

Stadt Landshut

SPD

Stadtratsfraktion

SPD-Fraktion, Altstadt 315, 84028 Landshut

An den
Stadtrat Landshut
Rathaus
Altstadt 315

84028 Landshut

Fraktionsbüro
Rathaus, Zi.-Nr.: 226/227
84028 Landshut
Telefon 0871/88-1423
Telefax 0871/88-1787
Fraktion.Spd@landshut.de

Landshut, den 22.08.2015

24.8.15
f

A N T R A G: Konzepte zur Refinanzierung von Nachfolgekosten

Die Verwaltung legt dem Stadtrat in der nächsten Sitzung zum Beschluss Gesamtkonzepte zur Refinanzierung von Nachfolgelasten sowie die sich daraus ergebenden umlagefähigen Kosten mit dem Ziel vor, im Rahmen von Bebauungsplanverfahren städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB, die die vollständige Übernahme aller umlagefähigen Nachfolgelasten seitens des oder der planungsbegünstigten Grundstückseigentümer zum Inhalt haben, abzuschließen.

Begründung:

Im Plenum am 26.07.2013 wurde einstimmig beschlossen, dass diese Konzepte erarbeitet werden und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden (Anlage 1). Eine Checkliste über die bereits derzeit übertragenen Nachfolgelasten und der noch möglichen übertragungsfähigen Nachfolgelaste (Anlage 2), eine hypothetische Beispielrechnung (Anlage 3) und eine Zeitachse (Anlage 4) wurden damals bereits vorgelegt. Der ständige Zuzugsdruck und die damit verbundenen Neubaumaßnahmen erfordern auch eine Anpassung der Infrastruktur, wobei immer mehr notwendige bauliche Maßnahmen, insbesondere bei den Schulen, aus finanziellen Gründen zurückgestellt werden. Mithilfe der beantragten Konzepte und Verträge könnte die Stadt Landshut von einem Teil der Kosten entlastet werden und so die dringend erforderlichen Maßnahmen eher umgesetzt werden.



Anja König
Stadträtin



Gerd Steinberger
Stadtrat

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Plenums vom 26.07.2013

Betreff: Nachfolgelasten von Baugebietsausweisungen und Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell)

Referent: Baudirektor Johannes Doll

Von den 45 Mitgliedern waren 38 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit -- gegen -- Stimmen beschlossen:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Gesamtkonzepte zur Refinanzierung von Nachfolgelasten zu erarbeiten sowie die sich daraus ergebenden umlagefähigen Kosten zu ermitteln und dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen mit dem Ziel, im Rahmen von Bebauungsplanverfahren städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB, die die vollständige Übernahme aller umlagefähigen Nachfolgelasten seitens des oder der planungsbegünstigten Grundstückseigentümer zum Inhalt haben, abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen folgende Richtlinie umzusetzen:
 - a. Wird durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Baurecht in Höhe von mehr als 3.000 m² Geschossfläche bei allgemeinen oder reinen Wohngebieten oder von mehr als 6.000 m² Geschossfläche bei Mischgebieten, und gleichzeitig von mehr als 20 Wohneinheiten neu oder zusätzlich geschaffen, sind in diesen Bebauungsplänen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen.
 - b. Dabei sind bei allgemeinen und reinen Wohngebieten 20% sowie bei Mischgebieten 10% der gesamten festgesetzten Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau freizuhalten.
Die Richtlinie ist anzuwenden bei allen Bebauungsplanverfahren, für die nach der Entscheidung über die Richtlinie noch ein Grundsatzbeschluss zu fassen ist oder für die im Rahmen des Bebauungsplanes bereits ein Beschluss zur Anwendung der Richtlinie gefasst worden ist.

Landshut, den 26.07.2013
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister

Anlage zu NACHFOLGELASTEN VON BAUGEBIETSAUSWEISUNGEN

Checkliste

Darstellung der Maßnahmen, deren Kosten Planungsbegünstigten übertragen werden können

Maßnahmen, deren Kosten bereits jetzt den Planungsbegünstigten übertragen werden:

- Straßen und Wege
- Kanalisation und Sparten
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbeleuchtung
- Lärmschutzanlagen
- selbstständige Grünanlagen
- Spielplätze
- Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Ökokonto)

Maßnahmen, deren Kosten ohne gesonderte Gesamtkonzepte den Planungsbegünstigten übertragen werden können:

- Unterhalt Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen, deren Kosten mit Hilfe gesonderter Gesamtkonzepte den Planungsbegünstigten übertragen werden können:

häufiger:

