

## Was ist eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)?

Das BauGB regelt die SEM als Teil des Besonderen Städtebaurechts in den §§ 165 – 171. Damit sollen neue Stadtteile einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden, wenn es „das Wohl der Allgemeinheit [...] erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten [und] zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen [...].“

Bei einer SEM erwirbt die Stadt möglichst alle Grundstücke zum „entwicklungsunbeeinflussten“ (i.d.R. landwirtschaftlichen) Wert. Nach Baurechtschaffung, Neuordnung und Erschließung erfolgt eine Reprivatisierung zum deutlich höheren Baulandwert. Wer nicht an die Stadt verkaufen möchte und sich verpflichtet, die Ziele der SEM selbst zu realisieren muss einen Ausgleichsbetrag für die Bodenwertsteigerung zahlen. Verkehrsanbindung (insbes. schienengebundener ÖPNV), öffentliche Grünflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie die verbilligte Abgabe von Grundstücken für geförderten bzw. preisgedämpften Mietwohnungsbau können so aus den (in München enormen) Bodenwertsteigerungen einer städtebaulichen Entwicklung refinanziert werden. Verbleibende Überschüsse werden an die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt.

### Kontakt

c/o stattbau münchen GmbH  
Schwindstraße 1, 80798 München

prosem@stattbau-muenchen.de  
www.prosem-muenchen.de

V.i.S.d.P.  
Christian Stupka

## Gründungsmitglieder

### Einzelpersonen

Dr. Hans-Jochen Vogel und Christian Ude, Altoberbürgermeister der Landeshauptstadt  
Christiane Thalgot, ehemalige Stadtbaurätin der Landeshauptstadt · Frieder Graffe und Brigitte Meier, ehemalige Sozialreferent\*innen der Landeshauptstadt · Georg Welsch und Axel Markwardt, ehemalige Kommunalreferenten der Landeshauptstadt · Ernst Wolowicz, ehemaliger Kämmerer der Landeshauptstadt

### Organisationen, Verbände, Initiativen

Bündnis MünchenSozial (einstimmiger Beschluss aller 66 Bündnisorganisationen) · Sozialpolitisches Forum e.V. · DMB-Mieterverein München e.V. · Mieter helfen Mietern – Münchner Mieterverein eV · DGB München (einstimmiger Beschluss der acht Einzelgewerkschaften) · Initiative für ein soziales Bodenrecht München · GOLDGRUND IMMOBILIEN ORGANISATION · Harry Klein (Club)

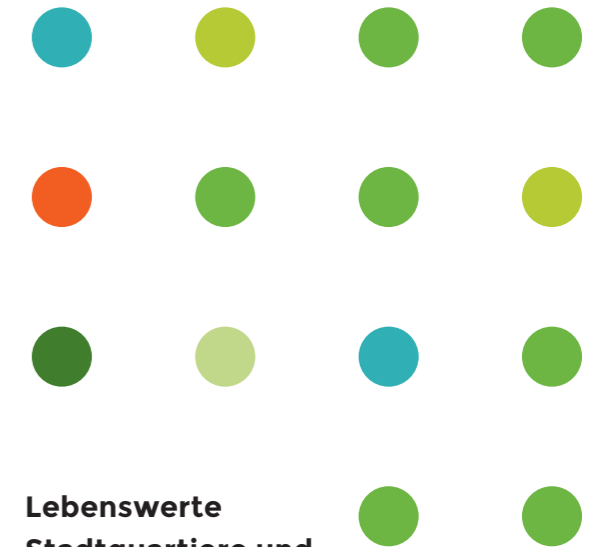
### Genossenschaften

KOOPERATIVE GROSSSTADT eG  
Stadtwerkschaft eG  
Wagnis eG  
WOGENO München eG  
Bellevue di Monaco eG

### Sprecher\*innen

Stephan Reiß-Schmidt · Christian Stupka ·  
Christiane Thalgot

# BÜNDNIS Pro SEM



**Lebenswerte  
Stadtquartiere und  
bezahlbares Wohnen**  
im Münchner Nordosten  
und Norden

## Lebenswerte Stadtquartiere und bezahlbares Wohnen im Münchner Nordosten und Norden

Das Bündnis Pro SEM ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Organisationen, Vereinen, zivilgesellschaftlichen Initiativen, Unternehmen und Einzelpersonen. Wir setzen uns für eine lebenswerte Stadt mit bezahlbaren Wohnungen für Alle und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ein. Deshalb plädieren wir für die aktive Nutzung der dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB). Wir wollen in der Öffentlichkeit deutlich machen, dass wichtige Akteure der Stadtgesellschaft die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) für das geeignete Instrument halten, um die Grundlagen für eine nachhaltige Stadtentwicklung durch eine ausgewogene Gesamtplanung und eine koordinierte Realisierung zu schaffen.

