

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 01.06.2021

Top 3 Vortrag zu Infrastrukturfolgekosten

Herr Dr. Gutsche stellt sich vor und erläutert anhand einer Präsentation den Begriff des Folgekostenkonzeptes und die Voraussetzungen, die für die juristisch rechtssichere Anwendung eines solchen Konzeptes vorliegen müssen.

Die Stadt Wedel regelt über städtebauliche Verträge in Verbindung mit den Grundsätzen der Bodennutzung die Beteiligung an den Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur. Im städtebaulichen Vertrag wird ein Betrag festgeschrieben, der von den Planungsbegünstigten zu zahlen ist.

Durch die Gegenüberstellung von konkreten Planungen für Wohnungsbau in den nächsten Jahren zu den dadurch entstehenden Entwicklungsbedarfen der sozialen Infrastruktur innerhalb eines Gesamtkonzeptes könnte ein konkreter Betrag pro Wohneinheit ermittelt werden, der auch bei kleineren Bauvorhaben dem Planungsbegünstigten auferlegt werden kann. Voraussetzung ist jedoch immer die Schaffung von neuen Baurechten.

Bei der Verabschiedung eines Gesamtkonzepts durch den Rat müssen Entscheidungen zu dem Umgang mit Sondersituationen getroffen werden (z.B. Senioreneinrichtungen, sozial geförderter Wohnraum, Wohnraum in Sanierungsgebieten, Entwicklung von städtischen Grundstücken). Ein Folgekostenkonzept ist nur dann sinnvoll, wenn die Stadt absehbar Kindertagesstätten und Schulen ausbauen oder neu bauen wird.

Herr Burmester dankt Herrn Dr. Gutsche für die Präsentation, die im Anschluss an die Sitzung an die Fraktionen versandt wird, und eröffnet die Aussprache.

Die FDP-Fraktion bittet Herrn Dr. Gutsche um Stellungnahme zu den Abweichungen eines solchen Gesamtkonzeptes von den bisher angewendeten Grundsätzen der Bodennutzung, insbesondere bezüglich der Anwendung in Sanierungsgebieten.

Hier sei öffentlich der Vorwurf erhoben worden, dass die Stadt dort auf Einnahmen verzichte und damit Investoren begünstige.

Herr Dr. Gutsche erklärt, dass in Sanierungsgebieten über das formale Verfahren nach dem Baugesetzbuch die Wertsteigerung des Grundstücks bis zu 100% als Abgabe erhoben werden kann und somit für die Kommunen ggf. ertragreicher ist als über die Regelungen der Grundsätze der Bodennutzung in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag, nach denen mindestens 1/3 des planungsbedingten Wertzuwachses bei den Planungsbegünstigten verbleiben muss.

Er führt weiter aus, dass die im Rahmen eines Folgekostenkonzeptes ermittelten Kostenkennwerte für die pro Neubauwohnung ursächlich ausgelösten Aus- und Neubaukosten bei Kitas und Schulen auch im Zuge der Aufsummierung der sanierungsbedingten kommunalen Investitionskosten zum Einsatz kommen können, wenn in Sanierungsgebieten neuer Wohnraum entsteht. Diese werden dann nach dem üblichen Verfahren nach BauGB gemeinsam mit allen anderen sanierungsbedingten Kosten der o.g. Wertsteigerung im Sanierungsgebiet gegenübergestellt.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt, in welchem Zeitraum die eingenommenen Abgaben nach dem Folgekostenkonzept auch für Herstellungskosten der sozialen Infrastruktur eingesetzt werden müssen.

Herr Dr. Gutsche erläutert, dass es keine konkrete Jahreszahl gibt, die als maximal zulässiger Zeitraum angesetzt werden kann. Letztlich kann dies vermutlich innerhalb der nächsten zehn Jahre erfolgen, solange die Plausibilität gegeben ist. Frau Gärke erläutert, dass der Bau der Schulen und der Kindergärten zeitnah im Zusammenhang mit der Erstellung des jeweiligen Bauvorhabens erfolgen muss. Es handelt sich stets um Einzelfallentscheidungen der Gerichte. Auch bereits begonnene Neu- oder Erweiterungsbaumaßnahmen für Kitas und Schulen können kalkulatorisch in einem Gesamtkonzept berücksichtigt werden, wenn diese bereits im Hinblick

auf zukünftige, bereits erkennbare Neubaugebiete beschlossen wurden.

Auf Nachfrage der Fraktion Die Linke weist Herr Dr. Gutsche darauf hin, dass ein Folgekostenkonzept nicht eine zukunftsgerichtete Kita- und Schulplanung ersetzt, diese jedoch inhaltlich übereinstimmen müssen.

Die Zahlen der zukünftigen Bedarfe und deren ursächliche Zuordnung zu Neubauvorhaben müssen plausibel geschätzt werden.

Dabei ist zu beachten, dass sich die Folgekosten lediglich auf die Herstellungskosten sozialen Infrastruktur beziehen, Kosten für technische Infrastruktur und deren Unterhaltung können nicht eingerechnet werden.

Das Gesamtkonzept muss nach der Verabschiedung durch den Rat der Stadt Wedel fortlaufend aktualisiert werden.

Die CDU-Fraktion befürwortet ein solches Gesamtkonzept, da die Planungssicherheit und Transparenz auch für Investoren verbessert wird, wenn vorab bekannt ist, welcher Betrag pro Wohneinheit als soziale Infrastrukturfolgekostenabgabe anfallen wird.