Die Sozialgerechte Bodennutzung : der Münchner Weg

Autor(en): **Frei, Dominik**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (2011)**

Heft 1

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957373

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

THEMA

Die Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg

DOMINIK FREI
Redaktion COLLAGE, basierend auf Berichten und Internetseiten zur SoBoN.

Die Landeshauptstadt München verfolgt mit der Entwicklung innerstädtischer Areale das Ziel, attraktiven Wohnraum und ein qualitativ hoch stehendes Umfeld für Arbeitsplätze bereit zu stellen. Mit dem Schaffen von dringend benötigten Wohnraum – insbesondere auch für untere und mittlere Einkommensschichten – soll nicht zuletzt die Abwanderungen ins Umland vermeiden werden.

Entwicklung dank Finanzbeteiligung der Grundeigentümer

Die Entwicklung neuer Stadtquartiere ist mit erheblichen Kosten für die öffentliche Hand verbunden. Insbesondere die Erschliessung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten sowie die Erstellung der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen stellen enorme Belastungen dar. Bis 1994 wurden solche Kosten für die soziale und technische Infrastruktur durch die Stadt München und damit durch die Allgemeinheit allein getragen. Von dem durch die Planung erzielten Mehrwert profitierten die Grundeigentümer.

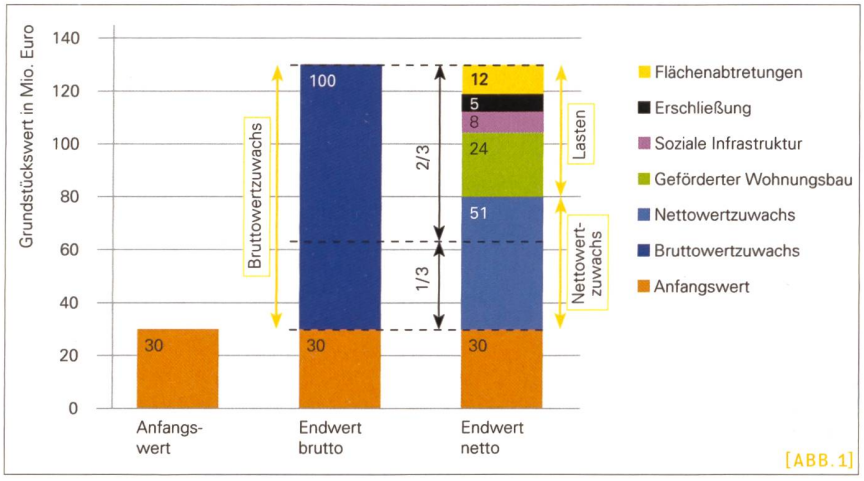
Zu Beginn der 90er-Jahre stand die Stadt München vor der Herausforderung, in einer sich ständig verschlechternden Finanzlage ihre Planungstätigkeit zielgerichtet fortzuführen und zu finanzieren. Basierend auf dem 1993 vom Bund in Kraft gesetzten Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, welches es den Gemeinden erlaubt, Lasten städtebaulicher Planungen auf den Planungsbegünstigten zu übertragen, schuf sie unter der Bezeichnung «Sozialgerechte Bodennutzung» (SoBoN) das Münchner Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen. Damit konnte die Stadt einen wesentlichen Beitrag zur zeitnahen Realisierung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Stadtplanung leisten und zugleich den städtischen Haushalt entlasten.

Die drei Schritte der SoBoN

Voraussetzung für die Anwendung der SoBoN ist, dass ein Grundstück durch einen Bebauungsplan (Sondernutzungsplan nach Schweizer Planungsverständnis) eine Bodenwertsteigerung erfährt und durch die Planung Kosten und Lasten bei der Stadt entstehen. Die SoBoN wird in drei Schritten durchgeführt. In einem ersten Schritt wird die Grundzustimmung unterzeichnet, in welcher sich die Planungsbegünstigten bereit erklären, die durch das Planungsvorhaben bedingten Kosten und Lasten gemäss den «Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung» zu übernehmen. Sie wird eingeholt, bevor das Verfahren durch die Stadt eingeleitet wird. Liegt die Grundzustimmung nicht vor, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Regel nicht eingeleitet.

In der Grundvereinbarung – dem zweiten Schritt – verpflichten sich die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie zur Arealentwicklung erbringen werden. Dies geschieht basierend auf einer konkreten städtebaulichen Planung, so dass konkrete Leistungen wie z. B. unentgeltliche Landabtretungen für Erschliessung und Grünflächen oder die Finanzierung einer Kinderkrippe, definiert werden können. Die Grundvereinbarung muss vor Genehmigung des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Im dritten Schritt werden die Ausführungsverträge zu den einzelnen Leistungen, welche durch den Planungsbegünstigten zu erbringen sind, erstellt.



[ABB. 1] Berechnungsmodell gemäss SoBoN (Musterbeispiel).

Beitrag der Investoren

Soweit Massnahmen durch die Planung ausgelöst werden, tragen die Planungsbegünstigten die Verantwortung für:

— den Bau von Erschliessungsstrassen und Grünflächen inkl. die Abtretung der notwendigen Grundstücke an die Stadt,

— die soziale Infrastruktur für Kinder von der Krippe bis zu Grundschule in der Regel als Finanzierungsbeitrag und als Grundstückabtretung,

— einen angemessenen Anteil (rund 30 %) an geförderten Wohnungen für untere und mittlere Einkommen,

— den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft,

— die Planungskosten.

Den Planungsbegünstigten ist es freigestellt, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen (Geldbeiträge, Flächenabtretung oder Erstellung einer Infrastruktur). Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden.

Die Regeln der SoBoN stellen sicher, dass den privaten Investoren – als Investitionsanreiz – mindestens ein Drittel der planungsbedingten Wertsteigerung auf den Grundstücken verbleibt. Der Zuwachs errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückwertes vor der Planung (Anfangswert) und dem Wert basierend auf der rechtsverbindlichen Planung (Endwert).

Bewährtes Instrument in mehr als 100 Planungen

Der Münchner Weg der «Sozialgerechten Bodennutzung» beschreitet den Weg einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Stadt und Investoren, Eigentümern und Bauwirtschaft. Das Instrument hat sich seit 1994 bewährt und ist bei allen Beteiligten akzeptiert. Mit dem Instrument konnten bisher in mehr als 100 städtebaulichen Planungen unter anderem rund 31'000 Wohnungen (davon 8000 geförderte Wohnungen), rund 225 Hektaren öffentlich zugängliche Grünfläche und rund 7000 Krippen- und Kindergarten-Plätze geschaffen werden.

WEITERFÜHRENDE LINKS

http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/bebplanung/393403/sobon_broschuere.html

RÉSUMÉ

Pour une utilisation du sol socialement équitable – la voie munichoise

La Ville de Munich s'est dotée, pour la conclusion des contrats et conventions relatifs aux processus de planification urbaine, d'un outil réglementaire destiné à assurer une utilisation du sol socialement équitable («Sozialgerechte Bodennutzung SoBoN»). Cet outil repose sur le constat que les processus de développement urbain, s'ils présentent bien sûr de nombreux avantages, sont aussi liés, pour la Ville, à des charges financières considérables, qui ne peuvent être entièrement couvertes par les moyens disponibles au titre du budget courant.

Lorsqu'il s'agit de porter un projet de développement urbain sur la durée, la seule solution consiste à faire participer aux coûts et aux charges induits les acteurs qui profitent de la plus-value foncière générée par les mesures de planification correspondantes. Le système munichois institue, pour ce faire, une collaboration partenariale entre la Ville, les investisseurs, les propriétaires fonciers et le secteur de la construction.

Inserat

Ernst **Basler + Partner**

Ernst Basler + Partner ist ein unabhängiges Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen und seit 1981 erfolgreich im In- und Ausland tätig.

Im Geschäftsbereich Raum- und Standortentwicklung suchen wir zur Ergänzung unseres Teams Stadt- und Regionalplanung eine/n

Raumplaner/in

Ihre Aufgaben

Sie leiten und bearbeiten anspruchsvolle Projekte in der Stadt- und Regionalplanung sowie im Schnittbereich mit weiteren raumbezogenen Disziplinen und bringen Ihr Wissen in interdisziplinäre Teams ein. Für unsere Auftraggeber erarbeiten Sie Strategien, Konzepte und Entscheidungsgrundlagen und gestalten und begleiten die erforderlichen Prozesse.

Ihre Kompetenzen

- abgeschlossene Hochschulausbildung in einer planungsbezogenen Disziplin, vorzugsweise in Raumplanung oder beispielsweise in Architektur, Ökonomie, Geografie, Geomatik, Gesellschaftswissenschaften mit einer Zusatzqualifikation in Raumplanung
- mindestens 4 Jahre Berufserfahrung in der Raumplanung und in der Anwendung schweizerischer Planungsinstrumente und -prozesse (Richtplanung, Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung)
- kommunikative, selbständige und initiative Persönlichkeit, idealerweise im Alter zwischen 30 und 40 Jahren
- Projektmanagementerfahrung und Talent zur Akquisition, Entwicklung, Leitung und Bearbeitung von Projekten
- Interesse an benachbarten Disziplinen wie Umwelt-, Verkehrs- und Infrastrukturplanung sowie an interdisziplinärer Zusammenarbeit in Planungsprojekten
- sehr gute Ausdrucksfähigkeit in Wort, Schrift und Bild

Wir bieten Ihnen

- anspruchsvolle Projekte auf unterschiedlichen räumlichen Massstabsebenen in der Schweiz und im benachbarten Ausland
- einen Einsatz in einem dynamischen und kreativen Team
- einen modernen Arbeitsplatz in einem ansprechenden Arbeitsumfeld in direkter Nähe des Bahnhofs Zürich-Stadelhofen
- attraktive Anstellungsbedingungen und Möglichkeiten für Ihre Weiterentwicklung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen per Post oder E-Mail an Frau Jasmin Pfister, Personaldienst (personaldienst@ebp.ch). Für mehr Informationen besuchen Sie unsere Homepage www.ebp.ch oder kontaktieren Sie Frau Andrea Meier (Telefon 044 395 17 11 oder andrea.meier@ebp.ch).

Ernst Basler + Partner AG, Zollikerstrasse 65, 8702 Zollikon, Telefon +41 44 395 11 11, www.ebp.ch