- Grundschulen
- Mittelschulen
- Schulsportanlagen
- Kindergärten
- Kinderkrippen
- Kinderhorte

weniger häufig:

- Senioreneinrichtungen
- Bürgerhäuser
- Jugendfreizeiteinrichtungen
- Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- weiterführende Schulen

Maßnahmen, deren Kosten eher nicht den Planungsbegünstigten übertragen werden können:

- Unterhalt und Betrieb allgemein
- Bauhöfe
- Feuerwehreinrichtungen
- Friedhöfe
- weiterführende Verkehrsinfrastruktur (z.B. Abbiegespuren)
- ÖPNV
- Mehrzweckhallen
- Kulturzentren

Anlage zu NACHFOLGELASTEN VON BAUGEBIETSAUSWEISUNGEN

hypothetische Beispielrechnung

GEGÜBERSTELLUNG WERTENTWICKLUNG UND KOSTEN FÜR DIE EIGENTÜMER ANHAND EINES BEBAUUNGSPLANES AUS STÄDTEBAULICHER RAHMENPLANUNG

Wertsteigerung:

ursprünglicher Wert:

Fläche Planungsgebiet:	38.139,00 m ²
Wert Bauerwartungsland (lt. Bodenrichtwertkarte):	70,00 €/m ²
=> ursprünglicher Wert:	2.669.730,00 €

Wert nach Rechtskraft des Bebauungsplanes:

Nettobauland:	25.881,00 m ²
Einheitswert Nettobauland (lt. Auskunft GS Bodenordnung):	290,00 €/m ²
=> Gesamtwert Nettobauland	7.505.490,00 €
öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen):	6.484,00 m ²
Einheitswert (lt. Auskunft GS Bodenordnung):	60,00 €/m ²
=> Gesamtwert öffentliche Verkehrs- und Grünflächen:	389.040,00 €

Ausgleichsflächen gesamt: 5.774,00 m²

Anmerkung: Im Gebiet des Bebauungsplanes sind auch Ausgleichsflächen für weitere Bebauungspläne im Bereich des zugehörigen städtebaulichen Rahmenplanes eingeplant.

Einheitswert Ausgleichsflächen (lt. Amt für Liegenschaften und Wirtschaft):	13,00 €/m ²
=> Gesamtwert Ausgleichsflächen gesamt:	75.062,00 €
=> Wert nach Rechtskraft:	7.969.592,00 €

=> Wertsteigerung brutto: **5.299.862,00 €**

Abzug Grundstückskosten:

Nebenkosten (Vermessung, Notar, etc.)	
Anteil von Nettobaulandwert (lt. GS Bodenord.):	7,00% => 525.384,30 €
Grunderwerbssteuer für Abtretung öffentliche Flächen:	
Wert Verkehrsflächen und Grünflächen (ohne Ausgleichsfl.):	389.040,00 €
davon:	3,50% => 13.616,40 €
Wert Ausgleichsflächen gesamt:	75.062,00 €
davon:	3,50% => 2.627,17 €
=> Grunderwerbssteuer gesamt:	16.243,57 €
=> Summe Grundstückskosten	541.627,87 €

Abzug Erschließungskosten (90%-Anteil für Kostenerstattung nach Beitragsrecht):

Anmerkung: lt. BauGB sind 90% der Erschließungskosten ohnehin vom Grundstückseigentümer zu tragen (Fall Abrechnung nach Erschließungskostenbeitragsrecht). Die Ermittlung der Höhe der Kosten erfolgt auf Basis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossenen Erschließungsvertrages in der Annahme, dass die Kosten im Falle der Erstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt und anschließender Abrechnung sich nicht wesentlich von den hier ermittelten unterscheiden.

Erschließungskosten gem: Kostenschätzung:	1.120.000,00 €
Planungskosten: Anteil an Erschließungskosten:	15,00% => 168.000,00 €
=> Summe Erschließungskosten	1.288.000,00 €
=> davon Anteil Eigentümer nach Beitragsrecht:	90,00% => 1.159.200,00 €

=> Wertsteigerung netto: **3.599.034,13 €**

Kosten für die Eigentümer (wie sie von der Stadt derzeit erhoben werden):

Anmerkung: Grundlage ist der Grundsatzbeschluss zur kostenneutralen Bauleitplanung vom 28.11.2003.

