

An alle Stadtverordneten/ B/ FBL I/ FBL II/ FBL III/ FBL IV/ RPA/ GL/ PR

Erlenhof-Süd

Städtebauliche Folgekosten (Kostenschätzung)

Im Zusammenhang mit der Behandlung der Vorlage 2009/ 102 im Finanzausschuss am 22.09.2009 wurde die beiliegende Kostenschätzung über städtebauliche Folgekosten für den Fall einer wohnbaulichen Entwicklung des Quartiers erläutert. Im Finanzausschuss wurde vor einiger Zeit um Informationen über derartige Folgekosten gebeten. Deshalb ist mit der Vorlage 2009/ 90 die Aufstellung einer Rahmenplanung als Grundlage auch für eine verbindlichere städtebauliche Folgekostenrechnung vorgeschlagen worden. Der Vorschlag wurde bekanntlich abgelehnt. Deshalb ist jetzt die grobe Kostenschätzung vorgelegt worden. Der Finanzausschuss hat darum gebeten, die Unterlagen allen Stadtverordneten zur Verfügung zu stellen.

Zum besseren Verständnis wurden im Finanzausschuss folgende Anmerkungen und Hinweise (hier verkürzt) gegeben:

- Es handelt sich um eine grobe Schätzung der städtebaulichen Folgekosten und Erträge ohne Anspruch auf Vollständigkeit.
- **Folie 1) - Katasterauszug**
„Erlenhof-Süd“ bezieht sich auf die Fläche nördlich des Rosenhofes bis zum ehemaligen Erlenhof (Flurstück 183). Diese Fläche wird mit einbezogen.
- **Folie 2) - Grobskizze**
Zur Abschätzung von Kosten bedarf es zumindest einer groben Bebauungs- und Erschließungsstruktur.
- **Folie 3) - Kennzahlen**
Die Gesamtfläche des Erlenhofes-Süd umfasst rd. 390.000 m². Davon können bei der unterstellten Planung 195.000 m² wohnbaulich genutzt werden (Netto-bauland).
- **Folie 4) - Gliederung des Baugebietes**
- **Folie 5) - Wohnbebauung und Einwohner**
Es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser (260 WE) vorgesehen. Lediglich entlang der Lübecker Straße können mehrere 2 bis 4geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Daneben sieht die Grobplanung eine Erweiterungsmöglichkeit für den Rosenhof vor. Auch eine kleinere Nahversorgungseinrichtung an der Lübecker Straße ist eingeplant (z. B. Netto-Markt). Hinter dem Rosenhof ist ein Parkplatz mit 300 Plätzen – insbesondere für größere Veranstaltung beim Schloss/ Marstall usw. - vorgesehen.

Nach der unterstellten Planung werden in den 390 WE insgesamt bis zu 1.066 Einwohner wohnen. Vertraglich könnte eine Realisierung von 75 bis 100 WE/ Jahr ab 2011/ 2012 vereinbart werden.

- **Folie 6) - Planungskosten**

Die Planungskosten betragen komplett rd. 600.000 € und sollen vom Erschließer übernommen werden.

- **Folie 7) - Technische Infrastruktur**

Die Kosten für die Herstellung der kompletten technischen Infrastruktur (Straßen, Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Regenrückhaltung, Grünanlagen – inkl. Spielplätze etc. -, ein Baukostenzuschuss an den Wasserversorger für die Herstellung einer Ringleitung und eine Fußgängerbrücke über die Aue) betragen rd. 4,55 Mio. € und werden vom Erschließer vertraglich übernommen. Nach der Fertigstellung und Abnahme erfolgt eine Übergabe an die Stadt. Die Stadt trägt die jährlichen Unterhaltungskosten von geschätzt 150.000 €.

