

Sozialgerechte Bodennutzung

Die Stadt München war in den neunziger Jahren aufgrund ihrer finanziellen Situation nicht mehr in der Lage, neues Bauland auszuweisen, weil sie die daraus entstehenden Infrastrukturkosten (Straßen, Erschließungs- und Grünanlagen, Kindergärten, Schulen, Sozialer Wohnungsbau etc.) nicht mehr finanzieren konnte. Die Folge war ein Investitions- bzw. Stadtentwicklungs-Stopp, der auf allgemeine Kritik stieß. Die privaten Grundstückseigentümer waren nicht bereit, aus den durch Baulandausweisungen erzielten Bodenwertsteigerungen ihrerseits diese Infrastrukturkosten zu bezahlen.

In dieser Situation nutzte die Stadt das 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz mit seiner (neuen) Möglichkeit, Kosten und Lasten von Baulandausweisungen auch von den Begünstigten einer Baulandausweisung tragen zu lassen. In einem sich über mehrere Jahre erstreckenden Diskussionsprozeß zwischen Stadtrat und

-verwaltung einerseits und der Immobilien- und Bauwirtschaft andererseits wurden die Grundsätze eines Verfahrens zur Sozialgerechten Bodennutzung entwickelt.

Zentraler Inhalt dieser Grundsätze ist die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Infrastrukturkosten einer Baulandausweisung nach festgelegten und daher vorhersehbaren Kriterien: Katalog derjenigen Maßnahmen, bei denen eine Mitfinanzierung obligat ist; Festschreibung eines Mindestbetrags des Bodenwertzuwachses (von einem Drittel) des Planungsgewinns beim Planungsbegünstigten; Festlegung der Berechnungsverfahren für Nutzen und Lasten; Gleichbehandlung aller Baulandausweisungen.

1994 war die Reaktion der Münchner Immobilien- und Bauwirtschaft auf den Beschluß des Münchner Stadtrats zur Sozialgerechten Bodennutzung noch eher ablehnend. Inzwischen ist die Kritik einer breiten Akzeptanz des Münchner Weges gewichen. Das Verfahren hat eine zentrale Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Münchens gewonnen. Nicht zuletzt deshalb kann die Münchner Wirtschaft heute auf ein umfassendes und attraktives Flächenangebot zurückgreifen. All dies hat dazu beigetragen, daß das Münchner Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung auch bundesweit auf positive Resonanz stößt und nachgeahmt wird.

Der mediative Charakter des Diskussionsprozesses in den neunziger Jahren hat zu diesem Ergebnis geführt, das nun von (fast ausnahmslos) allen am Planungsprozeß Beteiligten akzeptiert wird. Dies hat zur Folge, daß aufgrund einer solchen „General-Mediation“ bei aktuellen Planungen Streitfragen entweder erst gar nicht mehr auftauchen oder sich auf so abgegrenzte und überschaubare Teilbereiche erstrecken, daß sie – wie die Erfahrung zeigt – relativ leicht gelöst werden können.

Georg Welsch