Planungskosten:

städtebauliche Planung	34.774,36 €
Grünordnungsplanung	11.842,07 €
Bodengutachten	19.102,84 €
vermessungstechnische Leistungen	2.850,45 €
schalltechnische Untersuchung	2.186,63 €
=> Summe Planungskosten	70.756,34 €

Grundabtretung:

Anmerkung: Kosten für die Eigentümer durch die kostenlose und unentgeltliche Abtretung öffentlicher Bedarfsflächen.

öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen):	6.484,00 m ²
Einheitswert (lt. Auskunft GS Bodenordnung):	60,00 €/m ²
=> Gesamtwert öffentliche Verkehrs- und Grünflächen:	389.040,00 €

Ausgleichsflächen für Bebauungsplan: 2.960,00 m²

Anmerkung: Die Ausgleichsflächen für weitere Bebauungspläne sind den Eigentümern zum Einheitswertpreis abgekauft worden (zum Weiterverkauf im Rahmen zukünftiger Bebauungsplanverfahren innerhalb des städtebaulichen Rahmenplanes); dadurch kein Anfall von Kosten für die Eigentümer.

Einheitswert Ausgleichsflächen (aus Notarvertrag):	13,00 €/m ²
=> Gesamtwert Ausgleichsflächen für Bebauungsplan:	38.480,00 €

=> Summe Grundabtretungskosten **427.520,00 €**

Erschließungskosten (zusätzlicher 10%-Anteil bei Vertragslösung):

Anmerkung: Gemeindlicher 10%-Anteil wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages den Eigentümern übertragen.

Erschließungskosten gem. Kostenschätzung:	1.120.000,00 €
Planungskosten: Anteil an Erschließungskosten: 15,00% =>	168.000,00 €
=> Summe Erschließungskosten	1.288.000,00 €
=> davon Anteil Gemeinde nach Beitragsrecht: 10,00% =>	128.800,00 €

=> **Kosten für Eigentümer: 627.076,34 €**

in Prozent der Wertsteigerung: **17,42%**

Kosten pro Parzelle: 23.054,28 €

Annahme: für jede Parzelle ist eine Geschossfläche von ca. 250m² zulässig.

Kosten, die aufgrund eines Gesamtkonzeptes für Folgekostenverträge anfallen würden:

Anmerkung: Zu untersuchen ist in diesem Fall die Notwendigkeit von Infrastruktureinrichtungen als Folge des gesamten städtebaulichen Rahmenplanes. Die Zuordnung zu den einzelnen Bebauungsplänen erfolgt anteilig nach Geschossfläche. Der Unterhalt der Ausgleichsflächen kann direkt dem hier untersuchten Bebauungsplan zugeordnet werden. Daher ist hierfür keine Berechnung der zu leistenden Kostenanteile notwendig.

anzusetzende Geschossfläche aus Rahmenplanung:			
Einfamilienhäuser:	107	á	250 m ² => 26.750,00 m ²
Geschosswohnungsbau:	6	á	625 m ² => 3.750,00 m ²
Atriumhäuser:	8	á	630 m ² => 5.040,00 m ²

=> Summe Geschossfläche aus Rahmenplanung: 35.540,00 m²

Geschossfläche aus Bebauungsplan: 6.800,00 m²

=> zu tragender Anteil der Eigentümer an den Maßnahmen: 19,13%

Maßnahmen: Erweiterung Grundschule, Kindergarten, Kinderkrippe

Anmerkung: weitere Maßnahmen wie Erweiterung Senioreneinrichtungen, Verkehrsmaßnahmen, etc. ergeben sich aus der Planung nicht.

Ansatz:	35540,00 m ² Geschosfläche		
	180,00 m ² /pro Wohneinheit	=>	197,44 WE
	2,60 Personen pro WE	=>	513,36 Pers.
	2,10 Erwachsene pro WE	=>	414,63 Erw.
		=>	98,72 Kinder
	18,00 Jahrgänge	=>	5,48 Kinder / Jg.
Aufteilung:	für Grundschulen: 100% von	4 Jg.	=> 21,94 Kinder
	für Kindergärten: 100% von	3,5 Jg.	=> 19,20 Kinder
	für Kinderkrippen: 50% von	2 Jg.	=> 5,48 Kinder

=> Annahme: eine zusätzliche Kindergartengruppe und eine zusätzliche Schulklasse notwendig, aber keine Kinderkrippenerweiterung

