

Vorlage Nr.: 2-BV/375/2023-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 06.06.2023
Verfasser: Balzer Oliver

Überprüfung und Neuberechnung der Infrastrukturellen Folgelasten (InFol) der Stadt Garching, Beschluss des Konzeptes durch den Stadtrat.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
28.06.2023 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Eine Überarbeitung bzw. Neukalkulation der im Zuge von Neuausweisungen oder Nachverdichtungen erhobenen Infrastrukturellen Folgelasten (InFol) fand zuletzt im Jahre 2020 statt und wurde vom Stadtrat am 24.09.2020 in Höhe von 115,10 €/m² GF beschlossen. Der Grundsatzbeschluss zur Erhebung von Folgelasten geht zurück auf den 21.10.2010.

Ausgangsüberlegung war, dass bei Schaffung von Baurecht i.d.R. der Gemeinde Kosten und Lasten z.B. für Erschließung, soziale und technische Infrastruktur, den naturschutzrechtlichen Ausgleich usw. entstehen. Gleichzeitig hat die Überplanung für die Begünstigten, d.h. die Grundstückseigentümer, eine erhebliche Bodenwertsteigerung zur Folge. Durch Erhebung von Folgelasten sollen auch die Begünstigten dieser Wertsteigerung an den sonst von der Allgemeinheit zu tragenden Kosten und Lasten beteiligt werden. Die Zulässigkeit von Folgekosten ergibt sich aus § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB. Daneben werden die Planungsbegünstigten u.a. vertraglich auch zur Übernahme der Rechts-, Beratungs- und Planungskosten, Flächenabtretungen z.B. für Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen verpflichtet.

Die infrastrukturellen Folgelasten werden in einem 2-stufigen Verfahren an die Planbegünstigten weitergegeben. Der InFol-Teilbetrag 1 beinhaltet die Folgelasten, die durch das Baugebiet ursächlich ausgelöst werden (z.B. für Kinderbetreuung, Schulen, Sportstätten, etc.). Im InFol-Teilbetrag 2 werden Kosten für städtische Einrichtungen die dem gesamten Stadtgebiet zugutekommen (z.B. Stadtpark), anteilig dem Einwohnerzuwachs des jeweiligen Baugebiets an der Gesamtentwicklung, weitergegeben. In der InFol sind auch die Kosten des Grunderwerbs für Infrastruktureinrichtungen enthalten. Der InFol-Teilbetrag 2 wird auch für studentisches Wohnen angesetzt

Da sich seit der letztmaligen Berechnung große Verschiebungen, z.B. der Bau- und Rohstoffkosten, ergeben haben und mit BPl. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ ein großes Bauleitplanverfahren ansteht, wurde von der Verwaltung *mit Hilfe des Fachbüros, welches bereits das ursprüngliche Konzept der Folgelasten im Jahr 2010 begleitet hat*, eine Überprüfung vorgenommen. Im Berechnungsmodell der Folgelasten 2020 wurden als Grundlage die Flächendarstellungen und die Einwohnerprognose gem. FNP übernommen. Die Zahl der Einwohner/Wohneinheit wurde mit dem Faktor 2,2 prognostiziert. Ein aktueller Abgleich rechtskräftiger Bebauungsplänen am Mühlfeldweg, Prof.-Angermair-Ring und deren tatsächlicher Bewohnerzahl stützt den o.g. Mittelwert.

In der vorliegenden Überprüfung wurden die Bau- und Herstellungskosten überprüft bzw. anhand aktueller Preisindizes Neuberechnet. Weiter wurde die aktuelle Planung zu BPl. 188, wie vom Stadtrat mit Beschluss vom 03.05.2022 freigegeben, in die Berechnung eingestellt. Aufgrund der bei BPl. 188 geplanten Geschossfläche ist mit ca. 850 WE und ca. 1.800 EW zu rechnen. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an Kinderbetreuung für Krippe (0-3), Kiga (3-6) und Hort von 160 Plätzen, sowie an Schülern (6-10 und 11-16) von 158 Plätzen. An Gesamtkosten ergibt sich gem. Baupreisindex, abzgl. prognostizierter Fördermittel, und inkl. Grunderwerb ein Betrag von ca. 10.224.000 €. Bei einem Baurecht von ca. 75.000 m² GF in BPl. 188 ergibt sich ein Teilbetrag 1 von 136,40 €/m² GF.

Bei der Ermittlung des InFol-Teilbetrags 2, für Maßnahmen die dem gesamten Stadtgebiet dienen, wird BPl. 188 anteilig zur Gesamtentwicklung mit 9,5% berücksichtigt. Bei anteiligen Gesamtkosten von ca. 1.015.450 € und dem o.g. Baurecht ergibt sich ein Teilbetrag 2 von 13,50 €/m² GF.

5 Folgekosten Sonstige *				1.015.448 €
5.1 Kosten die den gesamten Umgriff Gemeinde und neue städtebauliche Entwicklung betreffen. Schlüssel nach Einwohner				
	Einwohner Stand 2019	17.760 Einwohner	90,5%	
	städtebauliche Entwicklungen	1.864 Einwohner	9,5%	
		19.624 Einwohner	100,0%	
Stadtpark Planungskosten (gem. Anlage)		gesamt 383.370 €		36.420 €
Stadtpark Herstellung (gem. Anlage)		gesamt 4.252.000 €		403.938 €
Maßnahme A		gesamt 0 €		0 €
Maßnahme B		gesamt 0 €		0 €
Summe		4.635.370 €		440.358 € 9,5%
5.2 Ursächliche Kausalität (betrifft nur die neue städtebauliche Entwicklung)				
Summe oben		440.358 €		
Anteil an Mehrkosten Dreifachturnhalle *		575.089 €		
Weitere Maßnahmen:				
Maßnahme a		0 €		
Maßnahme b		0 €		
Maßnahme c		0 €		
Maßnahme d		0 €		
Summe		1.015.448 €		
				13,5 €/m² auf Basis 74.965 m²

Es werden somit von der Stadt Garching künftig Infrastrukturelle Folgekosten für neu geschaffenes oder hinzukommendes Baurecht mit einem Gesamtbetrag von 149,90 €/m² GF erhoben.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat hierzu mit Sitzung vom 20.06.2023 mehrheitlich einen gleichlautenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt bei künftigen Vorhaben Folgekosten i.H.v. 149,90 €/m² GF zu erheben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

■ als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

■ als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Konzept lag BV/375/2023 bei