

**Beschlussvorlage FB 3/013/2023
TOP Nr. 4 (Stadtrat)**

**Gremium
Stadtrat**

**Beschluss
Entscheidung**

**Ö-Status
öffentlich**

**Sitzungstag
23.02.2023**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik 2015;
Umsetzung des Grundsatzbeschlusses mit Folgelastenbeteiligung
für die Baugebiete "Aiblinger Straße II" und Schönblick Nord II";
Anpassung der Folgelastenermittlung**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Die Stadt Grafing b.M. führt derzeit die Bebauungsplanverfahren „Schönblick Nord – BA 2“ und „Aiblinger Straße – BA 2“ durch zur Ausweisung von Wohnbauland. Dort können Wohnbaugrundstücke (Nettobauland) mit einer Größe von zusammen ca. 19.000 m² entstehen bzw. eine Geschossfläche von ca. 13.000 m².

Die Baulandausweisung erfolgte unter der Maßgabe, dass der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik. Hierfür wurde der hier anwendbare Grundsatzbeschluss für die soziale Wohnungsbaupolitik in der Fassung vom 10.11.2015 zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 06.12.2022 dahingehend angepasst, dass bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen neben den Regelungen zur sozialen Wohnraumversorgung (sog. Einheimischenregelung) und der unentgeltlichen Abgabe der Erschließungsflächen auch weitere Folgekosten für soziale Einrichtungen) zu übernehmen sind.

Um die Voraussetzungen (Erreichen der Relevanzschwelle) für die Erhebung von Folgekosten zu schaffen, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 06.12.2022 das von der Rechtsprechung (BVerwG 29.01.2009) verlangte Gesamtkonzept bestimmt für die kumulierte Ermittlung der Folgelasten aus den beiden o.g. Baugebieten, die in einem zeitlichen Zusammenhang entwickelt werden.

Durch die gemeinsame Entwicklung dieser zwei Neubaugebiete und der tatsächlich dafür (ebenfalls zeitnah) zu errichtenden Kindertageseinrichtung gelingt es also erstmals, die Anforderungsschwelle für die Zulässigkeit von Folgekostenvereinbarungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) zu erreichen.

Durch die beiden Baugebiete errechnet sich eine Bevölkerungsentwicklung, die einen zusätzlichen Bedarf an Kindertageseinrichtungen (in Gruppengröße) auslöst. Nach den örtlichen Erfahrungswerten wurde dabei ein Bedarfsfaktor von 100 % im Kindergarten, 39 % für Kinderkrippen und 75 % im Kinderhort festgestellt. Nach dem Ergebnis dieser ganzheitlichen Einwohnerprognose mit einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2037 aus der Entwicklung der beiden Baugebiete entstehen schließlich im jeweiligen Jahr des Maximums zusätzlich
14 Betreuungsplätze für Kinderkrippen,
38 Betreuungsplätze im Kindergarten und
36 Betreuungsplätze im Kinderhort.

Dieser Bedarf wird durch den ebenfalls aktuell entstehenden Bau des Kindertageszentrums an der Forellenstraße abgedeckt. Die dort anfallenden Baukosten (um Zuwendungen gekürzt) sollen durch eine angemessene Beteiligung der Planungsbegünstigung mitfinanziert werden.

Daraus errechnen sich (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 16.12.2021) für den Bedarf der beiden Baugebiete folgende anteilig zuzurechnende Kosten:

		Schönblick Nord II		Aiblinger Straße II		Gesamt	
	Kosten je Platz (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)
Kinderkrippe	64.763,01	6	388.578	8	518.104	14	906.682
Kindergarten	40.476,88	14	566.676	23	930.968	37	1.497.644
Kinderhort	40.476,88	14	566.676	21	850.014	35	1.416.690
			1.521.930		2.299.087		3.821.017
Fl.Nr. 588				Anteil 66 %	1.517.400		
Fl.Nr. 555				Anteil 34 %	781.690		

Zusätzlich (vgl. Änderung des Grundsatzbeschlusses 2015 vom 06.12.2022) wird im Baugebiet „Schönblick Nord II“ für 35 % der nach Abzug der Erschließungsflächen verbleibenden Nettobaulandflächen eine Veräußerungsverpflichtung an „Einheimische“ vereinbart. Hier wird der Verkaufspreis auf 60 v.H. des maßgeblichen Verkehrswertes beschränkt. Die Erschließungs- und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen sind vorab unentgeltlich abzutreten.

Im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ erfolgt die Ausweisung von Geschosswohnungen. Hier sollen die städtischen Grundstücke an die staatliche Wohnungsbaugesellschaft als Erbbaurecht zur Verfügung gestellt und dort ein Belegungsrecht vereinbart werden (Umsetzung im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauförderung (EOF-Programm)). Für das weitere Grundstück ist ein städtebaulicher Vertrag geplant über eine (zeitlich befristete) Höchstmietvereinbarung mit Belegungsrecht für einen Teil der Wohnbebauung. Für beide Grundstücke sind zusätzlich die für dieses Baugebiet anteilig ermittelten Folgekosten zu tragen, und zwar untereinander aufgeteilt nach Geschossflächenanteil.

