

# STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -82-

öffentlich

V 472/2016

Amt: - 82 -

BeschlAusf.: - -82-/-61- -

Datum: 12.09.2016

Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
Amtsleiter	RPA			

## Beratungsfolge

## Termin

## Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	27.09.2016	zur Kenntnis
Betriebsausschuss Immobilien	28.09.2016	zur Kenntnis

Betrifft: **Entwicklung neuer Wohnbaugebiete - finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt**

## Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		Jahr der Mittelbereitstellung:
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erfstadt, den

## Beschlussentwurf:

Der beigefügte Bericht über die finanziellen Auswirkungen der Ausweisungen neuer Wohnbaugebiete auf den Haushalt der Stadt Erfstadt wird zur Kenntnis genommen.

## Begründung:

Im Zusammenhang mit der Beratung über die Vorlage V 307/2015 „Bebauungsplan Nr. 165 der Stadt Erfstadt; Erfstadt-Bliesheim, Lange Heide; Beschluss über die Grundstückspreise“ hat der Betriebsausschuss Immobilien die Verwaltung gebeten, eine Folgekostenkalkulation für die Entwicklung des Baugebietes vorzulegen.

Für die erforderlichen Berechnungen stehen zwischenzeitlich entsprechende Excel-Tools zur Verfügung. Bedient habe ich mich des Folgekostenrechners des Landes Rheinland Pfalz. Ein entsprechender Rechner wird vom Land NRW bisher nicht zur Verfügung gestellt.

In die Kalkulation sind die nachfolgend aufgeführten Daten eingeflossen. Diese wurden von den jeweils zuständigen Dienststellen der Verwaltung zur Verfügung gestellt:

- a) aktuelle Einwohnerzahlen,
- b) Entwicklung der Einwohnerzahlen in den nächsten 25 Jahren. Das Rechentool des Landes Rheinland-Pfalz geht grundsätzlich von sinkenden Einwohnerzahlen aus, ein Einwohnerzuwachs kann nicht eingegeben werden. In den Modellberechnungen bin ich aufgrund der Programmvorgaben daher davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl in Erftstadt bzw. in Bliesheim konstant bleibt.
- c) finanzielle Aspekte der Kommune, wie Eigenkapitalquote, Zinssätze und Inflationsrate,
- d) Anteil an der Einkommensteuer, Grundsteuer B, Hebesätze, Schlüsselzuweisungen A, Kreisumlage,
- e) Kosten der sozialen Infrastruktur für die Kinderkrippe, den Kindergarten und die Grundschule,
- f) Abschreibungszeiträume der technischen Infrastruktur,
- g) Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes inklusive Verwaltungskosten, Planungskosten, Ingenieur- und Vermessungskosten, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie laufende Kosten der technischen Infrastruktur,

Für die Berechnungen habe ich die vier nachfolgend aufgeführten Varianten zugrunde gelegt:

#### **Variante 1:**

Es wurde der Bebauungsplan Nr. 165, Lange Heide, in der Fassung zugrunde gelegt, wie er vom Rat der Stadt im Juni 2016 als Satzung beschlossen wurde. Aufgrund der politischen Beschlüsse wurden die Ausgleichsflächen nicht extern, sondern innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Somit beträgt der Anteil der Verkehrsflächen 1,050 ha, der Grün- und Ausgleichsflächen 2,650 ha sowie der Nettobaulandflächen 4,150 ha. Damit ergibt sich ein Anteil des Nettobaulandes am Gesamtgebiet in Höhe von 53 %.

#### **Variante 2:**

Es wurden die Daten aus Variante 1 zugrunde gelegt mit der Änderung, dass das für das Verhältnis von Nettobauflächen zu Verkehrs- und Grünflächen die sonst üblichen Relationen von 65 % zu 35 % zugrunde gelegt wurde. Damit erhöht sich der Anteil der Nettobauflächen, die der Stadt zur Veräußerung zur Verfügung stehen würde, um ca. 1,0 ha.