Erweiterung / Neubau Kindergarten (eine Gruppe):	Nutzfläche:	129,00 m ²
Kostenrichtwert:		3.663,00 €/m ²
=> Kosten für Kindergartenerweiterung / -neubau:		472.527,00 €
davon gefördert	35,00%	=> 165.384,45 €
=> anrechenbarer Anteil der Kosten		307.142,55 €
davon Anteil der Eigentümer	19,13%	=> 58.766,72 €
Erweiterung Grundschule (eine Klasse):		
Aus Haushaltsansatz für Erweiterung GS Auloh (4 Klassen):		3.000.000,00 €
Faktor für eine Klasse statt 4 Klassen:		0,25
=> Kosten für Grundschulerweiterung:		750.000,00 €
davon gefördert	35,00%	=> 262.500,00 €
=> anrechenbarer Anteil der Kosten		487.500,00 €
davon Anteil der Eigentümer	19,13%	=> 93.275,18 €

Maßnahme: Unterhalt Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche:	2.960,00 m ²
kapit. Kostenansatz f. Flächenpflege (für 20 Jahre lt. Ang. Stadtgartenamt):	3,60 €/m ²
=> Kosten für Unterhalt Fläche:	10.656,00 €
Anzahl Bäume:	26,00 Stk.
kapitalisierter Kostenansatz f. Baumpflege (für 5 Jahre lt. Stadtgartenamt):	100,00 €/Stk.
=> Kosten für Unterhalt Bäume:	2.600,00 €
=> Summe Unterhalt:	13.256,00 €
=> zusätzliche Kosten für Eigentümer:	165.297,91 €
in Prozent der Wertsteigerung:	4,59%
Kosten pro Parzelle:	6.077,13 €

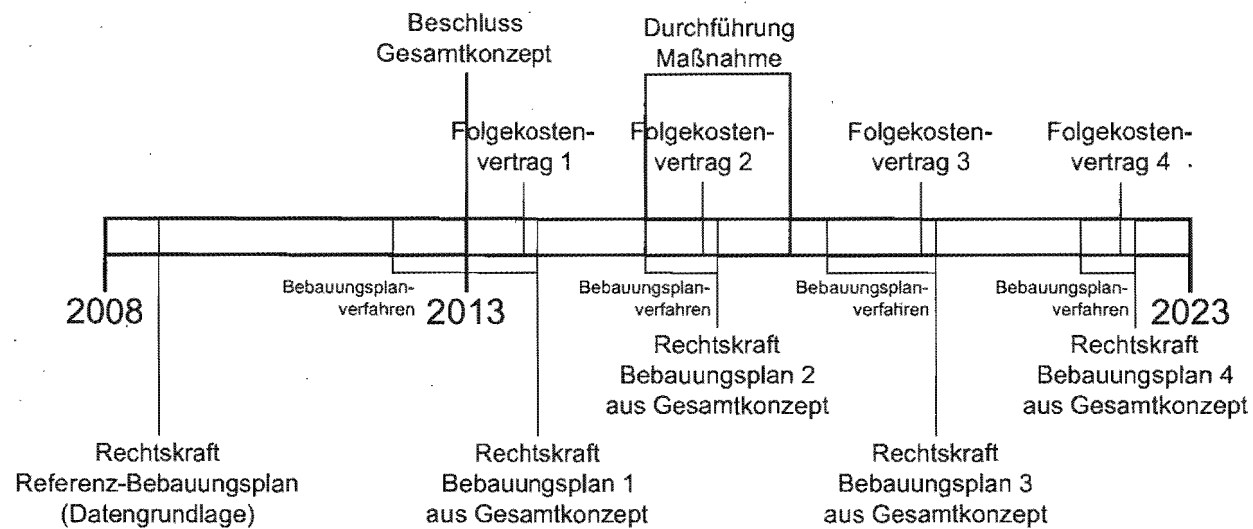
Gesamtsumme der anfallenden Kosten nach Aufstellung eines Gesamtkonzeptes:

=> Gesamtkosten für Eigentümer:	792.374,25 €
in Prozent der Wertsteigerung:	22,02%
Kosten pro Parzelle:	29.131,41 €

Wertsteigerung verbleibend bei den Eigentümern:

ohne zusätzliche Kosten:	2.971.957,79 €
in Prozent der Wertsteigerung:	82,58%
mit zusätzlichen Kosten:	2.806.659,88 €
in Prozent der Wertsteigerung:	77,98%

NACHFOLGELASTEN VON BAUGEBIETSAUSWEISUNGEN: ZEITACHSE



NACHFOLGELASTEN VON BAUGEBIETSAUSWEISUNGEN: ZEITACHSE