- **Folie 8) + 12) - Soziale Infrastruktur**

Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten werden durch die hier angenommen zusätzlichen Einwohner folgende Investitionen erforderlich:

- > Grundschule Am Schloss (4 Klassenräume/ 2 Gruppenräume)
- > 2. Geschoss des für 2012 vorgesehen neuen Hortbaues bei der GS Am Schloss. Auswirkungen auf weiterführende Schulen wurden nicht festgestellt.
- > Neubau einer Kindertagesstätte im Erlenhof (4 Elementargruppen/ 2 Krippengruppen)
- > Umbau Altgebäude Erlenhof für die Pfadfinder und Jugendgruppen

Die Investitionen von 3,27 Mio. € übernimmt der Erschließer, die jährlichen Betriebskosten (380.000 €) die Stadt.

- **Folie 9) - Einkommensteuer**

Die Einkommensteueranteile werden infolge des Einwohnerzuwachses um rd. 450.000 €/jährlich steigen.

- **Folie 10) - Grundsteuer B**

Die Grundsteuer B wird um rd. 80.000 €/jährlich steigen

- **Folien 13 - 15) - Auszug Vertragsentwurf**

Mit der LEG gab es 2005 bereits den 1. Entwurf (noch nicht endverhandelt) eines städtebaulichen Rahmenvertrages. Durch den Auszug wird deutlich, dass die LEG grundsätzlich bereit war, die hier angesprochenen Investitionen zu übernehmen.

(Kienel)



Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

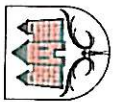


Anlage 3



Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

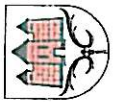




Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

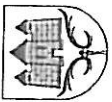
3

Kennzahlen zum Erlenhof-Süd:	
Brutto-Bauland (m ²)	390.000
Nettobauland (m ²)	195.000
angenommene Dichte (GFZ)	0,25
Geschossfläche (m ²)	48.750
Wohnfläche (m ²) Faktor 0,8	39.000
durchschnittliche WF / EW	40
Anzahl der EW	975
durchschnittl. EW/WE	2,50
Anzahl der WE	390



Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

Gliederung des Baugebietes:		
	ha	%
überbaute Fläche	4,30	
Gemeinbedarfsfläche	15,20	
Gewerbefläche	0,00	
Nettobauland	19,50	50,00
Verkehrsflächen	7,70	19,74
Grünflächen	8,70	22,31
sonstige Flächen	3,10	7,95
Gesamt (Bruttobauland)	39,00	100,00

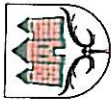


Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

Angaben zur Wohnbebauung und Einwohnern:

Bauform	WE	EW/WE	EW	WF/WE	WF/EW	WF gesamt
Einfamilienhäuser	130	3,00	390	125	41,67	16.250
Zweifamilienhäuser	130	3,00	390	100	33,33	13.000
Mehrfamilienhäuser (2-4 geschossig)	130	2,20	286	75	34,09	9.750
Gesamt	390		1.066			39.000

Je Jahr ab 2011/12: 75-100 WE



Angaben zum Planungs- und Erschließungsaufwand:

Nr.	Bezeichnung	Kosten	Kostenträger:	
			Stadt	Erschließer
1.	Planungskosten			
1.1	Rahmenplan	50.000 €	0	50.000 €
1.2	FNP-Änderung			
	inkl. aller Gutachten *)	300.000 €	0	300.000 €
1.3	Bebauungsplan	200.000 €	0	200.000 €
1.4	Wettbewerb	60.000 €	0	60.000 €
	Summe Planung	610.000 €	0	610.000 €

*) Vermessung/ Bodengutachten/ Schallgutachten
Eingriffs-Ausgleichsanalyse/ Landschaftsplanerische
Studie/ Verkehrsgutachten



Angaben zum Planungs- und Erschließungsaufwand:

