

Gemeinde Waldbronn

**Beschlussvorlage**

**2016/054**

**öffentlich**

Amt: Rechtsamt  
Irion, Harald

Datum: 19.09.2016  
Telefon: 609280

**Betreff:**

Erschließung von Baugebieten  
Kosten-Nutzen-Analyse der Erschließung von Baugebieten (Gebiet Rück II) unter besonderer Berücksichtigung der in Waldbronn üblichen Bodenordnung im „vereinbarten amtlichen Um-legungsverfahren“

**Beschlussvorschlag:**

Entfällt.

**Gremium:**

**Gemeinderat**

**Sitzung am:**

**28.09.2016**

**Beratungsergebnis:**

einstimmig

Stimmenmehrheit

Ja: Nein: Enthaltung:

laut Beschlussvorschlag

Abweichender Beschluss:

**Begründung:**

Der Gemeinderat hat auf Anregung verschiedener interessierter Gruppen die Verwaltung beauftragt, eine Kosten-Nutzen-Analyse für die Erschließung von Baugebieten zu erstellen.

Die Gemeindeverwaltung hat deshalb auf der Grundlage von Veröffentlichungen des NABU, des Folgenkostenrechners Rheinland-Pfalz, der Folgenkostenanalyse des Instituts für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart sowie des Folgekostenschätzers der Obersten Baubehörde im bayrischen Staatsministeriums sämtliche relevanten Faktoren zusammengestellt, die eine realistische Kosten-Nutzen-Analyse für das zukünftige Baugebiet „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ ermöglicht.

Selbstverständlich müssen für die relevanten Faktoren Summen und Beträge angesetzt werden. Sie wurden auf der Grundlage der aktuellen Planung, den aktuellen Kostenschätzungen sowie den heutigen finanziellen, wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen ermittelt. Mittel- bis langfristige Änderungen u.a. der gesamtwirtschaftlichen Situation in Deutschland, der Förderpolitik des Bundes und des Landes, der Arbeitsmarktsituation sowie der Höhe der Zuweisungen und Umlagen können von der Gemeindeverwaltung nicht prognostiziert werden. Dies kann auch keiner der immer wieder genannten Folgekostenschätzer leisten.

Auf der Basis dieser Vorbemerkungen ergibt sich für das Baugebiet „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ folgende Analyse der Einnahmen und Ausgaben:

**I.****Investitionen der Gemeinde in das Baugebiet**

Auf Grund der vom Umlegungsausschuss und von Gemeinderat beschlossenen Umlegung im Verfahren der „vereinbarten amtlichen Umlegung“ mit Kostentragungsvereinbarung haben die Eigentümer der Grundstücke im Baugebiet sämtliche erschließungsrelevanten Kosten zu tragen. Für die Gemeinde entstehen somit für

die Bodenordnung,  
den Bebauungsplan,  
die Ausgleichsmaßnahmen,  
den Artenschutz und  
die Erschließung

keine Kosten, die aus allgemeinen Steuermitteln zu tragen wären.

**II.****Folgekosten Infrastruktur****Verkehrsinfrastruktur**

Anteil an den Kosten Kreisel Talstraße ¼ Sportzentrum; ½ Fleckenhöhe, ¼ Baugebiet = ¾ verbleiben zunächst bei der Gemeinde Gesamtkosten 500.000 € = zunächst (Refinanzierung 250.000 € bei Erschließung Fleckenhöhe)	375.000,00 €
--	--------------

Fußgängerbrücke über die Stuttgarter Straße ¼ Baugebiet, ¼ Fleckenhöhe, ½ bestehende Baugebiete = ¾ verbleiben zunächst bei der Gemeinde Gesamtkosten 250.000 € = zunächst (Refinanzierung 64.000 € bei Erschließung Fleckenhöhe)	190.000,00 €
---	--------------

Friedhofserweiterung Busenbach geplant 2017/18 ca. 10 % ca.		200.000,00 €
Kinderbetreuungseinrichtung mit 6 Gruppen, davon 2 Kita und 1 Kiga für Baugebiet, Baukosten ca. 2,5 Mio. davon 50 % Baugebiet ca.		1.250.000,00 €
ÖPNV	Notwendigkeit von Investitionen nicht ersichtlich	
Schulerweiterung	Notwendigkeit von Investitionen nicht ersichtlich (Investitionen in Ganztagesgrundschulen sind nicht durch das Baugebiet ausgelöst)	
Weitere Infrastruktur	Notwendigkeit von Investitionen nicht ersichtlich	
Folgekosten geschätzt insgesamt		<b><u>2.015.000,00 €</u></b>

**Die Folgekosten Infrastruktur werden durch Gewinne bei Grundstücksgeschäften gedeckt.**

### III. Einmalige Einnahmen (Beiträge)

Wasserversorgungsbeitrag für 51.800 qm x Beitrag 3,09 €/m <sup>2</sup> GF =		160.062,00€
Klärwerksbeitrag für 51.800 qm x Beitrag 4,60 €/m <sup>2</sup> GF		238.280,00€

