sup>2</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-paketposthalle-plaene-kosten-neuhausen-bueschl-lux.VUEggjeqXePFQvRAg3rTG5>

Die Bayerische Verfassung fordert in Artikel 161, dass „*Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für die Allgemeinheit nutzbar zu machen*“<sup>3</sup> sind. Angesichts einer explodierenden Steigerung der Bodenwerte und der sehr hohen genehmigten Geschossfläche ist es von allgemeinem Interesse, wie die SoBoN-Bilanz für den Bebauungsplan 2147 ausfällt.

**Deshalb bitten wir um Beantwortung der folgenden Fragen:**

1. Mit welchem Anfangswert wurden die Grundstücke in die SoBoN-Berechnung eingebracht?
2. Welcher Endwert wurde in der SoBoN-Berechnung angesetzt?
3. Wie groß ist die wertrelevante Geschossfläche in dem geplanten Bebauungsplangebiet?
4. Mit welchen Beträgen gehen die Kosten und Lasten in die SoBoN-Berechnung ein? Bitte stellen Sie die einzelnen Positionen getrennt (mit absoluten Beträgen) dar.
5. Bitte stellen Sie detailliert dar, wie die Paketposthalle in der Gesamtberechnung berücksichtigt wurde und erläutern Sie Kosten und Lasten im Zusammenhang mit der gesamten Bebauung.
6. Wie hoch wären zusätzliche zehn Prozent an preisgedämpften und bezahlbaren Wohnraum im Paketpostareal im Rahmen der SoBoN zu bewerten?
7. Wie hoch ist der Planungsgewinn (absolut und prozentual), der bei den Planungsbegünstigten verbleibt?

**Fraktion ÖDP/München-Liste**

**Initiative:**

Dirk Höpner,  
Planungspolitischer Sprecher  
Stadtrat  
Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender

Sonja Haider, stellv. Fraktionsvorsitzende  
Nicola Holtmann, Stadträtin

**Die Linke im Münchner Stadtrat**

**Initiative:**

Brigitte Wolf,  
Planungspolitische Sprecherin  
Stadträtin

**Gezeichnet:**

Stadtrat Stefan Jagel

Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>3</sup> <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVerf-161>