Nr.	Bezeichnung	Fläche/ Länge	Herstellung		Unter - haltung	Kostenträger:	
			je Einheit	gesamt		Stadt	Erschließer
2. Erschließungsaufwand: Technische Infrastruktur							
2.1	Straßen - kompl.	19.900 qm	120 €	2.388.000 €	100.000 €	100.000 €	2.388.000 €
	inkl. SW/ RW Kanäle						
2.2	eigenst. Fuss/ Radv	19.200 qm	40 €	768.000 €	20.000 €	20.000 €	768.000 €
2.3	Grünanlagen kompl	67.000 qm	10 €	670.000 €	26.800 €	26.800 €	670.000 €
2.3	Wasser (BKZ)			300.000 €		0 €	300.000 €
2.4	Fussgängerbrücke			400.000 €		0 €	400.000 €
	Summe			4.526.000 €	146.800 €	146.800 €	4.526.000 €

Hinweis: Die Strom-/ Gasversorgungsanlagen im öffentlichen Bereich werden von den jeweiligen

Unternehmen auf eigene Rechnung erstellt und unterhalten.

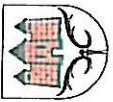


Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

Angaben zum Planungs- und Erschließungsaufwand:

Nr.	Bezeichnung			Herstellung		Unterhaltung	Kostenträger:	
							Stadt	Erschließer
3.	Erschließungsaufwand: Soziale Infrastruktur							
3.1	GSAm Schloß - Baukosten	4 Klassenräume	4 x 59 qm	690.000 €	0 €	0 €	690.000 €	
	GSAm Schloß - Einrichtung	2 Gruppenräume	2 x 22 qm	150.000 €	70.000 €	70.000 €	150.000 €	
3.2	GSAm Schloß - Hort (2geschoss.)			100.000 €	10.000 €	10.000 €	100.000 €	
3.3	Neubau Kita / Krippe	4 Elementar gr	4 x 55 qm	1.580.000 €	0 €	0 €	1.580.000 €	
	Einrichtung	2 Krippengr p.	2 x 14 qm	250.000 €	200.000 €	200.000 €	250.000 €	
4.0	Umbau Erlenhof für Pfadfinder etc.			500.000 €	100.000 €	100.000 €	500.000 €	
				3.270.000 €	380.000 €	380.000 €	3.270.000 €	

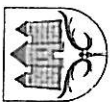
Zusätzlicher Raumbedarf für weiterführende Schulen ist nicht erforderlich.



Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

Zusätzliche Erträge:

Nr.	Bezeichnung	
1.	Anteile an der Einkommensteuer:	
	Einkommensteuer 2009	12.100.000 €
	Einkommensteuer 2008	13.757.073 €
	Einkommensteuer 2007	12.557.755 €
		38.414.828 €
	Jahresdurchschnitt	12.804.943 €
	je Einwohner (30.332)	422 €
	Einwohner Erlenhof Süd	1.066 €
	zusätzlicher Steueranteil	450.170 €



Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

Zusätzliche Erträge:

Nr.	Bezeichnung	
2.	Grundsteuer	
	Grundlage:	
	Bewertung Einfamilienhausgrundstück in Ahrensburg	
	Grundstücksfläche:	900 qm
	Nettobauland:	720 qm
	Jahressteuer	291,12 €
	Steuer je qm Nettobauland	0,40 €
	Nettobauland Erlenhof-Süd	195.000
	zusätzlicher Steueranteil	78.000 €



Stadt Ahrensburg
Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

Zusammenfassung

Nr.	Bezeichnung	Kosten	Kostenträger	
		Erträge	Erschließer	Stadt
1.	Kosten/ Aufwand			
1.1	Planungskosten	610.000 €	610.000 €	0 €
1.2	Technische Infrastruktur	4.700.000 €	4.550.000 €	150.000 €
1.3	Soziale Infrastruktur	3.650.000 €	3.270.000 €	380.000 €
	Summe Kosten	8.960.000 €	8.430.000 €	530.000,00 €
2.	Erträge			
2.1	Einkommensteuer	laufend	0 €	450.000 €
2.2	Grundsteuer	laufend	0 €	78.000 €
2.3	Erlöse aus Grunderwerb	22465 qm einmalig	40€ qm	898.600 €
	Summe Erträge			528.000 €
	Ergebnis:			-2.000 €



Stadt Ahrensburg

Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

ERLÄUTERUNGEN ZUR SOZIALEN INFRASTRUKTUR: GRUNDSCHULE:

4 KLASSENÄRÄUME UND 2 GRUPPENÄRÄUME

HAUPTNUTZFLÄCHE: 4 X 59 QM + 2 X 22 QM

BGF: CA. 400 QM/ BRI: CA. 1.740QM

BAUKOSTEN EINSCHL. AUßENANLAGEN UND NEBENKOSTEN

DER BEI DER GS AM SCHLOSS FÜR 2010 GEPLANTE HORTKÖNNTE 2-GESCHOSSIG
AUSGEFÜHRT WERDEN.

KINDERTAGESSTÄTTEN:

4 ELEMENTARGRUPPEN / 2 KRIPPENGRUPPEN

4 X 55QM + SANITÄRRÄUME

1 X 70 QM MEHRZWECKRAUM

KÜCHEN- UND PERSONALBEREICH 2 X 50QM + SANITÄRBEREICH

KRIPPE: 2 X 14 QM SCHLAFRÄUME

NEBENÄRÄUME TECHNIK UND FLURE

BGF: 1.100 QM

BAUKOSTEN EINSCHL. AUßENANLAGEN UND NEBENKOSTEN



Stadt Ahrensburg Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

E. 13/1.05.01
LEG
SCHLESWIG-HOLSTEIN

LEG Entwicklung GmbH - Postfach 30 80 - 22625 Kp

Stadt Ahrensburg
Frau Bürgermeisterin
Ursula Popper
- Rathaus -
Manfred-Samus-Straße 5
22926 Ahrensburg

Klaus Grottel
Tel. 0431/9396-400
Fax 0431/9396-400
klaus.grottel@leg.de
07. Januar 2005 - St

Entwicklung des Baugebietes Erlenhof

Sehr geehrte Frau Popper,

am 23. November letzten Jahres hatten wir Gelegenheit mit Ihnen und Ihren Mitarbeitern und Mitarbeitern über die weitere Entwicklung des geplanten Wohngebietes Erlenhof zu sprechen. Für dieses konstruktive Gespräch danken wir Ihnen.

Wie wir zwischenzeitlich erfahren haben, hat der Finanzausschuss dem erörterten Zeitrahmen für die weitere Entwicklung grundsätzlich zugestimmt. Der Bau- und Planungsausschuss hat nach unserer Kenntnis zweimal über die Vorgaben für die Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag getagt und wird die Beratungen voraussichtlich noch in diesem Monat Januar fortsetzen.

Sobald die Ausschüsse Ihre Beratungen abgeschlossen haben, sehen wir den weiteren Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag mit großem Interesse entgegen. Damit die Verhandlungen dann möglichst bald zu einem konkreten Ergebnistabulichen Vertrages erarbeitet, haben wir im Vorwege bereits ein Grundgerüst des städtebaulichen Vertrages erarbeitet. In der Anlage übersenden wir Ihnen den Entwurf zur weiteren Verwendung.

Zur Bestimmung des Umfanges der Folgekosten (Schaffung und Erweiterung von Kindertagesstättenplätzen und Grundschulemrichtungen) haben wir in § 4 zunächst für eine Vielzahl schleswig-holsteinischer Städte in den letzten Jahren entsprechende Gutachten erstellt und damit eine objektive Grundlage für die Bemessung der Folgekosten hergestellt.

LEG Entwicklung GmbH
Postfach 30 80 - 22625 Kp
Tel. 0431/9396-400 - Fax 0431/9396-400
E-Mail: leg@leg.de
Stammnummer: 18 295 003 12
Ein Unternehmen der
LEG Entwicklung GmbH

Auftraggeber:
Stadt Ahrensburg
Postfach 30 80 - 22625 Kp
Tel. 0431/9396-400 - Fax 0431/9396-400
E-Mail: leg@leg.de

Bauherr:
Stadt Ahrensburg
Postfach 30 80 - 22625 Kp
Tel. 0431/9396-400 - Fax 0431/9396-400
E-Mail: leg@leg.de