Angemessenheit:

Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für städtebauliche Verträge ist deren Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Maßgeblich sind die Gesamtumstände, womit auf eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung aller im Zusammenhang mit der Baulandausweisung stehenden Vereinbarung abzustellen ist. Im Ergebnis muss gewährleistet sein, dass beim Grundstückseigentümer ein wesentlicher Teil der durch die Baulandausweisung entstehenden Wertschöpfung verbleibt. Wo die Grenzen zu finden sind, ist gerichtlich noch nicht entschieden. Als unterste Grenze wird man aber in jedem Fall 1/3 der Bodenwertsteigerung ansehen müssen. Gesichert ist die Grenze der Angemessenheit eingehalten bei einer verbleibenden Wertschöpfung von 50 v.H. (Halbteilungsgrundsatz).

Hierfür wurde der Anfangswert (aktueller Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens und Abschluss des städtebaulichen Vertrages) durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt mit 292,74 €/m² (Gutachten TSH Sachverständigen GmbH & Co. KG, Abensberg, vom 28.06.2022). Das sind 20 v.H des Bodenwerts des baureifen Landes. Üblich in der Immobilienbewertung für Bauerwartungsland 30 – 50 %. Die Differenz begründet sich mit der Vorwirkung der städtebaulichen Verträge und vor allem erhöhten Erschließungskosten.

Maßgeblich für die Beurteilung ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Hier haben sich seit den rechnerischen Ermittlungen und der angestellten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Frühjahr 2022 Veränderungen auf dem Immobilienmarkt ergeben, die – beim Vertragsabschluss 2023 – nicht unberücksichtigt bleiben können. Neben einem Rückgang der Immobilienpreise waren in dieser Zeit ansteigende Baupreise zu verzeichnen, auch hinsichtlich der Erschließung. Zur Anpassung an die geänderten Marktverhältnisse und der dahingehend auszurichtenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Angemessenheitsprüfung) wird eine pauschale Reduzierung der rechnerisch im Dezember 2021 / Februar 2022 ermittelten Folgelastenteilung um 20 v.H. vorgeschlagen.

Diese Beurteilung betrifft vorrangig das Baugebiet „Am Schönblick BA 2“ mit der dortigen kleinteiligen Bebauungsstruktur und den dort erhöhten Erschließungsanforderungen. Aus diesem Grunde beschränken sich die nachfolgenden Berechnungen auf dieses Teilgebiet. Aus Gründen der Gleichbehandlung (Gesamtkonzept) sind Anpassungen dann aber gleichermaßen auch für das Baugebiet „Aiblinger Straße BA 2“ vorzunehmen.

Vergleichsberechnung: 2022 (liegt der bisherigen Beschlussfassung zu Grunde)

Bodenwert nach Aufstellung	BRW 2022 1.500 €/m ²	10.500 m ²	15.750.000 €
./. Anfangswert 04.03.2022	Bauerwartungsland 292,74 €/m ²	10.500 m ²	3.073.770 €
Bodenwertsteigerung			12.676.230 €
./. Einheimischensicherung	Reduzg. VPreis (40 %) 3166 m ²		1.899.600 €
./. Folgekosten	Kindertageseinrichtung		1.521.930 €
./. Erschließung			2.276.132 €
./. Erschließungsflächen			193.600 €
./. Planungskosten			70.000 €
Verbl. Wertsteigerung			6.714.966 €

Vergleichsberechnung: 2023 mit 20 % auf Bodenpreis und 20 % Abschlag auf Folgelasten

Bodenwert nach Aufstellung	BRW 2023 1.250 €/m ²	10.500 m ²	13.387.500 €
./. Anfangswert 04.03.2022	Bauerwartungsland 250,00 €/m ²	10.500 m ²	2.625.000 €
Bodenwertsteigerung			10.762.500 €
./. Einheimischensicherung	Reduzg. VPreis (40 %) 3166 m ²		1.583.000 €
./. Folgekosten	Kindertageseinrichtung -20 %		1.217.544 €
./. Erschließung			2.276.132 €
./. Erschließungsflächen			193.600 €
./. Planungskosten			70.000 €
Verbl. Wertsteigerung			5.422.224 €

	Bisher	Neu (-20%)
Baugebiet Am Schönblick Nord BA II	1.521.930	1.217.544
Baugebiet Aiblinger Straße BA II Fnr. 588	1.517.400	1.213.920
Baugebiet Aiblinger Straße BA II Fl.Nr. 555	781.690	625.352
	3.821.020	3.056.816

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt in Abänderung der Beschlüsse vom 22.02.2022 (Vorberatung und vom 06.12.2022 (Gesamtkonzeption): Für die Erhebung von Folgelasten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) zur Deckung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen durch die beiden im zeitlichen Zusammenhang entwickelten Baugebiete Schönblick Nord BA 2 und Aiblinger Straße BA 2 erfolgt eine pauschale Preisanpassung. Zum Ausgleich der geänderten Preis- und Wertentwicklungen werden die rechnerisch im Februar 2022 ermittelten Folgelastenbeträge um 20 v.H. reduziert.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein