



Das Münchener Modell der
Sozialgerechten Bodennutzung –
Zum Stand der aktuellen Diskussion.

2009

Diplomarbeit

von

Dipl.-Ing. Andreas Kubenka

0. Gliederung

0. Gliederung	1
1. Einführung	3
1.1. Themenbezug und Fragestellung	3
1.2. Aktuelle Auffassung von Bauland	4
1.3. Problematik	9
2. Modelle der Baulandmobilisierung	18
2.1. Bauleitplanung	18
2.2. Baulandumlegung	20
2.3. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	26
2.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	30
2.5. Einheimischenmodell	33
2.6. Eigentumseingriffe	34
2.7. Weitere Verfahrensmöglichkeiten	36
2.8. Abhandlung der Instrumente	37
3. Darstellung des Münchner Weges	42
3.1. Grundlegendes	42
3.2. Notwendigkeit und Ziele	44
3.3. Geschichtlicher Hintergrund	46
3.4. Ablauf	49
3.4.1. Stufenmodell	49
3.4.2. Bodenwertermittlung	51
3.4.3. Kosten und Lasten	52
3.4.4. Zuständigkeit und Ablauf	55
3.5. Städtebaulicher Vertrag	56
3.6. Einvernehmliche gesetzliche Umlegung	61
3.7. Aktueller Stand	65
3.8. Beispielrechnung	67
4. Vorgehen der Bauwirtschaft und Investoren	70
4.1. Vorgehen	70
4.2. Erfahrungen in München	76
5. Vergleichbare Ansätze	83
5.1. Deutschlandweite Ansätze	83
5.1.1. Globalrichtlinie Hamburg	83
5.1.2. Stuttgarter Modell	85
5.2. Bayerische Ansätze	86
5.2.1. Nürnberg	86
5.2.2. Augsburg	88
5.2.3. Pfaffenhofen a. d. Ilm	89
5.2.4. Neuried b. München	91
5.3. Beurteilung	93
6. Diskussion	98
6.1. Vorteile in München	98
6.2. Problemstellungen in München	103
6.2.1. Rechtliche Bedenken	103
6.2.2. Geförderter Wohnungsbau	110
6.2.3. Weitere Herausforderungen	115
6.3. Bewertung	120

7. Abhandlung	129
7.1. Ausblick	129
7.2. Gerechtigkeitsfrage	136
7.3. Zusammenfassung.....	139
7.4. Thesen	141
8. Abbildungsverzeichnis	143
9. Literaturverzeichnis.....	144
10. Appendix	158
10.1. Anhang A: Preisspiegel 2008.....	158
10.2. Anhang B: Gesprächspartner.....	159
10.3. Anhang C: Varianten zur Erfüllung der Förderquote.....	160
10.4. Anhang D: SoBoN-Zeitreihe.....	161
10.5. Anhang E: Abkürzungsverzeichnis.....	162