



Die Dachauer

Sozialdemokratische Partei Deutschlands - Stadtratsfraktion

Stadtrat Günter Heinritz

Stadtrat Volker C. Koch

An die Große Kreisstadt Dachau
Herrn Oberbürgermeister
Peter Bürgel
Rathaus
85221 Dachau

Dachau, den 16. Juli 2013

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bürgel,
die SPD-Fraktion stellt folgenden

ANTRAG:

Die Verwaltung möge prüfen, ob

1. das Verfahren, mit dem die Stadt Erding Einfluss auf die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums nimmt (s. beigefügten Artikel im Münchener Merkur vom 11./12. Mai 2013), auch für Dachau anwendbar wäre und
2. die dort üblichen Nachfolgelastenverträge auch in Dachau eingeführt werden könnten.



Die Dachauer

Anlagen:

- Artikel Münchner Merkur vom 11./12. Mai 2013
- Nachfolgenlastenvertrag der Stadt Erding

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Zit'.

und

A handwritten signature in black ink, reading 'Volker C. Koch'.

Günstiger Wohnraum

Modell gegen Immobilienpreis-Explosion

Erding - Die Erdinger wollen die Immobilienpreis-Explosion stoppen - indem sie sich ein Beispiel an München nehmen. Die Landeshauptstadt zwingt Investoren seit knapp zwei Jahrzehnten, ihren Anteil gegen steigende Kauf- und Mietpreise zu leisten: durch Gewinnabschöpfung. Dieses Modell soll nun auf Erding übertragen werden.

Seit einigen Jahren gilt in Erding die Regelung, dass 60 Prozent einer Fläche bebaut werden dürfen, der Rest muss für Grün- und Spielflächen freigehalten werden. Ziel des Erdinger Modells ist es, die Kommune als Planungs- und

Genehmigungsbehörde zu entlasten und dafür zu sorgen, dass ein Teil der neu gebauten Wohnungen auch für mittlere Einkommen erschwinglich ist. 70 Prozent kann der Bauträger zu marktüblichen Preisen verkaufen oder vermieten, 30 Prozent muss er zu einem vorher mit der Stadt ausgehandelten reduzierten Satz Familien mit einem nicht so üppigen Einkommen zur Verfügung stellen. Das gilt für Kauf- und Mietobjekte. In München funktioniert dieses System gut - im Münchner Umland wäre das Erdinger Modell eine Premiere. • • harn

Zwischen

der **Stadt Erding**, vertreten durch den 1. Bürgermeister, Herrn Max Gotz,

Landshuter Straße 1, 85435 Erding

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

nachfolgend „Bauwerber“ genannt -

Nachfolgelastenvertrag

geschlossen:

Präambel

Für das Bebauungsplangebiet Nr. wird eine zusätzliche Geschossfläche von m² geschaffen. Bei einer Größenordnung von 80 m² Geschossfläche je Wohneinheit ist mit 32 Wohneinheiten zu rechnen. Nach der Statistik für die Stadt Erding ist bei einer derartigen Bebauung mit einer Einwohnerzahl von 2,4 je Wohneinheit zu rechnen. Damit sind zusätzliche Einwohner der Ermittlung der Nachfolgelasten zugrunde zu legen.

Durch diesen möglichen Bevölkerungszuwachs entstehen der Gemeinde erhebliche Aufwendungen für sog. Folgemaßnahmen (Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Feuerwehr etc.), die nicht durch Beiträge und Gebühren, insbesondere auch nicht durch Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Abgaben nach dem KAG finanziert werden können. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Stadt müsste diese von einer entsprechenden Bauleitplanung absehen, weil die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen für den zu erwartenden Bevölkerungsanstieg nicht ausreichen und die Stadt nicht in der Lage ist, die Nachfolgelasten für die Erweiterung bzw. den Neubau der erforderlichen öffentlichen Einrichtungen aus Haushaltsmitteln aufzubringen.