#### **Variante 3:**

Für das Verhältnis von Nettobauland zu Verkehrs- und Grünflächen werden die Daten gem. Variante 2 (65 % zu 35 %) zugrunde gelegt. Es wird unterstellt, dass die Stadt Erftstadt in dem Gebiet über keine eigenen Flächen verfügt und die Baulandentwicklung durch einen privaten Investor ohne Beteiligung der Stadt Erftstadt erfolgt.

#### **Variante 4:**

Für das Verhältnis von Nettobauland zu Verkehrs- und Grünflächen werden erneut die Daten gem. Variante 2 (65 % zu 35 %) zugrunde gelegt. Es wird unterstellt, dass, abweichend von den realen Daten, ein Kindergarten um eine Gruppe erweitert werden muss. Dabei wurden Baukosten in Höhe von 600.000,00 € zugrunde gelegt. Berücksichtigt habe ich dabei auch eine einmalige Landesförderung in Höhe von 360.000,00 €, so dass ein Eigenanteil in Höhe von 240.000,00 € für die Stadt verbleibt.

In allen Varianten wurden drei unterschiedliche Vermarktungsszenarien untersucht. Als Vermarktungszeitraum für die Grundstücke im Baugebiet werden fünf Jahre in Ansatz gebracht. Szenario A sieht eine logarithmische, Szenario B eine lineare und Szenario C eine logistische Abhandlung der Verkäufe vor. Der für das zu untersuchende Baugebiet wahrscheinlichste Fall wird das Szenario

rio A sein, da wesentlich mehr Bewerbungen für ein Baugrundstück als vorhandene Baugrundstücke, vorliegen.

Bei dem Analysevergleich ergeben sich folgende Eckdaten zu Gewinnen und Verlusten:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Szenario A	-1.218.695,00 €	140.870,00 €	-3.271.738,00 €	-72.242,00 €
Szenario B	-1.125.540,00 €	275.608,00 €	-3.156.394,00 €	62.496,00 €
Szenario C	-1.125.692,00 €	275.060,00 €	-3.156.551,00 €	61.948,00 €

Die Auswertung der Berechnungen kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete ohne finanzielle Beteiligung der Stadt unter ausschließlich finanziellen Gesichtspunkten negativ darstellt. Bei der Entwicklung eines Baugebietes in der Größe des BP 165, Lange Heide, summieren sich die Verluste gem. Variante 3 über einen Zeitraum von 25 Jahren auf ca. 3 Mio. Euro.

Die Variante 2 bestätigt eindeutig die Vorteile des von der Stadt über Jahrzehnte favorisierten Baulandmodells, Wohnbauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Stadt Eigentümer der Grundstücke ist. Durch die Wohnbaulandentwicklung entstehen der Stadt dann auch langfristig finanzielle Vorteile.

Bei Variante 4 ergibt sich trotz der Annahme, dass der Kindergarten um eine Gruppe erweitert werden muss, ein positives Ergebnis in den Szenarien B und C.

Bei der Berechnung der Folgekosten wurde unterstellt, dass der Anteil der Stadt an der Einkommensteuer im Neubaugebiet dem durchschnittlichen Pro-Kopf-Aufkommen im Stadtgebiet entspricht. In der Regel wird das Einkommen der Bewohner in einem Neubaugebiet deutlich über dem Durchschnittseinkommen im Stadtgebiet liegen. Damit dürfte die Bilanz positiver ausfallen, als in den o.a. Berechnungen unterstellt. Weiterhin berücksichtigt das Rechentool nicht volkswirtschaftliche Aspekte. Die neuen Bewohner in einem Neubaugebiet geben in erheblichem Umfang Geld in Erfstadt für Waren und Dienstleistungen aus. Damit steigen auch die Einkommen und Steuern zahlreicher Einwohner im Stadtgebiet und somit auch die Einnahmen der Stadt. Die finanziellen Auswirkungen werden sich also positiver darstellen als in den o.a. Berechnungen.

In der Anlage habe ich zu jeder Variante eine Kurzfassung der Berechnung beigefügt. Je ein Exemplar der Langfassung werde ich den Fraktionen zur Verfügung stellen.

In Vertretung

(Hallstein)