Die Bündnispartner eint die Sorge um den sozialen Zusammenhalt in unserer Stadt. Neue ressourcenschonende, lebendige und sozial intakte Stadtquartiere – verbunden mit stadtnaher Landwirtschaft und Lebensmittelproduktion – können bei den extrem hohen Bodenpreisen in München und angesichts des im Nordosten und Norden auf viele private Eigentümerinnen und Eigentümer verteilten Grundeigentums nur mit Hilfe des vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehenen Instrumentes der SEM geschaffen werden. Nur so ist gewährleistet, dass es in unserer Stadt mit dem bezahlbaren Wohnungsbau für nachfolgende Generationen erfolgreich weitergehen kann!

Das Bündnis Pro SEM verfolgt damit gemeinnützige Ziele und bietet der Stadt und allen Verfahrensbeteiligten der SEM Nordost und Nord Unterstützung bei einer kooperativen Stadtteilentwicklung an. Wir fühlen uns dabei im Sinne der Generationengerechtigkeit besonders den Interessen und Bedürfnissen unserer Kinder und Enkel verpflichtet.

### Unsere Ziele

#### Wir wollen mit unserem Bündnis

- dazu beitragen, Bodenspekulation zu verhindern um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und eine funktionierende Infrastruktur zu schaffen;
- für landschaftlich integrierte und städtebaulich vielfältige Stadtviertel mit lebendigen öffentlichen Räumen eintreten;
- einen transparenten und offenen Planungsprozess unterstützen, in den Eigentümerschaft, Nachbarschaft und die Stadtgesellschaft insgesamt mit ihren vielfältigen Interessen und Belangen einbezogen sind;
- den Stadtrat in seinen Beschlüssen für die Durchführung der SEM im Münchner Nordosten bestärken und
- den Stadtrat ermuntern, auch das Planungsgebiet im Münchner Norden im Rahmen einer SEM zu entwickeln.

### Unsere Forderungen

#### 10 Punkte für eine gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung

Im Nordosten sollen ebenso wie später im Norden zukunftsweisende, ressourcenschonende Stadtteile des 21. Jahrhunderts entwickelt werden. Ausgehend von der Landschaft als Basis können hier lebenswerte Quartiere entstehen, die übergreifende ökologische Zusammenhänge ebenso respektieren wie bestehende Nachbarschaften. Im Zentrum stehen die Schaffung dauerhaft bezahlbarer Wohnungen und einer intakten sozialen und kulturellen Infrastruktur. Durch leistungsfähige ÖPNV-Anschlüsse (S-Bahn, U-Bahn und ggf. Trambahn) sollen die gute Erreichbarkeit gesichert und eine vernetzte Mobilität zu Fuß, mit dem Fahrrad sowie mit Bike- und Car-Sharing gefördert werden. Mit einem schlüssigen Mobilitätskonzept kann so eine deutliche Reduzierung des PKW-Verkehrs erreicht werden.

#### Das Bündnis Pro SEM fordert im Einzelnen:

- 1 Dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für Alle schaffen!
- 2 Bezahlbare Flächen und Räume für Gewerbetreibende und Kulturschaffende anbieten!
- 3 Stadtentwicklung mit naturverträglicher, erlebbarer Landwirtschaft und Lebensmittelproduktion verknüpfen, Flächentausch ermöglichen – entsprechend dem Konzept des Münchner Grüngürtels!

4 Kooperation zwischen Stadt und Eigentümerinnen/Eigentümern fair und vertrauensvoll gestalten – im Interesse einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung ohne Bodenspekulation!

5 Entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen für eine leistungsfähige Verkehrsanbindung (insbesondere U- bzw. Trambahn) sowie eine gute soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen, ...) nutzen; verbleibende Überschüsse an die bisherigen Eigentümer verteilen!

6 Biotope schützen, siedlungsnahen Landschaftsräume nachhaltig entwickeln und öffentliche Grünflächen attraktiv gestalten!

7 Mit der Nachbarschaft sowie mit den Nachbargemeinden gut zusammenarbeiten und ihre Belange berücksichtigen, z.B. hinsichtlich verträglicher Verkehrsanbindung und verbesserter Angebote für Nahversorgung, Sport, Freizeit und Erholung im Wohnumfeld!

8 Planung und Realisierung transparent gestalten – zielgruppenorientierte, nachvollziehbare Kommunikation und Beteiligung der Stadtbevölkerung mit dem weiterem Planungsfortschritt verstärken!

9 SEM Nordost qualifiziert, innovativ und zügig als lernenden Prozess fortsetzen, d.h. neue Wege erproben und kreative Experimente wagen (Stadtteillabor)!

10 SEM Nord hinsichtlich des Untersuchungsumgriffs kritisch prüfen und dem Stadtrat spätestens 2020 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zum Beschluss vorlegen!