

Vorlage Nr.: 2-BV/156/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 28.08.2020
Verfasser:

Neukalkulation der Infrastrukturellen Folgelasten; Beschluss des Konzeptes durch den Stadtrat.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
24.09.2020 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Die Verwaltung hat mit fachlicher Unterstützung eine Neuberechnung der bei Neuausweisungen oder Nachverdichtungen erhobenen Infrastrukturellen Folgelasten (InFol) durchgeführt. Die grundsätzliche Erhebung von Folgelasten geht zurück auf einen Beschluss vom 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 vertraglich auch zur Übernahme der Rechts- und Beratungskosten, der Planungskosten, oder zu Flächenabtretungen z.B. für Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen verpflichtet.

Im Berechnungsmodell der Folgelasten wurde bislang auf den im Stadtentwicklungskonzept prognostizierten Einwohnerzuwachs abgestellt. Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vor kurzem rechtskräftig wurde, hat die Verwaltung die dortigen Flächendarstellungen als Grundlage herangezogen. Die Einwohnerprognose wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen, die Zahl der angenommenen Wohneinheiten wurde mit einem Faktor von 2,1 prognostiziert. Ein aktuell durchgeführter Abgleich der Annahmen in den zuletzt erlassenen Bebauungsplänen am Brunnen-, Mühlfeldweg mit der tatsächlichen Bewohnerzahl einen solchen Mittelwert ergab. Aus den Gemeindedaten 2018 des PV ergibt sich eine statistische Zahl von 1,93 EW je WE für Garching.

Insgesamt errechnet sich ein Zuwachs von 8.124 Einwohnern (EW), 3.867 Wohneinheiten (WE) und einer als Berechnungsgrundlage prognostizierten GF von 328.695 m² (durchschn. 85 m² GF/WE). Hieraus ist ein Zuwachs von ca. 1.390 Kindern in den Altersgruppen Krippe (0 - 3), Kiga (3 - 6), Hort, Grund- (6 - 10) und Mittelschule (11 - 16) zu erwarten. Für diese Kinder müssen entsprechende Betreuungsplätze zu Verfügung gestellt werden, wodurch der Gemeinde Kosten für Herstellung und Grunderwerb entstehen. Bei den Herstellungskosten ist die Verwaltung auf Grundlage des BKI 2019 von einem mittleren Standard der Gebäude ausgegangen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 39.320.520 €, dazu kommen ca. 6.396.272 € für den Grunderwerb, zudem wurde eine Förderung der Gebäude aufgrund aktueller Richtlinien von ca. 11.046.200 € angenommen. Beim Grunderwerb

wurde berücksichtigt, dass ein Teil der Flächen bereits zu einem fixen Betrag gesichert wurde, und der restliche Teil noch künftig zu sichern ist. Zudem wurde berücksichtigt, dass bei der Schule auch Sportplatzflächen zu sichern sind. An Gesamtkosten sind somit ca. 34.670.592 € zu prognostizieren, d.h. bei einem Baurecht von 328.695 m² ergibt sich ein **Teil-Betrag 1 von 105,50 €/m²** der künftig als Pauschale erhoben werden soll.

Neben den Kosten und Lasten für die Betreuung entstehen der Gemeinde auch Aufwendung für die Infrastruktur, z.B. in Form eines Stadtparks oder durch Sporteinrichtungen die durch den Zuwachs erforderlich werden. Auch hier ist eine Beteiligung der Planungsbegünstigten vorgesehen, allerdings nur in dem Maß, der dem Anteil am Einwohnerzuwachs i.H.v. derzeit 31,4 % entspricht. Für den Stadtpark sind Planungskosten i.H.v. 383.370 € und Herstellungskosten von 4.252.000 € angefallen, gemäß dem o.g. anrechenbaren Teil ergibt sich ein umlegbarer Anteil von 1.454.866 €. Zudem wird ein Anteil an den Mehrkosten einer Dreifachhalle von ca. 1.687.995 € angesetzt. Hieraus ergibt sich bei einem Baurecht von 328.695 m² ein **Teil-Betrag 2 von 9,60 €/m² Wohn-GF**.

Insgesamt soll als Folgelasten künftig für neu geschaffenes oder hinzukommendes Wohnbaurecht ein **Gesamtbetrag von 115,10 €/m²** gefordert werden. Der vorstehende Teil-Betrag 2 i.H.v. 9,60 €/m² wird auch bei Studentenwohnen erhoben, da davon auszugehen ist, dass der Teil-Betrag 1 hier nicht ausgelöst wird.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Belastung der Planungsbegünstigten ein angemessenes Maß nicht überschreitet und sie sich zu einem festgeschriebenen Teil der Wertsteigerung durch die Planung an den Kosten und Lasten beteiligen. Nach der Rechtsprechung soll nach Betrachtung aller Lasten mindestens 1/3 der Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten verbleiben um die Angemessenheit zu gewährleisten, was mit der vorliegenden Gesamtberechnung nachgewiesen wird.

Voraussetzung für die Anwendung der InFol ist, dass ein Bauleitplanverfahren initiiert wird und hierdurch eine erhebliche Bodenwertsteigerung ermöglicht wird. Bei Nachverdichtungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten“ zu beachten.

Eine turnusmäßige Überprüfung der Kalkulation ist vorgesehen, um die Angemessenheit z.B. bei Änderungen der Wertgrenzen ggf. neu zu ermitteln oder zu aktualisieren.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mit Sitzung vom 15.09.2020 zum Sachverhalt beraten und dem Stadtrat mehrheitlich empfohlen, die Neukalkulation der Nachfolgelasten (für STR Kratzl: 105,50 € + 9,60 € ergibt einen Gesamtbetrag von 115,10 €) zu beschließen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt das vorgestellte Konzept zur Neukalkulation der Infrastrukturellen Folgelasten mit insgesamt 115,10 €/m² als Grundlage bei künftigen Nachverdichtungen, Bauleitplanverfahren zu erheben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Wurden bereits für BPU 15.09.2020 eingestellt