§1

Baugebiet und Baumaßnahmen

- (1) Die Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. für das Gebiet beschlossen. Das Plangebiet soll eine Teilfläche des Grundstückes FI.Nr. , Gemarkung , beinhalten. Der Entwurf des städtischen Bebauungsplanes in der Fassung vom ist diesem Vertrag als - **Anlage 1** - beigelegt.
- (2) Bei der Realisierung des Bebauungsplanes fallen Nachfolgelasten für die zukünftige Bebauung der Teilfläche des Grundstückes FI.Nr. , Gemarkung **an**.
- (3) Planungsrechtlich entspricht das Gebiet einem im Sinne des § BauNVO. Bisher war dieses Areal als im Sinne des § BauNVO eingestuft. Wegen der schon bestehenden Bausubstanz im damaligen und wegen der vorhandenen Wohnflächennutzung sind sich die Vertragsparteien einig, dass von den zukünftig zulässigen Geschossflächen auf einer Teilfläche des Grundstückes FI.Nr. Gemarkung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. **die** Hälfte der vorhandenen Geschossfläche von m² = m² auf die zu berechnenden Nachfolgelasten angerechnet werden sollen (siehe **Anlage 2**). Auf der Teilfläche des Grundstückes FI.Nr. soll eine Wohnhausbebauung mit m² **Geschossfläche** entstehen.

§2

Nachfolgelasten

- (T) Für die Nachfolgelasten wurde die im Anhang - **Anlage 3** - beigelegte Nachfolgelastberechnung der Stadt durchgeführt. Aus ihr ergibt sich, dass für die Stadt mit jedem Quadratmeter neuer Geschossfläche eine Nachfolgelast von mindestens DM 160,00/€ 81,80 zu erwarten ist. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt wird die Stadt jedoch nur € 55,00/m² Geschossfläche erheben. Um den privaten Grundstückseigentümern die Möglichkeit einzuräumen, für sich privat in angemessenem Umfang Wohngebäude zu errichten, sollen von der auf den privaten Grundstücken möglichen Geschossfläche m² Geschossfläche nicht in die Nachfolgelastberechnung einfließen. Außerdem ist der vorhandene Bestand zu berücksichtigen.

§3

Sicherheitsleistung

- (1) **Zur** Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Bauwerber ergebenden Verpflichtungen oder für Ansprüche wegen Nichterfüllung leistet dieser Sicherheit in Höhe von € durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen und unbedingten Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft). Die Bürgschaftserklärungen müssen darüber hinaus jeweils den Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) sowie den Verzicht auf die dem Hauptschuldner etwa zustehenden Einreden (§ 768 BGB) enthalten und das Recht der Hinterlegung ausschließen. Der jeweilige Bürge muss sich außerdem in der Bürgschaftsurkunde verpflichten, auf erste schriftliche Aufforderung der Stadt unter Vorlage einer Rechnungsabschrift Zahlung bis zur Höhe des jeweils verbürgten Betrages zu leisten. Die Bürgschaft kann von der Stadt vorrangig in Anspruch genommen werden.
- (2) Die Bürgschaft ist der Stadt spätestens vier Wochen nach Abschluss dieses Nachfolgelastenvertrages vorzulegen.
- (3) Die Bürgschaft wird nach Zahlung des geschuldeten Nachfolgelastenvertrages gem. § 2 Abs.2 dieses Vertrages freigegeben.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Bauwerbers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Bauwerber für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen-

§4

Bebauungsplan

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass in keiner Bestimmung dieses Vertrages eine Verpflichtung der Stadt zu sehen ist, den Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern oder ein Recht auf eine bestimmte Bebauung einzuräumen. Eine Zusage hierauf gibt es nicht. Dem Bauwerber ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht wirksam durch Vereinbarung begründet werden kann.

§5

Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

§6

Anpassungspflicht

Sollten sich wegen der endgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Abweichungen von mehr als 10m² von der in der Anlage 2 genannten Geschossfläche (m²) ergeben, ist der Betrag von € 55,00 für jeden m² Wohnbaugeschossfläche, der von der vorgenannten Zahl abweicht, entsprechend zu kürzen oder zu erhöhen.

§7

Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Bauwerber verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums einen Dritten diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.
- (2) Die Weitergabe hat keine schuldbefreiende Wirkung für die Grundstückseigentümer; diese haften deshalb neben dem Dritten auf Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen. Diese Mithaftung erlischt, wenn der Dritte der Stadt eine den Anforderungen des § 3 Abs. 1 entsprechende Bürgschaft ausgehändigt hat.

§8

Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung dieses Vertrages wirksam.

