

Anlage

zur Expertise „Kommunales Baulandmanagement – Finanzierung und Organisation | entwicklungsbedingte Kosten“



Wohnbaulandinitiative Lohmar

Kommunales Baulandmanagement

Finanzierung und Organisation | Entwicklungsbedingte Kosten

Soziale Infrastrukturkosten als Bestandteil der entwicklungsbedingten-Kosten – Ermittlungs-/Berechnungsgrundlagen

Stand: Mai 2019

Bei der Berechnung der entwicklungsbedingten Kosten für Flächen, die im Rahmen der „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ und des kommunalen Baulandmanagements entwickelt werden, entstehen maßnahmenbezogene Kosten,

1. *Städtebauliche Planungen, Gutachten, Bauleitplanung,*
2. *Neuordnung der Grundstücksverhältnisse,*
3. *Aufbereitung,*
4. *Äußere Erschließung,*
5. *Innere Erschließung,*
6. *Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur und Landschaft,*
7. *Grünzug,*

die real ermittelt werden bzw. die der Antragsteller/Investor übernimmt. Das sind die Kosten für die Schaffung der „sozialen Infrastruktur“ (Pos. 8. bis 12.: Schulen, Kindergärten, Spielplätze etc.) und für die Schaffung für Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Pos. 13.).

Dem Rat der Stadt Lohmar wird vorgeschlagen, in seiner Sitzung am 03.07.2019 nachfolgende Ermittlungs-/ Berechnungsgrundlagen für die „sozialen Infrastrukturkosten“ und die Kosten zur Schaffung von Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu beschließen. Die verwaltungsinternen Berechnungsgrundlagen sind von den zuständigen Akteuren jährlich auf Grundlage der aktuell vorliegenden Infrastrukturkosten zu ermitteln und entsprechende anzuwenden.

Im Nachfolgenden werden die Ermittlungs-/Berechnungsgrundlagen für die „sozialen Infrastrukturkosten“ und die Kosten für die Schaffung von Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen dargelegt:

8. Kinderspielplatz

Ermittlungs-/Berechnungsgrundlage: Euro/Einwohner

- Baukosten für realisierte Kinderspielplätze einschl. Baunebenkosten ohne Grundstück (in €)
- ggf. zzgl. Anpassung Baukosten durch Baukostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt (DESTATIS) (in %)
- Einschätzung Einzugsgebiet mit ca.-Angaben der EinwohnerInnen

9. Kindertagesstätte

Ermittlungs-/Berechnungsgrundlage: einzelfallbezogen für konkrete Fläche

- Baukosten für realisierte Kindertagesstätten einschl. Baunebenkosten ohne Grundstück (in €)
- ggf. zzgl. Anpassung Baukosten durch Baukostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt (DESTATIS) (in %)
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Kindertagesstätten: 65 Jahre (Neubauten)
- Anzahl Kindergartenplätze in der/den Kindertagesstätten
- Anzahl Wohneinheiten ohne und mit Kindern (nach Anzahl) im Referenzgebiet
- Zeitraum der Nutzung der Kindertagesstätte pro Kind: 4 Jahre

10. Grundschule

Ermittlungs-/Berechnungsgrundlage: einzelfallbezogen für konkrete Fläche

- Baukosten für realisierte Grundschulen (hier: Anbauten) einschl. Baunebenkosten ohne Grundstück (in €)
- ggf. zzgl. Anpassung Baukosten durch Baukostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt (DESTATIS) (in %)
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Grundschulen: 50 Jahre (Anbauten)
- Anzahl Schulplätze in der Grundschule
- Anzahl Wohneinheiten ohne und mit Kindern (nach Anzahl) im Referenzgebiet
- Zeitraum der Nutzung der Grundschule pro Kind: 4 Jahre

11. Jugendzentrum

Ermittlungs-/Berechnungsgrundlage: Euro/Einwohner

- Baukosten für realisierte Jugendzentren einschl. Baunebenkosten ohne Grundstück (in €)
- ggf. zzgl. Anpassung Baukosten durch Baukostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt (DESTATIS) (in %)
- Einschätzung Einzugsgebiet mit ca.-Angaben der EinwohnerInnen

12. Altentagesstätte/Begegnungsstätte

Ermittlungs-/Berechnungsgrundlage: Euro/Einwohner

- Baukosten für realisierte Altentagesstätten/Begegnungsstätten einschl. Baunebenkosten ohne Grundstück (in €)
- ggf. zzgl. Anpassung Baukosten durch Baukostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt (DESTATIS) (in %)
- Einschätzung Einzugsgebiet mit ca.-Angaben der EinwohnerInnen

13. Kosten zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen

Ermittlungs-/Berechnungsgrundlage: einzelfallbezogen für konkrete Fläche

- Annahme des entwickelten Bodenwerts (in %)
- Fläche Nettobauland (in m²)
- Kosten Nettobauland (in €/m²)
- Erschließungskosten (in €/m²)