### IV. Jährliche Ausgaben nach vollständiger Bebauung des Baugebiets

Unterhaltungsaufwand bei einer „Lebensdauer“ von durchschnittlich 50 – 80 Jahren  
in Prozent der Investitionssumme pro Jahr

Straßen, Wege, Plätze (einschl. Reinigung, Räumen und Streuen) Abschreibungen für die Erneuerung sind nicht berücksichtigt	1.400.000 € x 2 %	=	28.000,00 €
Kreisel (Ablösebetrag an den Landkreis tragen die Eigentümer)	500.000 €	=	0,00 €
Fußgängerbrücke	250.000 € x 2%	=	5.000,00 €
Grünflächen (Pflege)	250.000 €	=	25.000,00 €
Regenwasser (1,5 % = 12.000 € zahlen die Gesamtheit der Gebührenschuldner)	790.000 €	=	0,00 €

Schmutzwasser	680.000 €	=	0,00 €
(1,5 % = 10.500 € zahlen die Gesamtheit der Gebührenschuldner)			
Regenrückhaltung	980.000 €	=	0,00 €
(1,5 % = 15.000 € zahlen die Gesamtheit der Gebührenschuldner)			
Wasserversorgung	350.000 €	=	0,00 €
(1 % = 3.500 € zahlen die Gesamtheit der Gebührenschuldner)			
3 Gruppen Kinderbetreuung	1.250.000 € x 1,5 %	=	18.750,00 €
Friedhofserweiterung	200.000 €	=	5.000,00 €
(5 % = 10.000 € unter Berücksichtigung Deckungsgrad der Gebühren)			
Betriebskosten Kita mit 3 Gruppen		=	375.000,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>456.750,00 €</b>

#### V.

#### Jährliche Einnahmen nach vollständiger Bebauung des Baugebiets

Erhöhte Grundsteuer			
Ca. 110 Grundstücke x durchschnittlich 300 €			33.000,00 €
Einkommensteuer			
Ca. 700 neue Einwohner x durchschnittlich 657 €			450.000,00 €
Zuweisungen			
Familienlastenausgleich	53,00 € Person /Jahr		
Schlüsselzuweisungen	492,00 € Person /Jahr		
Kom. Investitionszuschale	78,75 € Person /Jahr		
Umlagen			
Kreisumlage	- 380,00 € Person /Jahr		
FAG-Umlage	- 263,00 € Person /Jahr		
	-----		
Insgesamt	- 19,25 € Person /Jahr		
Ca. 700 neue Einwohner x - 19,25 €			- 13.475,00 €
Zuweisung des Landes für 3 Gruppen Kinderbetreuung			200.000,00 €
<b>Jährliche Einnahmen insgesamt</b>			<b>669.525,00 €</b>

#### VI.

#### Ergebnis

Die Einnahmen aus dem Baugebiet decken die dadurch ausgelösten Investitionen in die Infrastruktur (II.).

Die jährlichen Einnahmen aus dem Baugebiet (V.) übersteigen die jährlichen Ausgaben für Unterhalt und Betrieb der Erschließungsanlagen und Infrastruktur (IV.) um ca. 213.000 €.

**Anmerkungen:**

Die Analyse zeigt, dass es bei jedem Baugebiet zwingend erforderlich ist, die Folgekosten für Infrastruktur durch eine aktiven Grundstückspolitik, d.h. durch Ankauf und Verkauf von Grundstücken, soweit wie möglich abzudecken. Grundsätzlich ist es sogar erforderlich, hierbei Gewinne zu erzielen. Nur dadurch können die Infrastrukturkosten refinanziert werden.

Die jährlichen Einnahmen und Ausgaben für ein neues Baugebiet können nur dann zu einer schwarzen Null bzw. einem positiven Ergebnis gebracht werden, wenn auch in Waldbronn eine gewisse Verdichtung der Wohneinheiten erfolgt. Nur dadurch können die Unterhaltskosten sowie die Betriebskosten in einem gewissen Ausgleich zu den erwarteten Einnahmen gebracht werden. Je großzügiger das Baugebiet gestaltet wird, desto höher sind im Verhältnis die Ausgaben zu den denkbaren Einnahmen.

Die Analyse für das Baugebiet Rück II kann zwar grundsätzlich auf andere Baugebiete angewendet werden. Die wesentlichen Faktoren wie Grundstückserlöse, Folgekosten für Infrastruktur (z.B. Verkehrsprojekte außerhalb des Baugebietes) müssen jedoch immer im Einzelfall konkret ermittelt werden. Eine allgemeine Prognose für einzelne Baugebiete kann vom Gebiet Rück II nicht pauschal abgeleitet werden.

gez. Franz Masino  
Bürgermeister