Erding, den

Erding, den

Max Gotz Erster
Bürgermeister

Anlagen

1. Entwurf des städtischen Bebauungsplanes in der Fassung vom
2. Geschossflächenberechnung
3. Nachfolgelastenberechnung

Anlage A 3

Anlage zum Nachfolgelastenvertrag

Folgekostenberechnung

Als Folgekosten ergeben sich folgende Summen:

Kindergärten

Einwohner in Erding	30.306	
Kinder von 3 - 6 Jahren	1.014	^ 3,3%
Haushalte	11.835	

D.h. $(11.835 : 1.014 = 11,67)$ jeder 12. Haushalt benötigt einen Kindergartenplatz. Dies bedeutet 1.200 Haushalte benötigen einen 4-zügigen 100 Plätze umfassenden Kindergarten. Die Kosten für Kindergärten setzen sich zusammen aus:

Kosten für Bauwerk:

Hier werden die Kosten aus den Baukosten für den Kindergarten Parksiedlung Neu und Altenerding Süd errechnet.

- Kindergarten Parksiedlung Neu: 4.191.169,- DM Baukosten bei 4.870 m^3 umbauten Raum ^ 861,- DM/ m^3

- Kindergarten Altenerding Süd: 2.913.059,- DM Baukosten bei 3.696 m^3 umbauten Raum ^ 788,- DM/ m^3

Daraus wird abgeleitet, dass ein zukünftiger Kindergarten 4.000 m^3 umbauten Raum und $800,- \text{ DM/ m}^3 = 3.200.000,- \text{ DM}$ Baukosten verursacht.

Kosten für Baugrundstück:

Hier wird von einem Preis von $400,- \text{ DM/ m}^2$ ausgegangen, benötigt werden für einen 4-zügigen Kindergarten bei Bedarf pro Kind von $25 \text{ m}^2 = 25 \times 100 = 2.500 \text{ m}^2$. Dies ergibt Grundstückskosten von $2.500 \text{ m}^2 \times 400,- \text{ DM/ m}^2 = 1.000.000,- \text{ DM}$.

Schulen (Grund- und Hauptschulen)

In den 11.835 Haushalten sind 2.853 Kinder im Alter von 7 -15 Jahren \wedge 24,11 % vorhanden. Da die Zahlen der Kinder je Haushalt jedoch eher abnimmt, wird von einem Anteil von 24 % ausgegangen. D.h. jeder Haushalt löst einen Bedarf von 0,24 Schulplätzen aus.

Kosten für Bauwerk:

Das letzte Schulgebäude in Erding wurde für folgenden DM/m³ umbauten Raum errichtet.

- Hauptschule Altenerding Süd (1981 -1983) 326,- DM/m³ umbauter Raum

Analog zu den Baukosten für Kindergärten ist heute jedoch mit Kosten von 850,-DM/m³ umbauter Raum auszugehen. (Die Erhöhung der Kosten von 800,- DM/m³ auf 850,- DM/m³ wird mit der teurer anzusetzenden Ausstattung eines Schulgebäudes und der größeren Anzahl der Nebenräume begründet.)

Um eine „Umrechnungseinheit“ zu bekommen, wird ermittelt wie viele Schüler/m³ umbauten Raum in den genannten Schulen in Erding unterrichtet werden.

- Grund- und Hauptschule Lodererplatz

25.145 m² (Bauabschnitt 1961 -1963) + 21.366 m³ (Bauabschnitt 1973- 1976)
=46.511 m³

Anzahl Schüler Grundschule 235

Anzahl Schüler Hauptschule 519

754 \wedge 62m³/ Schüler

- Grund- und Hauptschule Altenerding Süd

Grundschule 12.513m³ Schüler 350 Hauptschule 15.900m³
Schüler 282 28.413m³ 632 \wedge 45 m³/Schüler

Es wird, da zu erwarten ist, dass der Platzbedarf je Schüler eher steigt, ein Anteil von 60 m³/ Schüler angesetzt.

Damit ergeben sich Kosten von 850,- DM/m³ x 60m³/Schüler = **51.000,- DM/**

Schüler

Das erscheint zu hoch und wird, da für Schulen ein Bedarf von 62 m³/Schüler ermittelt wurde, auf 60 m³/Kind festgesetzt.

Die Baukosten werden analog „Kindergarten“ mit 800 DM/m³ umbauten Raum angesetzt. Damit ergeben sich Baukosten von 48.000,- DM/Kind.

Grundstückskosten

Hier wird analog zu dem Grundstücksbedarf bei Kindergärten und Schulen von einem Bedarf von 25 m³/Kind und einem Grundstückspreis von 400,- DM/m² ausgegangen. D.h. Je Kind ergeben sich Grundstückskosten von 25 m³/Kind x 400,- DM/m²
=10.000,-DM/Kind.

Erschließungskosten werden ebenfalls analog den „Schulen“ angesetzt also 25 m³/Kind x 65,-DM/m² = **1.625,-DM/Kind.**

Daraus errechnen sich Kosten je Kind von

Baukosten	48.000,- DM/Kind
Grundstückskosten	10.000,-DM/Kind
Erschließungskosten	<u>1.625,-DM/Kind</u> 59.625,- DM/Kind

D.h. jeder neue Haushalt verursacht Kosten von $0,0061 \times 59.625,- \text{ DM} = 363,71 \text{ DM/Haushalt}$. Bei 90 m² Geschoßfläche/Haushalt ergeben sich Kosten von $\frac{363,71}{90} = 4,04 \text{ DM}$ rund **4,- DM/m² Geschoßfläche**

Feuerwehr

Für das zuletzt errichtete Feuerwehrgerätehaus in Langengeisling wurden bei 2 Fahrzeugboxen 1.554.000,00 DM aufgewandt. Das ergibt je Fahrzeugbox einen Kostenrahmen von ca. 750.000,00 DM.

In Erding sind jetzt bei den angegebenen 30.000,00 Einwohnern in den 3 Feuerwehrgerätehäusern 14 Fahrzeugboxen vorhanden. Das ergibt je Einwohner 0,00046 Fahrzeugboxen. Bei den 11,835 Haushalten bei 30.306 Einwohner ergibt sich ein Wert von 30.306
 $11.835 = 2,56 \text{ Einwohnern/Haushalt}$.

Daraus ergibt sich ein Bedarf von $0,00046 \times 2,56 = 0,0012$ Fahrzeugboxen je Haushalt mit Kosten von $750.000,00 \times 0,0012 = \text{DM } 900,00$ Je Haushalt.

Grundsatzbeschuß über Folgekostenabschöpfung

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde in der Stadtratssitzung am 28.07.1998 bereits andiskutiert. Damals zeigte sich bereits, daß die Berechnung einen Rechenfehler enthielt.

So war bei den Grund- u. Hauptschulen die Verhältniszahl von Schüler je Einwohner berechnet worden, Angesetzt wurde dann jedoch der Anteil Schüler je Haushalt. Dies wurde jetzt berichtigt, so daß jetzt je Haushalt Kosten von 9.919,20 DM zu berechnen sind, was umgerechnet einen Betrag von 111,00 DM/m² Geschoßfläche anstelle von früher 42,00 DM/m² Geschoßfläche ergibt,

Auch in der Berechnung der Kosten für die Kinderhorte hat sich ein gravierender Rechenfehler eingeschlichen. Hier war von der Gesamtzahl der Kinder von 7-15 Jahren ausgegangen worden und daraus der Anteil der benötigten Kinderhortplätze berechnet worden. Richtig muß jedoch der Anteil der Kinder, die einen Hortplatz benötigen, je Haushalt errechnet werden, so daß sich hier ein Anteil von 0,0061 Kindern je Haushalt ergibt. Dadurch verringern sich die Kosten je m² Geschoßfläche von bisher 17,00 DM auf 4,00 DM.

Insgesamt erhöht sich der Aufwand für Infrastruktureinrichtungen von bisher 110,00 DM/m² Geschoßfläche auf 160,00 DM/m² Geschoßfläche.

Mit dieser Problematik hat sich der Planungs- und Umweltausschuß bereits mehrfach auseinandergesetzt.

Zuletzt in seiner Sitzung am 14-05.1998

Damals wurde die Verwaltung beauftragt, eine Berechnung über mögliche Folgekostenbeträge zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Grundsatzdiskussion vorzulegen.

Diese Folgekostenabschöpfung ist inzwischen im § 11 BauGB geregelt. Hiernach kann die Stadt über städtebauliche Verträge, die jeweils vor dem Aufstellungsbeschuß zu einem Bebauungsplan abgeschlossen werden sollten, aber spätestens vor dem Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB abgeschlossen sein müssen, abschließen.

Diese Folgekostenabschöpfung sollte allerdings nur dann stattfinden, wenn auf einem Grundstück 300 m² Geschoßfläche mehr als der Bestand bzw. neu ausgewiesen wird. D.h. für die Mehrung über 300 m² hinaus sind die Folgekosten zu tragen. Auch ist eine Abschöpfung nur dann möglich, wenn es sich nicht um eine Bebauung gemäß § 34 BauGB handelt. D.h. aber auch, daß wenn auf einem Grundstück 300 m² Geschoßfläche mehr als der Bestand oder neu möglich wäre, dann ein Bebauungsplan aufzustellen wäre.

Diese Folgekostenabschöpfung ist nur bei Wohnbauflächen, also reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie dem Wohnanteil in Mischgebieten möglich und sollte grundsätzlich in Geld erfolgen über Folgekostenverträge.

Im Einzelnen ergibt die Berechnung folgendes:

Kindergärten

Einwohner in Erding Statist. Einwohner)	30.306 (mit 1. u. 2. Wohnsitz nicht		
Kinder von 3 - 6 Jahren	1.014	^ 3,3% Haushalte	11.835

D.h. ($11.835 : 1.014 = 11,57$) jeder 12. Haushalt benötigt einen Kindergartenplatz. Dies bedeutet 1.200 Haushalte benötigen einen 4-zügigen 100 Plätze umfassenden Kindergarten. Die Kosten für Kindergärten setzen sich zusammen aus:

Kosten für Bauwerk:

Hier werden die Kosten aus den Baukosten für den Kindergarten Parksiedlung Neu und Altenerding Süd errechnet.

- Kindergarten Parksiedlung Neu: 4.191.169,- DM Baukosten bei 4.870 m^3 umbauten Raum ^ $861,- \text{ DM/m}^3$

- Kindergarten Altenerding Süd: 2.913,059,- DM Baukosten bei 3.696 m^3 umbauten Raum ^ $788,- \text{ DM/m}^3$

Daraus wird abgeleitet, daß ein zukünftiger Kindergarten 4.000 m^3 umbauten Raum und $800,- \text{ DM/m}^3$ - $3.200.000,- \text{ DM}$ Baukosten verursacht.

Kosten für Baugrundstück:

Hier wird von einem Preis von $400,- \text{ DM/m}^2$ ausgegangen, benö'tigt werden für einen 4-zügigen Kindergarten bei Bedarf pro Kind von $25 \text{ m}^2 = 25 \times 100 = 2.500 \text{ m}^2$. Dies ergibt Grundstückskosten von $2.500 \text{ m}^2 \times 400,- \text{ DM/m}^2 = 1.000.000,- \text{ DM}$.

Kosten für Erschließung:

Dazu wird aus den Erschließungskosten der größeren Baugebiete das arithmetische Mittel genommen.

- Baugebiet Altenerding Süd
Kosten 12.468.000,-DM Nettobaul. 131.000,- m²- = 95,- DM/m²

- Baugebiet Parksiedlung Neu
Kosten 2.600.000,- DM Nettobaul. 75.330 m² = 34,- DM/m

- Baugebiet Pretzen Ost
Kosten 5.120.000,-DM Nettobaul. 64.200 m² = 80,- DM/m²

- Baugebiet Taufkirchener Str. (B L 35)
Kosten 2.585.000,- DM Nettobaul. 48.900 m² = 53,- DM/m²

Mittelwert 66," DM/m²

Das ergibt bei einer benötigten Fläche von 2.500 m² Erschließungskosten von 66,-DM/m² x 2.500m² = 165.000,-DM.

Daraus errechnen sich Kosten je Kindergartenplatz von

Baukosten	3.200.000,-DM	Grundstückskosten
1.000.000," DM	Erschließungskosten	165.000,- DM
		4.365.000,- DM

4.365.000,-DM 100 Kinder = 43.650,-DM/Kind

D.h. 1.200 Haushalte verursachen Kindergartenplatzkosten von 4.365.000,- DM also 3-637,50 DM/Haushalt.