Stadt Ahrensburg Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

14

Vertrag

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

LEG
Entwicklung GmbH
Fabrikstraße 7, 24103 Kiel

und

der Stadt Ahrensburg

- nachfolgend 'LEG' genannt -

- nachfolgend 'Stadt' genannt -

wird der folgende städtebauliche Vertrag geschlossen

Präambel

Die LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklung GmbH (heute: DGAG Deutsche Grundvermögen Aktiengesellschaft) hat im Jahre 1996 vom Land Schleswig-Holstein und der Investitionsbank Grundsücke im Bereich des Erlenhofes erworben und in den Jahren 1998 und 1999 weiter arrondiert. Durch die langfristige Bavorralung hat die DGAG die Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Norden der Stadt Ahrensburg geschaffen.

Die LEG Entwicklung GmbH wurde am 12. August 2003 als Tochter der seinerzeitigen LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklungsgesellschaft mbH im Wege der Ausgliederung zur Neugründung gem. § 123 UmwG gegründet. Die Geschäftsanteile befinden sich zu 100 % im Besitz der DGAG.

Die LEG beabsichtigt gemeinsam mit anderen Unternehmen eine Projektgesellschaft zur Durchführung des Entwicklungsprojektes Erlenhof zu gründen. Die Projektgesellschaft wird die Grundsücke von der DGAG zu diesem Zweck erwerben.

Die Stadt beabsichtigt durch Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau ein zukunftsorientiertes und ausreichendes Angebot von attraktiven Wohnflächen für die Bürger in der Stadt Ahrensburg zu schaffen.



Stadt Ahrensburg

Erlenhof-Süd: Städtebauliche Folgekosten (Schätzung)

LEG einen Termin für die Schlussbegehung fest. Die Regelung des Abs. 5 bleibt hiervon unberührt.

(4) Die Grünmaßnahmen und die Ausgleichsflächen gehen - unbeschadet der zweijährigen Entwicklungsphase sowie der Gewährleistungsansprüche - in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde über, sobald deren technische Abnahme und die Beseitigung der in den Abnahmeprotokollen aufgeführten wesentlichen Mängel durchgeführt wurde. Zusätzliche Verträge über Pflegemaßnahmen von Ausgleichsflächen, die über die übliche zweijährige Entwicklungsphase hinausgehen, bleiben von dieser Regelung unberührt.

(5) Die Bildung von funktionstüchtigen Erschließungsabschnitten innerhalb der Wohngebietentwicklung wird mit der Stadt verbindlich ausgemittelt.

(6) Die LEG haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten verursacht werden. Die LEG hält die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigenlumsverhältnisse.

Treten durch den Baubetrieb Verunreinigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung nach § 46 des Straßen- und Weggesetzes des Landes Schleswig-Holstein von der LEG unverzüglich auf ihre Kosten vorzunehmen.

(7) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Privatgrundstücken im Vertragsgebiet sind die Baustraßen soweit fertig zu stellen, dass sie benutzt werden können. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind zu beseitigen.

§ 4 Folgekosten

(1) Als Folge der Baumaßnahmen und des dadurch zu erwartenden Anstiegs der Wohnbevölkerung kann die Schaffung bzw. Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich sein. Dieser Bedarf soll durch das Gutachterbüro des Dipl.-Ing. Peter H. Kramer (Büro für angewandte Systemwissenschaften in der Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung, Bahnhofstraße 20, 31008 Elze) ermittelt werden. Die LEG wird dann mit einem entsprechenden Betrag die Folgekosten abdecken. Die Stadt verpflichtet sich die durch das Gutachten ermittelten Folgekosten insbesondere die Kindertagesstätte, gemäß des Bedarfs **in** Entwicklungsgebiet zu errichten.

§ 5 Grundstücksangelegenheiten

(1) Die Aufgaben der LEG sind

- der Erwerb der Flächen für die vereinbarten Erschließungsanlagen und
- der Erwerb und die Vermarktung sämtlicher Baugrundstücke