Wenn man von einer Geschoßfläche je Haushalt von 90 m² ausgeht ergibt das Kosten von

3.637.5090 =40,41 DM/m² rund 40,50 DM/m² Geschoßfläche

Schulen (Grund- und Hauptschulen)

In den 11.835 Haushalten sind 2.853 Kinder im Alter von 7-15 Jahren ^A 24,11 % vorhanden. Da die Zahlen der Kinder je Haushalt jedoch eher abnimmt, wird von einem Anteil von 24 % ausgegangen. D.h. jeder Haushalt löst einen Bedarf von 0,24 Schulplätzen aus.

Kosten für Bauwerk:

Das letzte Schulgebäude in Erding wurde für folgenden DM/m³ umbauten Raum errichtet.

- Hauptschule Altenerding Süd (1981 - 1983) 326,- DM/m³ umbauter Raum

Analog zu den Baukosten für Kindergärten ist heute jedoch mit Kosten von 850,-DM/m³ umbauter Raum auszugehen. (Die Erhöhung der Kosten von 800,- DM/m³ auf 850,- DM/m³ wird mit der teurer anzusetzenden Ausstattung eines Schulgebäudes und der größeren Anzahl der Nebenräume begründet.) Um eine „Umrechnungseinheit“ zu bekommen, wird ermittelt wie viele Schüler/m³ umbauten Raum in den genannten Schulen in Erding unterrichtet werden.

- Grund- und Hauptschule Lodererplatz

25.145 m² (Bauabschnitt 1961 -1963) + 21.366 m³ (Bauabschnitt 1973 -1976)
=46.511 m³

Anzahl Schüler Grundschule 235

Anzahl Schüler Hauptschule 519

754 ^A62 m³/Schüler

- Grund- und Hauptschule Altenerding Süd

Grundschule 12.513m³ Schüler 350 Hauptschule 15.900m³
Schüler 282 28.413m³ 632 ^A 45 m³/Schüler

Es wird, da zu erwarten ist, daß, der Platzbedarf je Schüler eher steigt, ein Anteil von 60 m^3 / Schüler angesetzt.
Damit ergeben sich Kosten von $850.- \text{ DM/m}^3 \times 60\text{m}^3/\text{Schüler} = 51.000,- \text{ DM/ Schüler}$

Grundstückskosten

Es wird entsprechend einschlägiger Literatur und dem Berechnungsbeispiel „Augsburg“ von einem Grundstücksbedarf von 25 m^3 /Schüler ausgegangen. Die Grundstückskosten werden analog „Kindergärten“ mit $400,- \text{ DM/m}^2$ angesetzt. D.h. ein Schüler verursacht Grundstückskosten von $25 \text{ m}^2 \times 400,- \text{ DM/m}^2 = 10.000,- \text{ DM}$

Erschließungskosten

Hier wird analog zu den „Kindergärten“ von $65.- \text{ DM/m}^2$ Grundstücksfläche ausgegangen. D.h., ein Schüler verursacht Erschließungskosten von $25 \text{ m}^2 \times 65,- \text{ DM/m}^2 = 1.625,- \text{ DM/Schüler}$

Daraus errechnen sich Kosten je Schüler von

Baukosten	51.000,-	Grundstückskosten	
10.000,-	Erschließungskosten	<u>1.625,-</u>	
		62.625,-	DM/Schüler

Da nur ein Teil der Schüler die Hauptschule besucht, werden 33 % der Summe zum Abzug gebracht
 $\hat{=} 41.330,00 \text{ DM / Schüler}$.

D.h.. jeder neue Haushalt verursacht Kosten von

$$0,24 \times 41.330,00 \text{ DM} = 9.919,20 \text{ DM/Haushalt}$$

Bei 90 m^2 Geschoßfläche/Haushalt ergeben sich Kosten von $\frac{9.919,20}{90} = 110,21 \text{ DM}$
 $90 = \text{rund } 110,00 \text{ DM/m}^2 \text{ Geschoßfläche}$

Bedarf an Kinderhortplätzen

Von den 2.853 Kindern im Alter von 7-15 Jahren besuchen 72 Kinder den Kinderhort. D.h. 2,5 % der Kinder benötigen einen Hortplatz. Das entspricht bei 11.835 Haushalten einem Anteil von 0,0061 Kindern je Haushalt.

Errechnet man den Bedarf nach dem vorhandenen Kinderhort, so ergibt sich

4.583 m³ umbauter Raum

72 Kinder = 64 m³/Kind

Das erscheint zu hoch und wird, da für Schulen ein Bedarf von 62 m³/Schüler ermittelt wurde, auf 60 m³/Kind festgesetzt.

Die Baukosten werden analog „Kindergarten“ mit 800 DM/m³ umbauten Raum angesetzt. Damit ergeben sich Baukosten von 48.000,- DM/Kind.

Grundstückskosten

Hier wird analog zu dem Grundstücksbedarf bei Kindergärten und Schulen von einem Bedarf von 25 m³/Kind und einem Grundstückspreis von 400,- DM/m² ausgegangen. D.h. je Kind ergeben sich Grundstückskosten von 25 m³/Kind x 400,- DM/m² = 10.000,- DM/Kind.

Erschließungskosten werden ebenfalls analog den „Schulen“ angesetzt also 25m²/Kind x 65,- DM/m² = 1.625,-DM/Kind.

Daraus errechnen sich Kosten je Kind von

Baukosten	48.000,- DM/Kind	Grundstückskosten
10.000,- DM/Kind	Erschließungskosten	<u>1.625,-</u>
		<u>DM/Kind 59.625,-DM/Kind</u>

D.h. jeder neue Haushalt verursacht Kosten von 0.0061 x 59.625,- DM = 363,71 DM/Haushalt. Bei 90 m² Geschoßfläche/Haushalt ergeben sich Kosten von 363,71 90 = 4,04 DM rund 4,- DM/m² Geschoßfläche

Feuerwehr

Für das zuletzt errichtete Feuerwehrgerätehaus in Langengeisling wurden bei 2 Fahrzeugboxen 1.554.000,00 DM aufgewandt.

Das ergibt je Fahrzeugbox einen Kostenrahmen von ca. 750.000.00 DM.

In Erding sind jetzt bei den angegebenen 30.000.00 Einwohnern in den 3 Feuerwehrgerätehäusern 14 Fahrzeugboxen vorhanden. Das ergibt Je Einwohner 0,00046 Fahrzeugboxen. Bei den 11,835 Haushalten bei 30.306 Einwohnern ergibt sich ein Wert von $\frac{30.306}{11.835} = 2,56$ Einwohnern/Haushalt.

Daraus ergibt sich ein Bedarf von $0.00046 \times 2,56 = 0.0012$ Fahrzeugboxen je Haushalt mit Kosten von $750.000,00 \times 0.0012 = \text{DM } 900,00$ je Haushalt.

Bei 90 m^2 Geschoßfläche/Haushalt ergeben sich daraus Kosten von $10,00 \text{ DM/m}^2$ Geschoßfläche. Hier wären jedoch noch die Kosten für den entsprechenden Fahrzeugpark, der laufend erneuert werden muß, hinzuzurechnen, der sich bei angenommenen Kosten von $500.000,00 \text{ DM}$ auf 0.50 DM/m^2 Geschoßfläche summiert.

Aus dieser Aufstellung ergeben sich bereits Kosten von

Kindergärten	40,50 DM/m ² Geschoßfläche	Schulen
111.00 DM/m ² Geschoßfläche	Kinderhorte	4,00 DM/m ²
Geschoßfläche Feuerwehr	<u>10.50 DM/m² Geschoßfläche</u>	166,00
		DM/m ² Geschoßfläche

Zu diesen detailliert errechneten Infrastrukturkosten wären noch andere Kosten, wie Friedhof, Altenheim, Sportstätten hinzuzuzählen, so daß sich diese Kosten DM/m² Geschoßfläche leicht auf $200,- \text{ DM /m}^2$ Geschoßfläche summieren könnten.

Aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt-wird vorgeschlagen, einen Betrag von $100,- \text{ DM/m}^2$ Geschoßfläche anzusetzen.

Bei Gewerbegebieten ist eine Folgekostenabschöpfung nach der Gesetzeslage nicht möglich. Die bisher hier praktizierte "Abschöpfung" von Nettobauland war nur auf freiwilliger Basis möglich.

Hier sollte die bisherige Praxis weiter gehandhabt werden und von Fall zu Fall über derartige "Abschöpfungen" verhandelt werden.

Im Rahmen einer Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen vorgebracht:

-
- Berechnung erfolgte ohne Abzug der Zuschüsse für neue öffentliche Einrichtung
- Inkrafttreten des Grundsatzbeschlusses
- Berücksichtigung bestehender Gebäude (Bestandschutz) bei der Berechnung

Von der Verwaltung werden folgende Vergleichszahlen anderer Städte genannt, Freising 115,00

DM / m² Geschoßfläche

St 048 vom 29.10.1998

Dachau 200,00 DM / m² Geschoßfläche Fürstenfeldbruck

17,00% Nettobauland

München 173,33 DM / m² Geschoßfläche

Augsburg 60,00 DM / m² Geschoßfläche

Bürgermeister Bauernfeind schlägt eine nochmalige Beratung in den einzelnen Fraktion vor.

. 8

Für die Folgekostenabschöpfung allgemein ist es auch wichtig, ab welchen Zeitpunkt sie gelten soll. Dazu wird vorgeschlagen, die Folgekostenabschöpfung für all die Bebauungspläne gelten zu lassen, für die am Tag der Beschlußfassung über die Folgekostenabschöpfung noch kein Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB vorliegt,

Um die Berechnung der Mehrung der Geschoßfläche, die Folgekosten auslösen, nicht zu verkomplizieren wird vorgeschlagen, bei den bestehenden Geschoßflächen keine Unterscheidung hinsichtlich der bisherigen Art der Nutzung zu machen. D.h., daß z.B. bisherige Gewerbenutzung ebenso behandelt wird, wie bisherige Wohnnutzung.

Ab welcher Mehrung von Geschoßfläche die Folgekostenabschöpfung gelten soll, wird vorgeschlagen hier von 300 m² Geschoßfläche auszugehen. D.h. wenn die Mehrung z.B. 301 m² beträgt, werden auch nur die Folgekosten für 1 m² berechnet. Dabei sollte es keine Rolle spielen wie viele Grundstücke ein Grundeigentümer besitzt. D.h. für einen Grundeigentümer wird immer die gesamte Mehrung an Geschoßfläche berechnet, damit nicht der Fall eintritt, daß ein Eigentümer z.B. 5 kleine Grundstücke in einen Bebauungsplan besitzt auf denen jeweils nur unter 300 m² Geschoßfläche möglich werden.

Bürgermeister Bauernfeind erläutert anhand des Beispiels Lagerhaus die verschiedenen Berechnungsmöglichkeiten in Bezug auf die Geschoßflächenmehrung.

In der Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen vorgebracht:

- Betrag von 100,- DM/m² festlegen ohne Abschöpfung des Raiffeisengeländes
- Bp!.Nr. 163 separat verhandeln
- Gleichbehandlung aller neuen Bebauungsplangebiete
- Betrag von 100,- DM/m² festlegen und Wettbewerbskosten berücksichtigen
- wegen Bezugsfällen Wettbewerbskosten nicht honorieren
- Raiffeisengelände nicht vom Grundsatzbeschluß ausschließen
- Überlassung von ca. 10 Stellplätzen anstelle Abschöpfung

Beschluß:

Bei der Schaffung von neuem bzw. zusätzlichem Baurecht über 300 m² Geschoßfläche hinaus in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie dem Wohnanteil in Mischgebieten ist ein Folgekostenvertrag abzuschließen.

Darin ist der m² Geschoßfläche mit DM 100,00 anzusetzen.

Die Folgekostenabschöpfung gilt für alle Bebauungspläne die vor dem Tag dieses Beschlusses noch nicht zur Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen sind. Bei der Berechnung der bestehenden Geschoßfläche wird keine Unterscheidung bei der bisherigen Art der Nutzung vorgenommen. Die Berechnung der Mehrung der Geschoßfläche ist unabhängig von der Größe der einzelnen Baugrundstücke eines einzelnen Grundstückseigentümers.

Für Gewerbe- und Industriegebiete ist von Fall zu Fall über eine Folgekostenabschöpfung zu verhandeln.

Mit der Raiffeisenbank ist beim Bebauungsplan Nr. 163 im Hinblick auf die bisherigen Verhandlungen gesondert zu verhandeln.

Abstimmungsergebnis: 26:0 (Stadträtin Heindl war bei der Abstimmung
nicht mehr anwesend)